

Una empresa de servicios que comunica al inquilino por burofax que el arrendamiento de vivienda del que es arrendador un fondo no será prorrogado por éste

Un problema muy actual, debido a la globalización de fondos propietarios y de empresas de servicios inmobiliarios *in situ*.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 7.ª, de 30 de abril del 2024

En sustancia, se trata de que la notificación de desistimiento por parte del arrendador conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) la había realizado por burofax una empresa tercera sin que el arrendatario hubiera sido advertido de la eventual relación comercial entre ésta y la empresa arrendadora.

La arrendataria (dice) nunca ha recibido el supuesto preaviso al que se refiere la actora

en su demanda de desahucio, ya que lo único que se aporta es un certificado de una empresa privada (perita) en el que se constata un intento de notificación de un burofax en fecha 31 de mayo del 2021, con el resultado de «no entregado, dejado aviso», y, además, debieron haberse realizado al menos dos intentos de notificación.

La Audiencia dará la razón a la arrendataria.

El artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción vigente en el momento de la concertación del contrato

(el 27 de septiembre del 2017), disponía que «la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes»; y agregaba: «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». Por su parte, el artículo 10.1 establecía: «Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes

El inquilino ha de poder saber que su notificación de extinción proviene efectivamente de su arrendador

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».

Es suficientemente conocida la doctrina legal que reiteradamente ha declarado que, en aquellos supuestos, el burofax debe desplegar los efectos que le son propios —preceptiva comunicación al inquilino de la voluntad de la propiedad de poner fin a la relación arrendaticia—, dado que, por lo general, se entiende que la falta de entrega es únicamente imputable al destinatario.

Ahora bien, aquellas consideraciones son válidas en el contexto de una determinada

relación contractual y siempre que el destinatario disponga de los datos necesarios para conocer que la comunicación o requerimiento procede de la otra parte contratante, o de un tercero del que sabe que ostenta poder o representación para actuar en nombre de esta última o que de otra forma se halla vinculado con ella. Y esto debe entenderse así porque la repetida comunicación se configura como requisito imprescindible para poner fin a la relación arrendaticia y asignar al inquilino el relevante deber de reintegrar la posesión de la vivienda que ocupa en tal condición.

Pues bien, en el supuesto que se enjuicia no consta que la arrendataria destinataria dispusiera de los datos necesarios para conocer

que el burofax pretendía ser remitido por la empresa propietaria de la vivienda arrendada. En el certificado emitido por la entidad Logalty Prueba por Interposición, S. L., se hace constar expresamente, además de que se dejó aviso a la destinataria,

que la remitente del burofax era la entidad Gefinco Gestión de Inmuebles, S. L., y lo cierto es que en las actuaciones no se ha localizado documento alguno del que se desprenda cuál pudiera ser la relación entre aquella mercantil y Buildingcenter, S. A. U., y mucho menos de que la inquilina fuera concedora de que Gefinco Gestión de Inmuebles, S. L., pudiera actuar en nombre o representación de Buildingcenter, S. A. U., o de que fuera la gestora de los arrendamientos de los inmuebles propiedad de esta última.

No existe norma legal que obligue al destinatario de una comunicación, siempre y en todo caso, a recogerla. Lo que se pretende apuntar con ello es que, con independencia

de que la sociedad que figuraba como remitente del burofax estuviera facultada para intervenir en las relaciones arrendaticias entabladas por Buildingcenter, S. A. U., no se ha probado que doña Claudia fuera sabedora de tal eventual representación o de que tuviera razones para relacionar o vincular a la remitente con su arrendadora, y bajo tal hipótesis resulta desproporcionado asignar a dicha inquilina el deber de adoptar un comportamiento proactivo en orden a retirar un burofax enviado por una empresa para ella desconocida, y más aún deducir de tal presunta falta de diligencia —más bien inexistente— la grave consecuencia de extinguir el contrato de arrendamiento sobre la vivienda que al menos desde hace cuatro años viene ocupando en calidad de inquilina dicha señora.

La sentencia de esta Sección de 7 de noviembre del 2023 es precedente de esta doctrina.

2. Comentario

Pero ¿qué es exactamente lo que debe saber la arrendataria para que aquella notificación valga como notificación del arrendador? Imaginemos que Gefinco envía el burofax como administrador de los intereses de Buildingcenter. Sin duda, el arrendatario

debe tener constancia de ello. Y mucho más si Gefinco afirma proceder en representación voluntaria. Pero para ello no hace falta exhibición de contrato o del poder. Lo que sí es preciso es que en algún momento haya tenido la arrendataria *conocimiento de parte del arrendador, no de Gefinco, de que la segunda gestiona sus intereses arrendaticios, sin necesidad de acreditar poder efectivo, y no puede el arrendatario exigir la prueba de la subsistencia de aquella voluntad delegatoria. Por supuesto, los actos propios son decisivos. Quien ha pagado los recibos arrendaticios girados por Gefinco no puede luego negar a Gefinco su legitimación para enviar las notificaciones de no voluntad de prorrogar.*

También es curiosa, y peligrosa, la doctrina de que el destinatario de un burofax enviado por persona que no conoce puede incondicionalmente rehusar su recepción y que ello no comporta consecuencias negativas. Bueno, la doctrina que se glosa procederá sólo en las notificaciones recepticias, no en los actos de parte cuyos efectos se producen *ex opere operato*, como una interrupción de prescripción.

Está claro que la justicia civil de Barcelona es un colectivo militante en temas de arrendamiento de vivienda.