



Roj: **SAP C 32/2026 - ECLI:ES:APC:2026:32**

Id Cendoj: **15030370052026100002**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Coruña (A)**

Sección: **5**

Fecha: **14/01/2026**

Nº de Recurso: **370/2025**

Nº de Resolución: **16/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CARLOS FUENTES CANDELAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

A CORUÑA

SENTENCIA: 00016/2026

AUDIENCIA PROVINCIAL

SECCION QUINTA

A CORUÑA

Modelo: N10250 SENTENCIA

CALLE DE LAS CIGARRERAS Nº 1 (ENFRENTA A PLAZA PALLOZA) CP 15071

Teléfono:981 18 20 99/98 Fax:981 18 20 97

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MV

N.I.G.15056 41 1 2024 0000767

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000370 /2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 1 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de NEGREIRA

Procedimiento de origen:JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000811 /2024

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña, ha pronunciado en nombre del Rey la siguiente:

SENTENCIA Nº 16/2026

Ilmos. Sres. Magistrados:

Presidente:

CARLOS FUENTES CANDELAS

Magistrados:

JORGE CID CARBALLO

GONZALO SANS BESADA

En A CORUÑA, a catorce de enero de dos mil veintiséis.

En el recurso de apelación civil número 370/25, interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm.1 de Negreira, en Juicio Verbal Civil nº 811/24, sobre "Desahucio", seguido entre partes: Como **APELANTE: DOÑA Marisa**, representada/o por el/la Procurador/a Sr/a. Sánchez Barreiro; como

APELADO/A: DOÑA Amanda, representada/o por el/la Procurador/a Sr/a. Calviño Gómez.- Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. DON CARLOS FUENTES CANDELAS.-

ANTECEDENTES

PRIMERO.-Que por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Negreira, con fecha 20 de marzo de 2025, se dictó sentencia cuya parte dispositiva dice como sigue:

"Que ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por doña Marisa contra doña Amanda, en consecuencia:

- *No ha lugar a declarar resuelto, por falta de pago, el contrato de arrendamiento objeto de la presente litis.*
- *Condeno a la demandada a pagar a la demandante todas las cantidades consignadas en este procedimiento a la fecha de la presente resolución (consignación que produce efectos de pago), más el interés legal de las cantidades que se encontraban vencidas e impagadas desde la fecha de cada vencimiento hasta su completo pago o consignación.*
- *Condeno en costas a la parte demandada."*

SEGUNDO.-Notificada dicha sentencia a las partes, se interpuso contra la misma en tiempo y forma, recurso de apelación por la representación procesal de Marisa, que le fue admitido en ambos efectos, y remitidas las actuaciones a este Tribunal, y realizado el trámite oportuno se señaló para deliberar la Sala el día 13 de enero de 2026, fecha en la que tuvo lugar.

TERCERO.-En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Se interpone por la demandante, Doña Marisa, arrendadora de la vivienda a que se refiere el litigio, recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de Negreira 1 por haber estimado parcialmente la demanda contra la inquilina, Doña Amanda, no dando lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por el motivo de haberse enervado la acción de desahucio mediante el pago o consignación de las cantidades vencidas e impagadas, y condenando a la demandada a pagar todas las cantidades consignadas en el procedimiento, más los intereses legales y costas procesales.

El Juzgado consideró en su sentencia lo dispuesto en los artículos 4 y 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sobre el régimen jurídico aplicable al caso enjuiciado y la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones, entre ellas por falta de pago, así como lo preceptuado en los artículos 22.4 y 438.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acerca de la posibilidad de enervación de la acción. Concluyó que procedía la enervación pues, conforme a la carga de la prueba correspondiente a la parte demandante, No resultaría acreditado ningún requerimiento extrajudicial fehaciente mente dirigido al arrendatario. el envío de 20 de mayo de 2024 no sería ningún requerimiento de pago, sino la voluntad expresa de no prorrogar más el contrato arrendamiento; y el envío de 11 de julio de 2024, aunque contendría un requerimiento de pago, no sería fehaciente Por no existir referencia alguna de la recepción íntegra por parte del arrendatario, y se habrían consignado en el procedimiento las rentas y cantidades asimiladas pretendidas por la actora.

SEGUNDO.-En el recurso se pretende la resolución del contrato de arrendamiento, reprochando a la sentencia error en la valoración de la prueba e indebida aplicación del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes, acerca del requerimiento fehaciente a la parte arrendataria para la no enervación de la acción, así como en cuanto a la jurisprudencia al respecto. Se sostiene haberse requerido fehacientemente de pago a la demandada previamente a la interposición de la demanda judicial, por lo que no se le podría aplicar el beneficio de la enervación de la acción. Constarían tres requerimientos: verbalmente por el hijo de la demandante en junio de 2024, y por burofaxes de 20 de mayo y 11 de julio de 2024. También constaría la mala fe de ésta por la negativa de la demandada a recoger las notificaciones, incluso las judiciales en varias ocasiones, y tener que ir la procuradora de la demandante a hacerlo, sin abrir tampoco la puerta. Lo cual sería suficiente para tenerse por efectuada la comunicación, pues conforme a la jurisprudencia, producirían efecto cuando su frustración le es imputable.

La parte demandada alegó en apoyo de la sentencia y en contra del recurso de apelación, pidiendo su desestimación.

TERCERO.-Se estima el recurso de apelación.

1. Mal puede tenerse en cuenta una testifical del hijo de la demandante, denegada justificadamente en el juicio y no practicada.
2. Estamos también de acuerdo con que el burofax de mayo no contiene requerimiento de pago de rentas ni cantidad alguna, no cumpliendo los requisitos legales y jurisprudenciales para impedir una posterior enervación de la acción.
3. El burofax de julio, sí contiene un requerimiento de pago, como reconoce la propia sentencia.
4. Debemos discrepar en lo demás apreciado y concluido por el juzgador de instancia:

El documento del burofax de julio indica dos intentos de hacerle llegar la comunicación a la demandada en la vivienda arrendada en la que vive, en días y horarios distintos, con resultado de ausente y que dejado aviso en el buzón no fue retirado en la oficina postal después de un mes.

Hay que presumir la normalidad del Servicio de Correos oficial y por tanto la veracidad o fehaciencia de lo consignado en su documentación.

Hay que añadir que, aunque referido a otra cuestión, también resultó frustrada la entrega y no se retiró de la oficina la otra comunicación del burofax anterior de mayo.

Asimismo, consta en el procedimiento la diligencia del Juzgado de Paz de los numerosos intentos de notificación judicial efectuados en la finca arrendada entre las 12h15 y las 14h15 los días 10, 15, 16, 17 y 31 de enero y 4 de febrero de 2025, sin que nadie respondiese ni se hallase, estando cerrada y pese a la repetidas llamadas al timbre y golpear las puertas metálicas de acceso, así como las llamadas en voz alta, oyéndose en el interior de la casa ladridos de perro y la salida de humo por la chimenea.

Y que después la procuradora de la demandante se desplazó allí para entregar con testigo la notificación sin que, tras las llamadas al timbre, se le abriese la puerta, pero escuchándose dentro de la casa movimiento y ladrar un perro, dejándose la documentación en el buzón.

Todo ello evidencia con suficiente claridad la voluntad negativa o cuando menos la desidia o negligencia de la demandada en recibir notificaciones.

5. De manera que, si bien es cierto que las notificaciones son actos jurídicos recepticios, que en principio requieren su envío a persona y domicilio o lugar adecuado y su recepción por el destinatario, no lo es menos que la frustración de la comunicación, y en el caso que nos ocupa del requerimiento de pago extrajudicial mediante el burofax de julio le es del todo imputable a la demandada, por lo que ha de surtir efecto.

6. Merece reseñar ahora lo dicho en la STS de 22 de septiembre de 2015 (también la de 13/10/2015) sobre la interpretación del art. 22.4 LEC y de los requisitos del requerimiento de pago contemplado en el mismo al objeto de impedir la enervación de la acción en el procedimiento de desahucio.

<< Esta Sala ya se ha pronunciado sobre la cuestión jurídica [...] En su sentencia de 28 de mayo de 2014 (recurso nº 1051/2012), desestimatoria de un recurso extraordinario por infracción procesal y de un recurso de casación por interés casacional, en su modalidad también de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, declaró, acerca del requerimiento del art. 22.4 LEC, lo siguiente:

- «1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.*
- 2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.*
- 3. Ha de referirse a rentas impagadas.*
- 4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales.*
- 5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.*

Sin embargo, en dicho precepto no se exige que se comunique al arrendatario.

- 1. Que el contrato va a ser resuelto.*
- 2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.*

El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago.»

Posteriormente, la STS de 23 de junio de 2014 (recurso nº 1437/2013) resolutoria de un recurso de casación por interés casacional en la misma modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, casó



la sentencia recurrida y fijó la siguiente doctrina jurisprudencial: « el requerimiento de pago que se hace al amparo del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo». >>

7. También está la doctrina jurisprudencial de la STS de 29 de septiembre de 2022, siguiendo la de 22 de junio del mismo año, dando eficacia fehaciente a un requerimiento por burofax, del estilo del de nuestro asunto, que no pudo ser entregado, pero del que se dejó aviso y que, finalmente, no llegó a conocimiento del destinatario, debido a su pasividad y voluntad de no recogerlo:

<< La cuestión ha sido abordada en una reciente sentencia que resuelve un recurso de casación interpuesto en un proceso de desahucio en el que litigaban las mismas partes que ahora lo hacen en este. Es la sentencia 493/2022, de 22 de junio , en cuyo fundamento de derecho tercero, concretamente en su apartado 3.2, anotamos el siguiente razonamiento:

"No ofrece duda que el requerimiento de pago de la renta debe llevarse a efecto de manera fehaciente a través de un medio que permita dejar constancia de su realización. Dicho de otra forma, que dé crédito a la realidad de su práctica. En este caso, el procedimiento empleado por la parte arrendadora reúne dicho requisito, en tanto en cuanto el burofax remitido es un instrumento idóneo a los pretendidos efectos, en tanto en cuanto acredita el contenido literal de la comunicación enviada, así como la identidad del remitente, del destinatario, del lugar o domicilio al que se dirige, así como el resultado de la entrega.

" Ahora bien, la cuestión debatida es otra. Es decir, si la forma en que se practicó el requerimiento es bastante para que el arrendatario tenga acceso a su contenido y, por lo tanto, desencadene su eficacia para impedir la enervación de la acción, cuando consta como no entregado y "dejado aviso".

" En el presente caso, el burofax no se remitió a domicilio erróneo, o en el que el demandado fuese desconocido, o del que se hallase temporalmente ausente por razones justificadas, o cuyo concreto contenido no constase. La sentencia recurrida da por acreditado que el servicio de correos dejó el oportuno aviso del requerimiento al alcance del demandado, y éste no justificó que fuera privado del acceso al mismo por un acto de un tercero.

" Por otra parte, no puede avalarse una conducta obstativa, contraria a los postulados de la buena fe, consistente en evitar las consecuencias legales de un acto jurídico. La sentencia de esta Sala 89/2020, de 6 de febrero , otorgó eficacia a una notificación de la fecha de la subasta de un inmueble al ejecutado, "con el resultado que en este caso fue de no hallarse su destinatario, al que el funcionario de Correos dejó el oportuno aviso", y de cuyo procedimiento de ejecución tenía constancia.

" En el supuesto que enjuiciamos, el recurrente tenía perfecto conocimiento, como es obvio, de que se hallaba en una situación de morosidad al adeudar las doce mensualidades de renta objeto de reclamación en el proceso y, por lo tanto, sometido a la eventualidad de ser judicialmente demandado. Sabía, igualmente, que le había sido remitida una notificación por medio de un burofax a través de los servicios de correos; y, pese a tenerla a su disposición optó por no recogerla, evitando, de esta forma, por acto dependiente de su voluntad, acceder a su contenido.

" Los actos de comunicación producen efectos cuando su frustración se debe, únicamente, a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada, y, en este caso, no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad e interés.

" Como ha dicho el Tribunal Constitucional no se produce indefensión cuando la omisión o frustración de los actos de comunicación procesal tienen su causa en la falta de diligencia del afectado en la defensa de sus derechos e intereses, bien porque se ha colocado al margen del proceso mediante una actitud pasiva, bien cuando resulte probado que poseía un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio en el que no fue personalmente emplazado (sentencias del Tribunal Constitucional núm. 149/2002, de 15 de julio , 6/2003, de 20 de enero , 55/2003, de 24 de marzo , 90/2003, de 19 de mayo , 191/2003, de 27 de octubre , 43/2006, de 13 febrero , 161/2006, de 22 de mayo , y 93/2009, de 20 de abril).

" La naturaleza recepticia, que corresponde a toda notificación o requerimiento, legalmente practicado, exige la colaboración del destinatario, en el sentido de que admita y no obstaculice intencionada o negligentemente su recepción, de manera tal que la frustración de su práctica no responda a causas que le sean directamente imputables y no al requirente. No es posible que la eficacia de un acto jurídico penda de la voluntad del requerido.

" En la sentencia del Pleno de esta Sala 552/2010, de 17 de septiembre , con cita de otras muchas resoluciones, se conjugó, tratándose del contrato de opción de compra, el criterio de la recepción con el principio de auto-responsabilidad, o de razonable posibilidad de conocimiento de la aceptación por el requerido, y, en el mismo

sentido, la sentencia 738/2016, de 21 de diciembre . El Código Civil proclama, en el art. 1119 del Código Civil , que "se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento".

"En definitiva, practicado el requerimiento fehaciente del art. 22 de la LEC , su no recepción, por causa imputable al arrendatario, no impide que desencadene su eficacia, y sin que exija una reiteración de su práctica para desencadenar eficacia jurídica, cuando la sentencia recurrida da por acreditado que quedó a su disposición mediante el correspondiente aviso. Cuestión distinta es que se demostrase que el arrendatario no pudo acceder a su contenido, lo que no es el caso". >>

8.La sentencia de la Audiencia Provincial (6ª) de Pontevedra de 25 de noviembre de 2024 también hizo aplicación de la doctrina de las referidas sentencias del Tribunal Supremo de 22 de junio y 29 de septiembre de 2022.

9.Con anterioridad a dichas sentencias del Tribunal Supremo: La sentencia de la Audiencia Provincial (6ª) de A Coruña de 27 de julio de 2017 desestimó el recurso de apelación en un tema parecido concluyendo que *"partiendo de la presunción de normalidad del funcionamiento de Correos [...] consideramos eficaz el requerimiento practicado ya que la no recepción material del mismo ha sido imputable a la entidad apelante por no atender el aviso y acudir a recogerlo"*.

CUARTO.-Lo dicho es suficiente para estimar el recurso, sin que en las circunstancias del caso debamos hacer mención de las costas de la apelación tanto por el anterior artículo 398 LEC como por el actual relacionado con los Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC). Y procede devolver el depósito constituido para recurrir (D.A. 15ª LOPJ).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. El Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español:

Fallo

Se estima el recurso de apelación y se revoca en parte la sentencia de primera instancia, en el sentido de que, confirmándose sus restantes pronunciamientos, se declara resuelto el contrato de arrendamiento a que se refiere el litigio y se condena a la demandada a que en el término que se señale por el Juzgado deje la finca arrendada objeto del presente procedimiento libre, vacua y expedita a disposición de la demandante, con apercibimiento de lanzamiento. No se hace mención de las costas de la apelación y procede devolver el depósito constituido para recurrir.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación por interés casacional, por infracción de normas procesales y/o sustantivas y su jurisprudencia, para ante la Sala Civil del Tribunal Supremo, a interponer por escrito de abogado y procurador ante esta Sección 5ª de la Audiencia Provincial de A Coruña en el plazo de 20 días hábiles, y demás previsto en el artículo 481 LEC y el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles (BOE 226 de 21/9/2023), además de la constitución del depósito exigido legalmente.

Así, por esta sentencia de apelación lo pronuncia, manda y firma el Tribunal arriba indicado.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.