



Roj: **SAP MU 1642/2026 - ECLI:ES:APMU:2026:1642**

Id Cendoj: **30016370052026100308**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cartagena**

Sección: **5**

Fecha: **07/07/2026**

Nº de Recurso: **974/2025**

Nº de Resolución: **203/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ANGELES GALMES PASCUAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA CON SEDE EN CARTAGENA

SECCION 5ª

CARTAGENA

SENTENCIA: 00203 / 2026

C/ ANGEL BRUNA, 21-8ª PLANTA (CARTAGENA)

Teléfono: 0034968326212

Correo electrónico: sct.ap.cartagena@justicia.es

SERVICIO COMÚN TRAMITACION AUDIENCIA PROVINCIAL MURCIA (SEDE CARTAGENA)

Teléfono: 0034968326212

Correo Electrónico: SCT.AP.CARTAGENA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: JFS

Modelo:N10250 SENTENCIA

N.I.G. 30035 41 1 2023 0002700

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000974 / 2025

Órgano de origen: T.I. - JDO. PRIMERA INST. CIVIL/INSTRUCCION nº 001 de SAN JAVIER

Procedimiento de origen: JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000369 / 2023

Recurrente: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU

Procurador: ANTONIO BARBERO GIMENEZ

Abogado:

Recurrido: Jacobo

Procurador: JOSEFA GARCERAN MARTINEZ

Abogado:

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA

SECCIÓN QUINTA DE CARTAGENA

RPL núm. 974/2025

Ilmos Sres.:

D. Jacinto Aresté Sancho

Presidente

Doña María Ángeles Galmés Pascual

Don Ignacio Munítiz Ruíz

Magistrados**SENTENCIA NÚM. 203 /2026**

En Cartagena, a 7 de julio de 2026.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, con sede en Cartagena, integrada por los Ilmos. Sres. expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de juicio verbal de desahucio núm. 369/2023 -rollo núm. 974/2025-, que en primera instancia se han seguido en el TI de San Javier, sección civil y de instrucción, plaza 1; siendo partes del mismo como demandante PROMONTORIA COLISEUM ESTATE SLU, representada por el procurador de los tribunales Antonio Barbero Giménez y asistida del letrado Pablo Ledesma López; y como demandado Jacobo, representado por la procuradora de los tribunales María José Garcerán Martínez y asistido por el letrado Fernando de la Torre Sánchez. En esta alzada actúa como apelante la parte actora, y como apelada la parte demandada.

Es ponente la magistrada María Ángeles Galmés Pascual, quien expresa el parecer del Tribunal

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por el órgano judicial indicado se dictó sentencia de fecha 9 de abril de 2025 que contiene el siguiente fallo: *"Que desestimo íntegramente la demanda seguida a instancia de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U. contra D. Jacobo, con condena en costas a la parte actora."*

SEGUNDO. Contra la anterior sentencia, en tiempo y forma, se interpuso, para ante esta Audiencia Provincial, Sección Quinta, recurso de apelación por la parte actora, exponiendo por escrito y dentro del plazo que al efecto le fue conferido, la argumentación que le sirve de sustento. Del escrito de interposición del recurso de apelación se dio traslado a la demandada, emplazándola por diez días para que presentara escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que le resultara desfavorable, dentro de cuyo término presentó escrito de oposición al recurso, solicitando su desestimación, con expresa condena en costas a la contraparte. Seguidamente, previo emplazamiento de las partes por término de diez días, fueron remitidos los autos a este Tribunal, donde se formó el correspondiente rollo de apelación, con el número 974/2025, que ha quedado para sentencia sin celebración de vista, tras señalarse para el día de la fecha su votación y fallo.

TERCERO. En la tramitación de esta instancia se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Instada la acción de desahucio por expiración del plazo establecido en el contrato de arrendamiento que une a las partes, la sentencia recoge la argumentación de la parte demandada al indicar que no tuvo conocimiento ni de que la entidad actora se había subrogado como arrendadora, ni tampoco recibió el burofax remitido a efectos de notificar la expiración del plazo del contrato. En el primer caso, porque el burofax fue entregado a una persona ajena al contrato y en el segundo caso, porque no figura entregado al demandado al aparecer como "ausente" y "pendiente de recoger en la oficina" y finalmente el burofax fue destruido.

Frente a esta argumentación, se alza la parte actora alegando un error en la valoración de la prueba. Se relata que se acompañó burofax comunicando la finalización del contrato dentro del término establecido; burofax remitido al domicilio del demandado, que es el mismo que la finca arrendada. Y la empresa encargada de su cumplimentación estableció por dos veces que el destinatario estaba ausente, por lo que se dejó pendiente de recoger en la oficina. Como no se recogió finalmente el burofax fue destruido. Entre el segundo aviso de ausente y la destrucción pasaron 10 días. Así las cosas, considera el recurrente que el burofax remitido tiene plena eficacia y validez, por cuanto se han cumplido los requisitos establecidos en el contrato y el arrendatario no recogió el burofax en las oficinas de Correos. Se transcriben varias sentencias de varias Audiencias Provinciales y del TS que analizan la eficacia de este tipo de comunicaciones. Se acaba suplicando que se estime el recurso y se declare resuelto el contrato de arrendamiento que une a las partes, se condene a la parte demandada a dejar el inmueble libre, vacuo y expedito y a disposición de la parte actora y, en caso de no realizarse voluntariamente, se acuerde la diligencia de lanzamiento; todo ello con imposición de las costas a la parte demandada.

El arrendatario, parte recurrida, insiste en su escrito en indicar que no recibió ninguno de los dos burofaxes. A continuación, recuerda que instó nulidad de actuaciones, por cuanto la parte actora no ha acreditado su condición de gran tenedor, conforme al art. 439.6b de la LEC, lo que le ha impedido invocar derechos fundamentales frente al desahucio. También se alega la situación de vulnerabilidad económica por la barrera idiomática y, finalmente, se añade que el arrendatario ha abonado puntualmente las rentas y cumplido con todas las obligaciones contractuales. Se acaba suplicando que se desestime el recurso y se impongan las costas a la parte apelante.

SEGUNDO. Examinado el contrato acompañado, no nos encontramos ante un arrendamiento de vivienda ordinario, sino ante un alquiler social al antiguo propietario de la vivienda y deudor hipotecario, con un especial régimen legal sobre su duración. En efecto, la Disposición Final Segunda del Real Decreto- Ley 3/13 de 22 de Febrero, establece un Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos a los contratos de arrendamiento previstos en la disposición adicional única del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, entre los que se encuentra el que es objeto de este procedimiento: *"1. Los contratos de arrendamiento que se suscriban en el marco de la encomienda al Gobierno prevista en la disposición adicional única del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, se considerarán contratos de arrendamiento de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto en lo previsto en sus artículos 9 y 18, con las especialidades que se regulan a continuación. 2. La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, prorrogables por otro año. 3. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que este se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario. Asimismo, transcurrido el plazo de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio"*.

En el presente caso, ya se estableció una duración total de 3 años, que ha transcurrido en exceso, por lo que se produce la extinción del contrato y surge la posibilidad del desahucio.

Por otro lado, ambos burofaxes remitidos tienen plena eficacia. En primer lugar, porque ya se estableció en el contrato que la vivienda arrendada se establecía como el domicilio del arrendatario a efectos de todas las notificaciones entre las partes. En segundo lugar, ambos burofaxes fueron remitidos a este domicilio. El primer burofax fue recibido por otra persona, identificada con su NIE. Dado que se trata de domicilio del arrendatario y que alega estar al corriente de pago de todas las rentas, necesariamente el demandado debe conocer la identidad de la persona que recibió el burofax, pues no es posible elucubrar que se hallare en su casa una persona que él no conocía. En cuanto al segundo burofax, el empleado de Correos encargado de su entrega, al no hallar a nadie que pudiera recibirlo en los dos días en que se personó, dejó aviso para que el destinatario lo recogiera en las dependencias de Correos (documento 4 de la demanda). Y como señala con abundancia de citas la sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares de 10 de junio de 2021 (ROJ: SAP IB 1575/2021) *"es criterio prácticamente unánime de las Audiencias Provinciales, compartido por este Tribunal, que no puede servir de excusa para afirmar la no recepción de una notificación practicada mediante burofax, en los supuestos en los que se ha dejado el correspondiente aviso en el domicilio de la demandada, que no lo reclamó ni fue a retirarlo, con lo que debe entenderse cumplido el requisito legal, al no poder dejar en manos de la receptora la eficacia de la notificación."*

También ha de traerse a colación la STS núm. 493/2022, de 22 de junio (ROJ STS 2462/2022), que aborda la cuestión de si la forma en que se practicó el requerimiento era suficiente para que el arrendatario tuviera acceso al contenido del burofax, y tiene en cuenta los siguientes criterios:

- Que 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.
- Que constaba el concreto contenido del burofax a través de la certificación de Correos.
- Que se 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.
- Que no puede avalarse una conducta obstativa, contraria a los postulados de la buena fe, consistente en evitar las consecuencias legales de un acto jurídico.

Este es el mismo criterio mantenido en nuestra sentencia núm. 156/2023, 6 de junio de 2023 (RPL núm. 14/2023).

En cuanto a la invocación del art. 439.6.b de la LEC, referente a la necesidad de acreditar la condición de gran tenedor de la entidad actora, no procede su análisis desde el momento en que este apartado y el 7 de este precepto han sido declarados inconstitucionales por la STC núm. 26/2025, de 29 de enero.

Finalmente y en cuanto a la alegación de vulnerabilidad, consta expresamente en el acontecimiento 36 informe de los Servicios Sociales del demandado que concluye que no se halla en situación de vulnerabilidad social y/o económica.

Todo lo anterior llevará a la estimación del recurso.

TERCERO. Conforme a los arts. 394 y 398 de la LEC, procede imponer las costas de primera instancia a la parte demandada y no imponer las costas de la segunda instancia.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

En nombre de S.M. el Rey

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, SLU contra la sentencia de fecha 9 de abril de 2025 dictada por el TI de San Javier, sección civil y de instrucción, plaza 1, en el JVD núm. 369/2023; debemos REVOCAR y REVOCAMOS íntegramente dicha resolución y en su lugar, ESTIMAMOS íntegramente la demanda en los siguientes términos:

1. Se declara resuelto por expiración del plazo contractual el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en 1 de julio de 2016 sobre la vivienda sita DIRECCION000 San Javier (Murcia), que se corresponde con la finca registral núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 1 de San Javier.
2. Se condena al demandado Jacobo a dejar libre, vacua y expedita la mencionada finca a disposición de la parte actora, bajo a percibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal.
3. Se condena al demandado al pago de las costas causadas en la primera instancia.

No se imponen las costas de la segunda instancia, con devolución del depósito para recurrir.

Notifíquese esta sentencia conforme a lo establecido en el art. 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, haciéndose saber que contra la misma no cabe recurso alguno, salvo que la parte entienda y justifique que tiene interés casacional, en cuyo caso podrá interponer el de casación correspondiente; de cuyo recurso, llegado el caso, conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo y deberá interponerse ante esta Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia dentro de los veinte días a contar desde su notificación y previa manifestación acreditación, al momento de interponer el recurso, de tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, sin cuyo requisito no será admitido a trámite el recurso presentado; y, en su momento, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución de lo acordado, uniéndose otro al rollo de apelación.

Así, por esta nuestra sentencia, lo 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 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.