



Roj: **SAP Z 2235/2026 - ECLI:ES:APZ:2026:2235**

Id Cendoj: **50297370052026100540**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **5**

Fecha: **21/09/2026**

Nº de Recurso: **356/2026**

Nº de Resolución: **589/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**

Ponente: **MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelante Debora JAVIER HERRERO LOZANO CARMEN ALAMAN AGUILAR

Apelado Victorino MANUEL JOSÉ ROMEO GÓMEZ ANA BEATRIZ GARCIA-ESCUDERO DOMINGUEZ

Apelado Aurora MANUEL JOSÉ ROMEO GÓMEZ ANA BEATRIZ GARCIA-ESCUDERO DOMINGUEZ

SENTENCIA núm 000589/2026

Presidente

D. ANTONIO LUIS PASTOR OLIVER

Magistrados

D. JUAN CARLOS FERNANDEZ LLORENTE

D. MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO (Ponente)

En Zaragoza, a 21 de septiembre de 2026.

En nombre de S.M. el Rey,

VISTO en grado de apelación ante esta Sección Quinta, de la Audiencia Provincial de ZARAGOZA, los Autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) 0000340/2025 - 0, procedentes de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza, Plaza nº 7, a los que ha correspondido el Rollo **RECURSO DE APELACION (LEC) 0000356/2026**, en los que aparece como parte *apelante*, D^a Debora , representada por la Procuradora de los tribunales D^a CARMEN ALAMAN AGUILAR, y asistida por el Letrado D. JAVIER HERRERO LOZANO; y como parte *apelada*, D. Victorino y D^a Aurora , representados por la Procuradora de los tribunales, D^a ANA BEATRIZ GARCIA-ESCUDERO DOMINGUEZ y asistidos por el Letrado D. MANUEL JOSÉ ROMEO GÓMEZ; siendo Magistrado-Ponente el Ilmo. Sr. D. MANUEL DANIEL DIEGO DIAGO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los de la **sentencia** apelada de fecha 13 de febrero de 2026, cuyo FALLO es del tenor literal:

"Que, estimando íntegramente la demanda presentada en su día por la representación procesal de Victorino y Aurora contra Debora , debo declarar y declaro resuelto, por expiración de plazo, el contrato de arrendamiento para uso de vivienda que se celebró por las partes el día 29-8-2014 y recae sobre el inmueble situado en la DIRECCION000 , de ZARAGOZA.

Consecuentemente, se decreta el desahucio de la parte demandada, condenándole a entregar al actor la total y libre posesión del inmueble.

Todo ello con imposición de las costas causadas en este procedimiento a la parte demandada."

SEGUNDO.- Notificada dicha sentencia a las partes, por la representación procesal de D^a **Debora**, se interpuso contra la misma recurso de apelación, formándose el correspondiente Rollo de Apelación con el número ya indicado.

Remitiéndose las actuaciones por el Juzgado a esta Sección Quinta de la Audiencia, previo emplazamiento del resto de las partes.

Y dándose traslado a la parte contraria, se *opuso* al recurso.

TERCERO.- No considerando necesaria la celebración de vista, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 15 de septiembre de 2026.

CUARTO.- En la tramitación de estos autos se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la sentencia recurrida y:

PRIMERO. - Antecedentes del caso.

1. Por D. Victorino y D^a. Aurora se interpuso contra D^a. Debora demanda de juicio de desahucio por expiración del plazo en relación a la vivienda sita en DIRECCION000 - ZARAGOZA, que fue arrendada el 29/8/2014, por plazo de un año prorrogable, siendo la duración legal mínima de tres años, hallándose en tácita reconducción desde 20/8/2018 y habiéndose comunicado a la arrendataria la no renovación y requerido el desalojo, mediante certificado de burofax admitido el día 9/2/2024 y recibido por la arrendataria.

Aportó, entre otros documentos: i) el contrato de arrendamiento; ii) certificado de la remisión de burofax y su contenido.

2. Opuso la demandada D^a. Debora : i) que el plazo de la tácita reconducción no puede ser mensual, sino que el mismo será anual; ii) la falta de recepción de burofax notificado la voluntad de poner fin al arriendo (solamente se acompaña el resguardo de su admisión), pero nada se acredita sobre si se recibió por mi patrocinada, si le dejaron aviso porque la misma estaba ausente o no se pudo practicar la notificación; iii) no consta acreditada la comunicación fehaciente al menos por 30 días de antelación de su voluntad de dar por extinguido el contrato de arrendamiento e igualmente, la intención de expiración del contrato de arrendamiento del que no consta su notificación.

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda, con imposición de costas a la demandada. A destacar de sus fundamentos:

"...Ha quedado acreditada la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda que unía a ambas partes, celebrado el día 29-8-2014 (documento 2 de la demanda), que recae sobre el inmueble situado en la DIRECCION000 - ZARAGOZA.

Se pactó en el mismo una duración (cláusula Tercera) de un año y, llegado el vencimiento, se prorrogó obligatoriamente hasta tres años, conforme a lo dispuesto en el art. 9 LAU. (29-8-2017), comenzando a continuación el plazo de prórroga de un año y finalizando el 29-8-2018.

Conforme a lo dispuesto en el art. 1581 del CC el contrato se mantuvo en situación de tácita reconducción. Al haberse pactado una renta mensual (Cláusula Cuarta) el contrato se renovó por períodos mensuales.

Resulta acreditado, como se desprende de los documentos aportados por la actora, que la parte arrendadora comunicó de forma fehaciente, mediante burofax de 8-2-2024 (documento 3 de la demanda), su voluntad de no renovar el contrato, otorgándole plazo hasta el 1-4-2024 para desalojar el inmueble, sin que este hecho se haya producido.

La parte actora no sólo acredita la remisión de dicha comunicación mediante envío de burofax, sino también la recepción de la misma por la parte demandada (documento expedido por Correos que recoge la entrega del burofax el 13/02/2024 a las 13:36 horas) ..."

4. Por la demandada D^a. Debora se interpuso recurso de apelación, siendo motivos/argumentos del recurso:

- INADMISIBILIDAD DEL DOCUMENTO ACOMPAÑADO EN LA CELEBRACION DE LA VISTA ORAL DEL DOCUMENTO DE PRUEBA DE ENTREGA DEL BUROFAX. Interposición de recurso de reposición, desestimación del mismo y protesta para segunda instancia. Vulneración del artículo 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 270 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que es un documento que obra en poder de la actora y no nos encontramos en un supuesto del artículo 265.3 de la LEC. El citado documento no debe ser tenido en cuenta

en la presente litis, por lo que no consta el requerimiento que exige el artículo 1.566 del Código Civil, por lo que en un aspecto formal no se puede dar que haya finalizado la tacita reconducción.

- INTERPRETACION ERRONEA DE LA TACITA RECONDUCCIÓN, LA MISMA DEBE SER CONSIDERADA ANUAL Y NO MENSUAL.

5. El demandante D. Victorino se opuso al recurso alegando:

- Aportación de documento en el acto de la vista. Ajustada a derecho conforme autoriza el artículo 265.3 de la L.E.C. El requisito de "requerimiento previo" se cumple con el envío del burofax al arrendatario, que llene las exigencias formales y de fondo lo que en este caso no es controvertido. Si el destinatario rehúsa el burofax o no lo recoge, no es parte del requisito, conforme al criterio sentado por la sentencia del Tribunal Supremo 493/2022 de 22 de junio. La aportación de la certificación de admisión y texto del burofax con la demanda, por sí sola, acredita que la parte arrendadora manifestó su voluntad de no continuar el alquiler, y la hizo llegar a la parte arrendataria, como dispone el art. 1566 del Código Civil. El documento esencial, está aportado con la demanda desde el inicio del procedimiento. El artículo 265.3 LEC como disposición general para todo proceso, dispone que el actor podrá presentar en la audiencia previa al juicio los documentos, medios e instrumentos relativos al fondo del asunto, cuyo interés o relevancia sólo se ponga de manifiesto a consecuencia de alegaciones efectuadas por el demandado en la contestación a la demanda.

- Interpretación de la tácita reconducción de los artículos 1566 y 1581 del Código Civil. No existe error en su interpretación. Sentencia AP Zaragoza Sección 4ª, nº 267/2025, de 16 de junio de 2025 (ROJ: SAP Z 1587/2025). Sentencia AP Zaragoza Sección 2ª, nº 162/2024 de 30 de abril de 2024 (ROJ: SAP Z 593/2024). Tras la duración legal el contrato de arrendamiento de 29.08.2014, expiró el 29.08.2018 y al haber pactado en el contrato (cláusula Cuarta) una renta mensual, el contrato se ha venido renovando tácitamente por períodos mensuales.

SEGUNDO. - Resolución del recurso.

Al igual que se argumentamos en nuestra sentencia AP de Zaragoza, Civil sección 5 del 13 de septiembre de 2024 (ROJ: SAP Z 2805/2024) se nos plantea la cuestión jurídica de la exigencia de fehaciencia o no, del carácter recepticio o no de la comunicación de la voluntad de poner fin al contrato de arrendamiento y su acreditación.

Inclinándonos por la no exigencia de fehaciencia y por el carácter recepticio en los términos que veremos a continuación.

Con palabras de la Sentencia de la AP de Barcelona, Civil sección 13 del 25 de marzo de 2024 (ROJ: SAP B 3213/2024):

"...la ley no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la fehaciencia, ni siquiera exige la forma escrita; en consecuencia, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación.

La comunicación fehaciente fue recibida personalmente por ... el día...

Respecto de ..., se mandó la comunicación a la vivienda arrendada y hallándose ausente, se dejó aviso sin que lo pasara a recoger la notificación por la Oficina de Correos.

Ciertamente se trata de una declaración recepticia, por lo que ha de ser efectivamente recibida por la otra parte contratante, careciendo de eficacia en otro caso, si bien, cuando nos hallamos ante el requerimiento correctamente dirigido por medio fehaciente, constando que el servicio remitente (Correos o una empresa con certificado de tercero de confianza) dejó aviso postal y que el mismo no fue reclamado dentro del plazo conferido al efecto, corresponde al arrendatario acreditar que la falta de recepción deriva de circunstancias que no le son imputables.

Es decir, hemos considerado que no es preciso que se acredite una conducta obstativa o de manifiesto rechazo por parte del arrendatario a su recepción, pues, considerarlo de otro modo, implicaría dejar la posibilidad de seguir el trámite de estos procesos al arbitrio del propio arrendatario, al que bastaría con no recoger el aviso dejado para que ello impidiera la extinción del contrato de arrendamiento al concluir el término ordinario pactado.

En este mismo sentido se vienen pronunciando la mayoría de las Audiencias Provinciales, y esta idea ha sido refrendada por el Tribunal Supremo, por ejemplo, en las STS 493/2022, de 22 de junio y 633/2022, de 29 de septiembre."

En el mismo sentido (notificación recepticia, sin que la pasividad de la demandada en ningún caso puede perjudicar el derecho del demandante), con mayor amplitud argumentativa y cita de múltiples resoluciones judiciales, se pronuncia la Sentencia de la AP de Cádiz, Civil sección 2 del 30 de enero de 2024 (ROJ: SAP CA 183/2024) que da por efectuada la notificación por haberse certificado oportunamente por Logalty (prestador de servicios de confianza) el contenido de los documentos remitidos por la arrendadora a la arrendataria al domicilio que figuraba en el contrato de arrendamiento, así como el intento de entrega de los documentos con el resultado "no entregado, dejado aviso".

Debiendo destacar que, para otros ámbitos (protección del honor/ficheros de morosos), el Tribunal Supremo considera suficiente para la acreditación de la práctica del requerimiento la aportación de la carta conteniendo el requerimiento, la certificación de la tramitadora de haber preparado la carta y haberla entregado al servicio de Correos, el albarán de entrega en el Servicio Público de Correos, la certificación de que la carta no había sido devuelta y la coincidencia entre la dirección a la que fue enviada la carta y la que conste de la documental de los aportados al procedimiento (TS, Civil sección 1 del 20 de julio de 2026 (ROJ: STS 3341/2026).

Aportó el demandante certificado de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos SA de la imposición el 9/2/2024 de Burofax premium plus dirigido a D^a Debora , a la DIRECCION000 de Zaragoza y del contenido de la comunicación, expresando las condiciones generales del servicio que la entrega del burofax se realizará en la dirección de destino solicitada por el remitente y que figura en la carátula del burofax...y si no fuera posible la entrega en la dirección indicada, se dejará aviso al destinatario en el que se indicará el plazo de permanencia en la oficina de referencia para su recogida.

En definitiva, acreditación de la imposición por el demandante, en el servicio de correos, de un burofax en fecha 9/2/2024, para comunicar a la arrendataria, en el domicilio arrendado, la voluntad de no prorrogar el arriendo, comunicando la intención de resolver el contrato el día 1/4/2024, incluyéndose la manifestación de haberse hablado personalmente el pasado 11/1/2024, otorgando plazo hasta el 1/4/2024 para desalojar, explicando los motivos para resolver el contrato de arrendamiento, tenido derecho a resolverlo sin necesidad de tener que argumentar.

En la contestación a la demanda habrán de negarse o admitirse los hechos aducidos por el actor y el tribunal podrá considerar el silencio o las respuestas evasivas del demandado como admisión tácita de los hechos que le sean perjudiciales (arts. 405.2 y 438 de la LEC).

La demandada nada manifestó sobre la existencia requerimiento verbal temporáneo para poner fin al arriendo y contestó en términos ambiguos, pues no negó la recepción del burofax, sino que sostuvo que no constaba acreditada su recepción.

Por ello, la recepción o no del burofax resolutorio pasó a constituir un hecho litigioso susceptible de prueba, razón por la que el demandante, conforme a lo previsto en el art. 265.3 efectuó aportación, en el acto de la vista de juicio verbal, de un documento relativo al fondo del asunto, cuyo interés o relevancia se puso de manifiesto a consecuencia de alegaciones efectuadas por el demandado en la contestación a la demanda, pues bien podía haber reconocido la recepción. Siendo por ello documento admisible, debiendo señalar que tras su admisión el letrado de la ahora apelante, inicialmente solo protestó, siendo la Juzgadora de Instancia la que, con flexibilidad, recondujo tal protesta a recurso de reposición, que tras sus trámites fue desestimado, debiendo entenderse que la primera protesta a efectos de recurso, aún no reproducida, quedó evidenciada.

Y el documento aportado (prueba de entrega del servicio de correos acreditativa de la entrega del burofax a D^a Debora el día 13/2/2024 a las 13,36 horas) acredita que el actor comunicó a la arrendataria, con más de treinta días de antelación a la fecha de vencimiento del arrendamiento su voluntad de no renovación, cumpliendo así las exigencias del art. 10 de la LAU.

El contrato de arrendamiento: i) se celebró el 29/8/2014 por una duración inicial de un año prorrogable obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arriendo alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste a los arrendadores, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no renovarlo; ii) se pactó una renta de 650 euros mensuales revisable durante los años de vigencia del contrato en la fecha en que se cumpla cada año.

Tal contrato se redactó bajo la vigencia de una redacción: del art. 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que establecía que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las parte, pero si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo; y del art. 10 titulado prórroga del contrato,

que establecía que si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

Por lo que en su momento (transcurridos los tres años de duración el 28/8/2017) resultó aplicable el art. 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en la redacción vigente al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento sobre prórroga durante un año más.

Y desde tal fecha existió tácita reconducción prevista en el art. 1566 del Código Civil, que persistía al tiempo de la interposición de la demanda de desahucio por expiración del plazo, ante la falta de acreditación de la comunicación en plazo de la voluntad de poner fin al arriendo.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Civil sección 1 del 20 de febrero de 2024 (ROJ: STS 821/2024) que, tras constatar el transcurso del plazo contractual y el de prórroga del art. 10 de la LAU, transcribe el art. 1566 del CC ("Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento") y argumenta:

"Conforme a la jurisprudencia de esta sala, contenida en la sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, y reiterada por la sentencia 233/2022, de 28 de marzo, "[...] se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento ("si al terminar el contrato", dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito". De tal forma que, como declaramos en la sentencia 184/2021, de 31 de marzo, "[...] Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al art. 1581. Este recurso a la supletoriedad resulta preciso pues en la tácita reconducción el consentimiento de las partes es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento".

Estando en el presente supuesto ante tácita reconducción mensual atendido el artículo 1581 del CC (que indica que "Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario"); por tanto, en este caso como la renta se fijó mensualmente la tácita reconducción entraba en juego cada mes (sentencia TS, Civil sección 1 del 28 de marzo de 2022 -ROJ: STS 1321/2022-).

Siendo conclusión de todo lo expuesto la desestimación del recurso de apelación.

TERCERO. - Costas procesales.

Al desestimarse el recurso interpuesto procede condenar a la apelante al pago de las costas causadas en esta alzada en cumplimiento del art. 394.1 de la Ley 1/2000, al que se remite el art. 398.1 de la misma Ley, con la correspondiente pérdida del depósito constituido para recurrir (Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

Vistos los artículos citados, así como los demás de general y pertinente aplicación, y por todo lo que antecede,

FALLAMOS

Desestimamos íntegramente el recurso de apelación interpuesto por D^a. Debora y confirmamos la sentencia apelada, con imposición a la apelante de las costas procesales causadas en esta segunda instancia.

Dese al depósito el destino legal.

Contra la presente resolución cabe recurso de casación ante esta Sección, en plazo de veinte días, del que conocerá el Tribunal competente, debiendo el recurrente, al presentar el escrito de interposición, acreditar haber efectuado un depósito de 50 euros para el recurso en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección 4887, en la Sucursal correspondiente del BANCO DE SANTANDER 8005, debiendo indicar en el recuadro "Concepto en que se realiza": 06 Civil-Casación, y sin cuya constitución no será admitido a trámite

Remítanse las actuaciones al Juzgado de procedencia junto con la presente resolución, para su ejecución y cumplimiento.



Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá testimonio al rollo, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

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 tutela o 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ