



Roj: **SAP NA 796/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:796**

Id Cendoj: **31201370032026100583**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **29/04/2026**

Nº de Recurso: **316/2026**

Nº de Resolución: **600/2026**

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

Ponente: **ADRIAN CAMARA DEL RIO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Pamplona/Iruña, núm. 9, 12-12-2025 (proc. 335/2024),
SAP NA 796/2026**

SENTENCIA Nº 000600/2026

Ilmo. Sr. Presidente

D^a. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Magistrados

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 29 de abril del 2026.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000316/2026**, derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario nº 0000335/2024 - 0* de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña . Plaza nº 9 de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, la entidad demandante, **AJA SL**, representada por el Procurador D. Jaime Ubillos Minondo y asistida por el Letrado D. Miguel Ezcurdia Huerta; parte *apelada*, el demandado, **D. Salvador** , representado por la Procuradora D^a Patricia Lázaro Ciauriz y asistido por el Letrado D. José Ignacio Pérez de Mendiguren Orcaray.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 12 de diciembre del 2025, la referida Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 9 de Pamplona/Iruña, dictó Sentencia en los autos del Procedimiento Ordinario nº 0000335/2024 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

*"Que **desestimandola** demanda interpuesta por la parte actora frente a la parte demandada, identificadas en el encabezamiento de esta sentencia, debo absolver y absuelvo a la parte demandada de los pedimentos deducidos en demanda, con condena en costas a la parte actora."*

TERCERO.-Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la entidad mercantil demandante AJA SL.

CUARTO.-La parte apelada, D. Salvador , evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.



QUINTO.-Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0000316/2026, habiéndose señalado el día 14 de abril de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Introducción. Hechos probados o no controvertidos.

Para la adecuada resolución del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- frente a la sentencia de instancia - Sentencia nº 854/2025, de 12 de diciembre de 2025, dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña (plaza nº 9)-, resulta necesario exponer los hechos o circunstancias más relevantes que concurren en el presente caso, los cuales no fueron objeto de controversia entre las partes litigantes o quedaron debidamente probados o acreditados en el ámbito del presente procedimiento.

1)La entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- ostenta la plena propiedad o dominio de dos locales comerciales:

a)Sótano de la Travesía Monasterio de Velate nº 4 de la ciudad de Pamplona (Navarra), con acceso desde la Travesía Monasterio de Velate (mediante una rampa), con una superficie construida de 703,67 metros cuadrados, inscrito como finca registral nº 11521, al Tomo 937, Libro 209 y folio 128 del Registro de la Propiedad de Pamplona nº 2 y con una cuota de participación en elementos comunes del 4,14 %.

b)Planta baja de la Travesía Monasterio de Velate nº 4 de la ciudad de Pamplona (Navarra), con acceso por la zona peatonal situada al fondo del edificio (fachada opuesta al portal), con una superficie construida de 104,42 metros cuadrados, inscrito como finca registral nº 16356, al Tomo 1054, Libro 326 y folio 70 del Registro de la Propiedad de Pamplona nº 2 y con una cuota de participación del 2,29 %.

Ambos locales comerciales conforman una misma unidad funcional, destinándose conjuntamente a la explotación de un negocio de hostelería con licencia de "café con espectáculo" -bar denominado "La Bohemia"- (documento nº 1 de la demanda).

2)Con fecha 31 de mayo de 2019, la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- formalizó con la parte demandada - Salvador - un contrato de arrendamiento de negocio, en virtud del cual, la entidad mercantil propietaria-demandante cedía a la parte demandada el negocio de hostelería con licencia de "café con espectáculo" -bar denominado "La Bohemia"- para su explotación en los locales comerciales anteriormente descritos (como "bar especial o pub-restaurante"), comprometiéndose la parte demandada al abono, a modo de contraprestación económica, de una renta mensual de 1.000 euros (IVA y retención en concepto de IRPF aparte), así como a la satisfacción de *"todos los gastos que se produzcan durante la vigencia del contrato"*(documento nº 2 de la demanda).

En la estipulación o cláusula 2ª del contrato, las partes acordaron fijar un plazo de duración de un año (comenzando el día 1 de junio de 2019 y finalizando el día 31 de mayo de 2020), *"sin necesidad de denuncia previa, salvo acuerdo expreso y por escrito entre las partes para su prórroga o renovación"*.

En el segundo párrafo de la mencionada estipulación 2ª del contrato, se incluyó una cláusula penal, con el siguiente contenido: *"finalizado el contrato de arrendamiento, si la parte arrendataria no procediera a la devolución del negocio arrendado en las condiciones pactadas, además de su obligación de pagar la renta vigente, las partes pactan, en el mismo concepto, la cantidad de TRESCIENTOS EUROS (300,00 €/día) DIARIOS, por cada día que exceda desde la finalización del contrato hasta que la parte arrendadora recupere la posesión del objeto de este contrato"*.

Finalmente, las partes acordaron (estipulación 14ª) someterse, en lo no previsto en el contrato, al Código Civil (contrato de arrendamiento de fincas urbanas) y, supletoriamente, a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o LAU (salvo algunas de sus disposiciones).

3)Con fecha 1 de septiembre de 2020, tras la declaración del estado de alarma (COVID), las partes formalizaron un acuerdo de prórroga del contrato de arrendamiento *"por otra anualidad"*, con arreglo al siguiente contenido:

"Primero.- Modificación de los siguientes pactos. Las partes han pactado modificar, exclusivamente, los pactos segundo y tercero del contrato de arrendamiento que les une, que quedan redactados como sigue:

Segundo.- Plazo. El contrato tendrá una duración de UN AÑO a contar del día 1 de septiembre de 2020, quedando resuelto de pleno derecho.



Tercero.- Como renta queda pactada y mutuamente aceptada la de DOCE MIL EUROS (12.000,00.-) ANUALES, que la parte arrendataria pagará a la arrendadora a razón de MIL EUROS (1.000,00.-) MENSUALES dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante su ingreso en la siguiente cuenta bancaria: 3035 0213 91 2130002026 de Caja Laboral Popular.

Segundo.- Vigencia del resto de pactos del contrato prorrogado. El resto de los pactos del contrato de arrendamiento, 1º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º y 15º, mantienen su plena vigencia y eficacia entre las partes"(documento nº 3 de la demanda).

4) Con fecha 29 de junio de 2023, la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- dirigió al demandado un requerimiento, a través del Notario del Ilustre Colegio Notarial de Navarra D. Rafael Unceta Morales (acta de requerimiento notarial de fecha 14 de junio de 2023, nº de protocolo 656), cuyo contenido hacía referencia, textualmente, a lo siguiente: *"el contrato de arrendamiento de negocio descrito concluyó el día 31 de mayo de 2023, no precisando denuncia previa, conforme a lo pactado, por lo que deberá dejar libre y desocupado dicho local y entregar las llaves del mismo en el plazo de siete días"*(documento nº 5 de la demanda).

5) Con fecha 15 de febrero de 2024, la representación procesal de la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- interpuso demanda de juicio verbal especial de desahucio (por expiración legal o contractual del plazo y falta de pago) frente a Salvador, reclamando igualmente el abono de una cantidad total de 2.445,04 euros (en concepto de rentas mensuales de enero y febrero de 2024, así como de suministros de agua) y las cantidades que se devenguen hasta la entrega de la posesión de la finca.

Durante el acto de la vista oral celebrada el día 14 de octubre de 2024 ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Pamplona/Iruña -en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Expiración Legal o Contractual del Plazo) nº 335/2024-, se estimó la excepción de inadecuación procesal planteada en el escrito de contestación a la demanda de fecha 2 de mayo de 2024 (hallándonos ante un arrendamiento de industria y no, simplemente, de locales comerciales o fincas urbanas).

Ese mismo día, 14 de octubre de 2024, la parte demandada consignó judicialmente la cantidad de 7.140 euros (documento nº 4 de la demanda), consignando, igualmente y de manera posterior, las sucesivas rentas y gastos que se iban generando.

Con fecha 22 de octubre de 2024, la representación procesal de la entidad mercantil A.J.A., S.L. interpuso demanda de juicio declarativo ordinario frente a Salvador, solicitando (en el suplico) el dictado de una sentencia, en virtud de la cual *"se declare la resolución del contrato de arrendamiento de industria suscrito entre las partes en fecha 31 de mayo de 2019, por expiración del término convencional, acordando el desahucio y condenando al demandado a la inmediata restitución del local objeto del arriendo, con devolución de todos los elementos que integran la industria y que aparecen reflejados en el anexo al contrato, junto con el pago de la cláusula penal, cuya deuda asciende a la fecha de esta demanda a la cuantía de 124.800 €, que se verá incrementada con los nuevos vencimientos, tanto de rentas impagadas que se vayan devengando, como de la cantidad de 300 € diarios desde la interposición de esta demanda, por aplicación de la cláusula penal, durante la tramitación del presente procedimiento y hasta la entrega efectiva de la posesión del local y de los elementos que constituyen la industria de hostelería instalada en el mismo, imponiendo las costas del procedimiento al demandado"*.

6) Tras la contestación a la demanda y la celebración de la audiencia previa y el acto del juicio, se dictó la Sentencia nº 854/2025, de 12 de diciembre de 2025, por parte del Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Pamplona/Iruña (en el ámbito del procedimiento de Juicio Ordinario nº 335/2024), en virtud de la cual, se desestimó íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de la entidad mercantil actora -A.J.A., S.L.- frente a Salvador, entendiéndose el juzgador de instancia que carecía de validez alguna -para poner fin a la tácita reconducción del contrato- el requerimiento notarial formulado por la entidad demandante en el mes de junio de 2023, por cuanto en el mismo se refería expresamente (por error) que el contrato de arrendamiento había concluido el 31 de mayo de 2023, cuando el mismo había quedado legalmente prorrogado (por tácita reconducción) hasta el 1 de septiembre de 2023 -*"no ha precedido un requerimiento válido dado que el contrato no finalizó el 31 de mayo de 2023 como se afirmaba en el requerimiento de junio de 2023 sino que se había prolongado su duración hasta el 1 de septiembre de 2023 por tácita reconducción(...)* La demanda, en conclusión, debe ser desestimada al no haberse extinguido el contrato por finalización de su plazo de duración"-.

SEGUNDO.- Tácita reconducción. Artículo 1566 del Código Civil . Requerimiento. Naturaleza jurídica, fundamento y contenido. Requisitos formales. Error material. Desahucio.

En el primer motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- frente a la sentencia de instancia, se impugna el pronunciamiento principal



denegatorio, en virtud del cual se estimó que carecía de validez alguna -para poner fin a la tácita reconducción del contrato- el requerimiento notarial remitido por la entidad demandante en el mes de junio de 2023.

Alude, en este sentido, la entidad mercantil recurrente, a la existencia de un mero error material o formal en la confección o redacción del requerimiento notarial (subsano en el escrito de demanda de juicio ordinario), que en grado alguno puede enervar la validez o virtualidad efectiva de dicha comunicación como transmisión de la voluntad de no renovación del contrato, al objeto de poner fin a la situación legal de tácita reconducción del contrato de arrendamiento, no exigiéndose en el Código Civil requisito formal adicional alguno.

Le asiste la razón a la entidad recurrente.

El artículo 1566 del Código Civil (CC) establece que *"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"* (énfasis añadido por esta Sala).

Tal y como establece la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo (STS) 530/2018, de 26 de septiembre de 2018, *"la tácita reconducción a que se refiere el artículo 1566 del Código civil da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes; consentimiento que se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, y ello con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble. 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"*.

En el presente caso, tal y como avanzábamos anteriormente, con fecha 31 de mayo de 2019, la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- formalizó con la parte demandada - Salvador - un contrato de arrendamiento de negocio, en virtud del cual, la entidad mercantil propietaria-demandante cedía a la parte demandada el negocio de hostelería con licencia de "café con espectáculo" -bar denominado "La Bohemia"- para su explotación en los locales comerciales anteriormente descritos (como "bar especial o pub-restaurante"), comprometiéndose la parte demandada al abono, a modo de contraprestación económica, de una renta mensual de 1.000 euros (IVA y retención en concepto de IRPF aparte), así como a la satisfacción de *"todos los gastos que se produzcan durante la vigencia del contrato"* (documento nº 2 de la demanda).

En la estipulación o cláusula 2ª del contrato, las partes acordaron fijar un plazo de duración de un año (comenzando el día 1 de junio de 2019 y finalizando el día 31 de mayo de 2020), *"sin necesidad de denuncia previa, salvo acuerdo expreso y por escrito entre las partes para su prórroga o renovación"*.

No resulta tampoco controvertido que, tras el transcurso de un periodo temporal intermedio (entre el 1 de junio y el 31 de agosto de 2020), con fecha 1 de septiembre de 2020, tras la declaración del estado de alarma (COVID), las partes formalizaron un acuerdo de "prórroga" del contrato de arrendamiento *"por otra anualidad"*, con arreglo al siguiente contenido: *"el contrato tendrá una duración de UN AÑO a contar del día 1 de septiembre de 2020, quedando resuelto de pleno derecho"*.

Llegado el día 1 de septiembre de 2021, las partes no formalizaron expresamente acuerdo de prórroga o renovación temporal adicional alguna, si bien el arrendatario siguió disfrutando y explotando el establecimiento mercantil (industria) objeto de arrendamiento, con la aquiescencia presunta (por falta de oposición expresa) del propietario-arrendador, abonando las rentas mensuales y los gastos conforme a lo acordado inicialmente.

Recordemos que, tratándose de un arrendamiento de industria y conforme a la sumisión normativa pactada por las partes e incluida en el contrato (estipulación 14ª), no resultan de aplicación las prórrogas forzosas o voluntarias previstas en la normativa tuitiva de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), sino el régimen normativo del Código Civil (CC).

Se estima, por tanto, que se perfeccionó de manera presunta entre las partes (transcurridos los 15 primeros días del mes de septiembre de 2021) un nuevo contrato de arrendamiento por tácita reconducción, al que resultaban de aplicación las disposiciones o estipulaciones de la relación contractual originaria (contrato de arrendamiento de 31 de mayo de 2019), con la modificación o novación efectuada en el mes de septiembre de 2020 (prórroga), salvo respecto al plazo de duración o vigencia.

Tal y como acertadamente señala el juzgador de instancia, habiéndose fijado en el contrato de arrendamiento originario (tras la novación efectuada en el año 2020) un alquiler de naturaleza anual (12.000 euros anuales),



la tácita reconducción se entiende efectuada por anualidades (artículo 1581 del CC), habiéndose prorrogado legalmente la relación contractual arrendaticia entre las partes, durante el plazo anual comprendido entre el 1 de septiembre de 2021 y el 1 de septiembre de 2022, así como entre el 1 de septiembre de 2022 y el 1 de septiembre de 2023.

Era, por tanto, el 1 de septiembre de 2023 la fecha en que se había de entender legalmente finalizado el plazo de vigencia o duración de la relación jurídico-arrendaticia existente entre las partes (por tácita reconducción), si, con anterioridad al transcurso de los 15 días siguientes o, en todo caso, con carácter previo a su inicio, mediaba requerimiento en sentido contrario por parte del propietario-arrendador (entidad demandante).

A este respecto, tal y como hemos dispuesto con anterioridad, no resulta formalmente controvertido que, con fecha 29 de junio de 2023, la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- dirigió al demandado un requerimiento, a través del Notario del Ilustre Colegio Notarial de Navarra D. Rafael Unceta Morales (acta de requerimiento notarial de fecha 14 de junio de 2023, nº de protocolo 656), que establecía que *"el contrato de arrendamiento de negocio descrito concluyó el día 31 de mayo de 2023, no precisando denuncia previa, conforme a lo pactado, por lo que deberá dejar libre y desocupado dicho local y entregar las llaves del mismo en el plazo de siete días"*(documento nº 5 de la demanda).

Es cierto, a este respecto, que la entidad mercantil recurrente incurrió en error, cuando señaló o puso en conocimiento del demandado-arrendatario que el contrato se había de entender concluido con fecha 31 de mayo de 2023 (y no, tal y como hemos expuesto, cuando realmente finalizaba legalmente el último periodo de tácita reconducción, esto es, el día 1 de septiembre de 2023).

No obstante, nos hallamos ante un mero error material o formal en la confección o redacción del requerimiento notarial (subsano en el escrito de demanda de juicio ordinario), que en grado alguno puede enervar la validez o virtualidad efectiva de dicha comunicación como transmisión de la voluntad de no renovación del contrato, al objeto de poner fin a la situación legal de tácita reconducción del contrato de arrendamiento.

Lo relevante de dicho requerimiento, es la comunicación o puesta en conocimiento del arrendatario (en situación legal de tácita reconducción) de la voluntad formal, expresa e inequívoca del propietario-arrendador de no prorrogar durante periodo temporal adicional alguno, la relación contractual de arrendamiento, extinguiéndose o quedando sin efecto en todo caso la situación de tolerancia o consentimiento presunto en que se fundamenta dicha institución jurídica y, por ello, el título que justificaba hasta ese momento, de manera excepcional y transitoria, la posesión.

Dicha comunicación formal (cuya recepción no niega el demandado) de voluntad formal, expresa e inequívoca de no prorrogar el contrato, se desprende de manera meridianamente clara del requerimiento notarial remitido y aportado a las actuaciones (documento nº 5 de la demanda), habiéndose recibido la misma por el demandado (el día 29 de junio de 2023), en todo caso, con anterioridad al transcurso del plazo legal de los 15 días siguientes a su fecha (real) de finalización o extinción (1 de septiembre de 2023).

No se exige, a este respecto, requisito formal o temporal adicional alguno respecto al requerimiento en la redacción actualmente vigente del Código Civil, no pudiéndose erigir un mero error en el cálculo o determinación de la fecha de conclusión, en causa de enervación o privación de eficacia del requerimiento en cuestión, sin riesgo de caer en un rigorismo o formalismo excesivo, que resulta manifiestamente desproporcionado o contrario a la esencia, naturaleza y finalidad de dicha institución jurídica (tácita reconducción).

No figura, a este respecto, respuesta o contestación alguna por parte del demandado a dicha comunicación, en que exprese o comunique al arrendador su oposición al referido requerimiento extintivo o su eventual discrepancia respecto a la fecha en que se habría de entender, en todo caso, finalizado el plazo legal de vigencia o duración del contrato de arrendamiento por tácita reconducción (1 de septiembre de 2023).

Señala, a este respecto, la reciente STS 228/2024, de 20 de febrero de 2024, que *"un presupuesto necesario para que opere la tácita reconducción del art. 1566 CC es que no haya precedido requerimiento de resolución, dirigido por el arrendador al arrendatario. En este caso, existe un requerimiento previo, la comunicación de 21 de julio de 2020, que constituye una voluntad contraria y expresamente manifestada por el arrendador a la tácita reconducción(...). Lo relevante en este caso es que existe una voluntad contraria del arrendador a la tácita reconducción, manifestada de forma expresa unos meses antes de la presentación de la demanda"*.

A su vez, la clásica STS 693/1999, de 28 de julio de 1999, cuando establece que *"el requerimiento notarial al recurrente formulado por la parte actora (folio 30) para que le entregase el objeto arrendado al haber expirado el plazo de duración contractual, obsta para la aplicación del art. 1566, sin que el abono de rentas después del mismo no sea otra cosa que una compensación al arrendador por verse privado ilegítimamente del disfrute del*



objeto del arrendamiento por la voluntad unilateral del arrendatario, que se negó a la entrega, necesitándose este largo pleito para vencer esa voluntad"(como también sucede en el presente caso).

Procede, con base en lo expuesto, la estimación del primer motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- frente a la sentencia de instancia, que se revoca, estimándose la pretensión principal (de desahucio) planteada en su escrito inicial de demanda (de juicio ordinario), consistente en que *"se declare la resolución del contrato de arrendamiento de industria suscrito entre las partes en fecha 31 de mayo de 2019, por expiración del término convencional, acordando el desahucio y condenando al demandado a la inmediata restitución del local objeto del arriendo, con devolución de todos los elementos que integran la industria y que aparecen reflejados en el anexo al contrato"*(habiendo desistido la entidad demandante en el acto del juicio a la reclamación de cantidad alguna, aun de naturaleza futura, en concepto de rentas o gastos, salvo en lo que respecta a la cláusula penal, que será objeto de análisis en el siguiente Fundamento de Derecho).

TERCERO.- Cláusula penal. Novación de la estipulación 2ª del contrato originario en el acuerdo de prórroga de 2020. Alcance o sentido de la novación (extintiva). Justicia material.

Tal y como se avanzaba anteriormente, en su escrito inicial de demanda de juicio declarativo ordinario de fecha 22 de octubre de 2024, la representación procesal de la entidad mercantil A.J.A., S.L. solicitó (en el suplico), igualmente, el dictado de una sentencia, en virtud de la cual se condenase al demandado al abono de un importe total de 124.800 euros (junto con las correspondientes actualizaciones o nuevos devengos) en concepto de cláusula penal *"se condene(...) al pago de la cláusula penal, cuya deuda asciende a la fecha de esta demanda a la cuantía de 124.800 €, que se verá incrementada con los nuevos vencimientos, tanto de rentas impagadas que se vayan devengando, como de la cantidad de 300 € diarios desde la interposición de esta demanda, por aplicación de la cláusula penal, durante la tramitación del presente procedimiento y hasta la entrega efectiva de la posesión del local y de los elementos que constituyen la industria de hostelería instalada en el mismo"*.

Siendo íntegramente desestimatorio el pronunciamiento de la sentencia de instancia (que se revoca) respecto a la pretensión principal de desahucio, procede analizar, por primera vez, en esta alzada (segunda instancia), la procedencia de dicha reclamación pecuniaria (cláusula penal), constituyendo la misma el objeto del segundo motivo del recurso de apelación de la entidad mercantil demandante.

Tal y como se ha dispuesto con anterioridad, con fecha 31 de mayo de 2019, la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- formalizó con la parte demandada - Salvador - un contrato de arrendamiento de negocio, en virtud del cual, la entidad mercantil propietaria-demandante cedía a la parte demandada el negocio de hostelería con licencia de "café con espectáculo" -bar denominado "La Bohemia"- para su explotación en los locales comerciales anteriormente descritos (como "bar especial o pub-restaurante"), comprometiéndose la parte demandada al abono, a modo de contraprestación económica, de una renta mensual de 1.000 euros (IVA y retención en concepto de IRPF aparte), así como a la satisfacción de *"todos los gastos que se produzcan durante la vigencia del contrato"*(documento nº 2 de la demanda).

En la estipulación o cláusula 2ª del contrato, las partes acordaron fijar un plazo de duración de un año (comenzando el día 1 de junio de 2019 y finalizando el día 31 de mayo de 2020), *"sin necesidad de denuncia previa, salvo acuerdo expreso y por escrito entre las partes para su prórroga o renovación"*.

En el segundo párrafo de la mencionada estipulación 2ª del contrato, se incluyó una cláusula penal, con el siguiente contenido: *"finalizado el contrato de arrendamiento, si la parte arrendataria no procediera a la devolución del negocio arrendado en las condiciones pactadas, además de su obligación de pagar la renta vigente, las partes pactan, en el mismo concepto, la cantidad de TRESCIENTOS EUROS (300,00 €/día) DIARIOS, por cada día que exceda desde la finalización del contrato hasta que la parte arrendadora recupere la posesión del objeto de este contrato"*.

Con fecha 1 de septiembre de 2020, tras la declaración del estado de alarma (COVID), las partes formalizaron un acuerdo de prórroga del contrato de arrendamiento "por otra anualidad", con arreglo al siguiente contenido:

"Primero.- Modificación de los siguientes pactos. Las partes han pactado modificar, exclusivamente, los pactos segundo y tercero del contrato de arrendamiento que les une, que quedan redactados como sigue:

Segundo.- Plazo. El contrato tendrá una duración de UN AÑO a contar del día 1 de septiembre de 2020, quedando resuelto de pleno derecho.

Tercero.- Como renta queda pactada y mutuamente aceptada la de DOCE MIL EUROS (12.000,00.-) ANUALES, que la parte arrendataria pagará a la arrendadora a razón de MIL EUROS (1.000,00.-) MENSUALES dentro de los cinco



primeros días de cada mes, mediante su ingreso en la siguiente cuenta bancaria: 3035 0213 91 2130002026 de Caja Laboral Popular.

Segundo.- Vigencia del resto de pactos del contrato prorrogado. El resto de los pactos del contrato de arrendamiento, 1º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º y 15º, mantienen su plena vigencia y eficacia entre las partes"(documento nº 3 de la demanda).

Tal y como hemos señalado anteriormente, el contrato se ha de entender legalmente prorrogado (por tácita reconducción) hasta el día 1 de septiembre de 2023.

No procede acoger la pretensión pecuniaria (cláusula penal) de la entidad demandante.

Tal y como acertadamente advierte la representación letrada del demandado en su escrito de oposición a la apelación de fecha 17 de febrero de 2026, el acuerdo de prórroga formalizado entre las partes el día 1 de septiembre de 2020, comportó una novación o modificación expresa de la cláusula o estipulación (2ª) en que originariamente se incluyó dicha cláusula penal, dándose a la misma una redacción novedosa y diferente a la prevista inicialmente (sin que se haga expresa referencia, se incluya o se "arrastre" su contenido).

Se ha de entender, por tanto, que dicha cláusula penal quedó definitivamente sin efecto (artículo 1204 del CC), extinguiéndose por omisión o defecto en la nueva redacción (íntegra o completa) ofrecida por las partes a dicha estipulación.

Así se desprende, incluso de manera expresa o textual, de la frase final incluida en el mencionado acuerdo de prórroga de 1 de septiembre de 2020, cuando se confirma literalmente la "*vigencia del resto de pactos del contrato prorrogado. El resto de los pactos del contrato de arrendamiento, 1º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º y 15º, mantienen su plena vigencia y eficacia entre las partes*"(perdiendo, por exclusión, vigencia o eficacia la mencionada estipulación 2ª del contrato originario, único documento o referencia contractual en la que se aludía a la mencionada cláusula penal).

A este respecto, la STS 124/2018, de 6 de marzo de 2012, cuando afirma que "*la novación, para ser extintiva requiere el efecto dual -de doble voluntad- de extinguir el anterior orden de intereses y de crear un nuevo orden jurídico vinculante para el futuro*".

Recordemos que, conforme al régimen legal de la tácita reconducción, en el momento en que se produjo la supuesta (inexistente por falta de vigencia contractual) contravención de dicha obligación de devolución o restitución (fundamento de la cláusula penal), se entendía perfeccionado de manera presunta entre las partes (transcurridos los 15 primeros días del mes de septiembre de 2021) un nuevo contrato de arrendamiento por tácita reconducción, al que resultaban de aplicación las disposiciones o estipulaciones de la relación contractual originaria (contrato de arrendamiento de 31 de mayo de 2019), con la modificación o novación efectuada en el mes de septiembre de 2020 (prórroga), rigiendo por tanto exclusivamente el nuevo contenido o redacción de la estipulación 2ª expuesto en la misma (sin cláusula penal).

Resulta, por todo ello, improcedente la presente pretensión (cláusula penal), la cual en todo caso se estima manifiestamente desproporcionada o injusta, atendiendo a las circunstancias particulares del presente caso, en que en primera instancia se generó (por decisión judicial) al demandado la legítima expectativa o creencia de que no se había resuelto legalmente el contrato, lo que difícilmente casa con un eventual quebrantamiento de la obligación de restitución como fundamento de la cláusula penal (por un importe, nada desdeñable, de 124.800 euros).

Procede, con base en todo lo expuesto, la desestimación de dicha pretensión indemnizatoria (cláusula penal), denegándose el segundo motivo del recurso de apelación de la entidad mercantil demandante y siendo, por tanto, parcial la estimación de la demanda inicial.

CUARTO.- Costas procesales. Primera y segunda instancia.

La estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- frente a la sentencia de instancia, comporta a su vez la estimación parcial de la demanda inicial (únicamente respecto a la acción de desahucio), por lo que, conforme al criterio general del artículo 394.2 de la LEC y no apreciándose temeridad o mala fe en la conducta procesal de ninguna de las partes, no se emite especial pronunciamiento en materia de costas procesales de primera instancia, debiendo cada parte satisfacer las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

A su vez, la parcial estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -A.J.A., S.L.- determina, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.3 de la LEC (tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre), la no emisión de especial



pronunciamiento en materia de costas procesales de esta alzada (segunda instancia), debiendo igualmente cada parte satisfacer las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Con base en los preceptos legales citados y demás que resulten de general y pertinente aplicación.

FALLO

Se **ESTIMA PARCIALMENTE** el RECURSO DE APELACIÓN al que el presente Rollo se contrae, interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Jaime Ubillos Minondo, en nombre y representación de la entidad mercantil demandante **A.J.A., S.L.**, frente a la Sentencia nº 854/2025, de 12 de diciembre de 2025, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Pamplona/Iruña en el ámbito del procedimiento de Juicio Ordinario nº 335/2024, que **se revoca**, con correlativa **ESTIMACIÓN PARCIAL** de la demanda inicial interpuesta por la representación procesal de la entidad mercantil demandante A.J.A., S.L. frente a **D. Salvador**, respecto a la pretensión principal (resolutiva y de desahucio) relativa a que *"se declare la resolución del contrato de arrendamiento de industria suscrito entre las partes en fecha 31 de mayo de 2019, por expiración del término convencional, acordando el desahucio y condenando al demandado a la inmediata restitución del local objeto del arriendo, con devolución de todos los elementos que integran la industria y que aparecen reflejados en el anexo al contrato"*, absolviéndose al demandado del resto de pedimentos interesados en el suplico de la demanda inicial.

No se emite especial pronunciamiento en materia de **costas procesales**, tanto en primera instancia como en esta alzada (segunda instancia), debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Dese al depósito constituido el destino legal que corresponda.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es susceptible de **recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Navarra**, debiendo presentar ante esta Sección el escrito de interposición en el plazo de los **VEINTE DÍAS** siguientes al de su notificación.

Debiendo acreditarse en el momento de la interposición del recurso haber consignado el depósito exigido para recurrir en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander, con apercibimiento de que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido.

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.