



Roj: **SAP GU 258/2026 - ECLI:ES:APGU:2026:258**

Id Cendoj: **19130370012026100256**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Guadalajara**

Sección: **1**

Fecha: **29/05/2026**

Nº de Recurso: **42/2025**

Nº de Resolución: **183/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ALICIA MARIA RITORE GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**SECCIÓN 1ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GUADALAJARA
GUADALAJARA**

Modelo: N10250 SENTENCIA

PASEO FERNANDEZ IPARRAGUIRRE NUM. 10

SERVICIO COMÚN TRAMITACION AUDIENCIA PROVINCIAL GUADALAJARA

Teléfono:949209900

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MFM

N.I.G.19130 42 1 2023 0002577

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000042 / 2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de GUADALAJARA

Procedimiento de origen:ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000320 / 2023

Recurrente: Marí Juana

Procurador: MARIA SOLEDAD CARNERO CHAMON

Abogado: MANUEL CAMPILLOS CAPUZ

Recurrido: Agustina

Procurador: JORGE VEREDA MARTIN

Abogado: JOSE ANTONIO GOMEZ ESCUDERO

ILMOS/AS. SRES/AS. MAGISTRADOS/AS:

Dª MARIA ELENA MAYOR RODRIGO

Dª MARIA ROCIO MONTES ROSADO

Dª ALICIA MARIA RITORE GARCIA

S E N T E N C I A Nº 174/26

En Guadalajara, a veintinueve de mayo de dos mil veintiséis.

VISTO en grado de apelación ante la Audiencia Provincial de GUADALAJARA, los Autos de Procedimiento Ordinario nº 320/23, procedentes del JUZGADO DE 1ª INSTANCIA NÚM. 2 DE GUADALAJARA, a los que ha correspondido el Rollo nº 42/25, en los que aparece como parte apelante D/Dª. Marí Juana , representado por el/la Procurador/a de los tribunales D/Dª MARIA SOLEDAD CARNERO CHAMON, y asistido por el/la Letrado/a

D/Dª MANUEL CAMPILLOS CAPUZ, y como parte apelada D/Dª Agustina, representado por el/la Procurador/a de los tribunales D/Dª JORGE VEREDA MARTIN, y asistido por el/la Letrado/a D/Dª JOSE ANTONIO GOMEZ ESCUDERO, y siendo Magistrado/a Ponente el/la Ilmo/a. Sr/a. D/Dª. ALICIA MARIA RITORE GARCIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los correspondientes de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-En fecha 4 de diciembre de 2024 se dictó sentencia, cuya **parte dispositiva** es del tenor literal siguiente: *"FALLO: Que estimo en parte la demanda interpuesta por la representación procesal de Dña. Agustina, frente a Dña. Marí Juana, condenándole a pagar a la actora conjunta la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (2.450, 50 €), más el interés legal desde la interposición judicial, todo ello conforme a lo dispuesto en esta resolución y sin hacer imposición del pago de las costas procesales causadas."*

TERCERO.-Notificada dicha resolución a las partes, por la representación de D/Dª Marí Juana se interpuso recurso de apelación contra la misma; admitido que fue, emplazadas las partes y remitidos los autos a esta Audiencia, se sustanció el recurso por todos sus trámites, llevándose a efecto la deliberación y fallo del mismo el pasado día 18 de noviembre de 2025.

CUARTO.-En el presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.Resumen de los antecedentes del recurso de apelación. Por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Guadalajara se dictó sentencia estimando parcialmente la demanda interpuesta por Doña Agustina frente a Doña Marí Juana condenándole a pagar a la actora conjunta la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (2.450,50 euros), más el interés legal desde la interposición judicial, todo ello conforme a lo dispuesto en esta resolución y sin hacer imposición del pago de las costas procesales causadas.

Por la representación de Doña Marí Juana se interpuso recurso de apelación reproduciendo los motivos alegados en primera instancia en la contestación a la demanda y sosteniendo la nulidad de la cláusula penal y las consecuencias de la misma, solicitando la desestimación de la totalidad de las pretensiones aducidas de contrario, absolviendo a su representada.

La representación de Doña Agustina se opone al recurso planteado con expresa imposición de costas a la recurrente.

SEGUNDO.Motivo del recurso de apelación. Como ya hemos indicado en el encabezamiento, la recurrente reproduce su escrito de contestación a la demanda señalando que el contrato de arrendamiento finalizó por la voluntad de la ahora demandada. Que, tras la entrega de las llaves, recibió una notificación del Ayuntamiento sobre la transmisión de la titularidad de una licencia del establecimiento. Indica que desde el 12 de abril de 2023 la explotación del local objeto del arrendamiento es explotado por un tercero, por lo que desde esa fecha no se puede exigir el pago de la renta. Manifiesta la nulidad de la estipulación tercera del contrato, al ser una cláusula penal al ser la misma contraria a derecho, aludiendo al artículo 1255 CC.

La demanda inicial se presenta por un incumplimiento contractual y reclamación de cantidad por las mensualidades que quedaban por cumplir el primer año y la mensualidad correspondiente al mes de enero de 2023.

La Sentencia dictada por el juzgado de instancia realiza una valoración de la relación contractual entre las partes e indicando que no estamos ante consumidores, valora que no se regula un régimen indemnizatorio pactado en caso de desistimiento unilateral antes del plazo obligatorio de un año. Por ello entiende que la indemnización solicitada por la actora es excesiva y la modera en base al artículo 1154 CC.

No fue objeto de controversia que las partes habían celebrado un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda el 31 de octubre de 2022, en cuya estipulación tercera se recogía lo siguiente: "Duración. El contrato tendrá una duración de 5 años, entrando en vigor a todos los efectos el día 1 de noviembre de 2022 siendo el primer año de obligado cumplimiento. La ARRENDATARIA podrá resolver unilateralmente el presente contrato de forma anticipada, avisando con 60 días de antelación a la propiedad una vez cumplido el primer año de arrendamiento. Transcurrida la duración pactada, el contrato se prorrogará por anualidades, siempre que ninguna de las partes notifique con un mes de antelación su voluntad de no prorrogar el contrato. Con renuncia

expresa por la ARRENDATARIA a los derechos que le confiere el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) queda convenido que el ARRENDATARIO no tendrá derecho a indemnización de clase alguna."

La parte arrendataria desistió del contrato vía email el 9 de enero de 2023 (ac 5) documento aportado junto a la demanda y la parte arrendataria contestó al mismo (ac 6) de la demanda, indicándole que el primer año era obligatorio y que se le reclamaba la cuantía.

En la propia sentencia de instancia reconoce la no posibilidad de aplicación del artículo 11 LAU al encontrarnos en un arrendamiento distintos del de vivienda. Si nos remitimos a la Sentencia de esta Audiencia de 16 de enero de 2023 en la misma se recogía en su fundamento de derecho cuarto: "No hay duda y no se discute que la cláusula duodécima del contrato, que ha sido transcrita, sobre penalización por desistimiento de la parte arrendataria, es una cláusula penal, naturaleza contractual que en la Ley de 1994 sólo se contempla en el arrendamiento de vivienda, como pacto (artículo 11). Como señala la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en los arrendamientos de negocio rige la libertad de pactos (art. 4.3 LAU y art. 1255 CC), lo que incluye la libertad de introducir en el contrato un pacto por el que se atribuya a una de las partes la facultad de poner fin a la relación contractual, así como la posibilidad de pactar la cantidad que deberá pagarse por el ejercicio de esta facultad.

El problema que se plantea es, como se ha apuntado, si este pacto se ha de aplicar literalmente conforme al principio de pacta sunt servanda. Las sentencias del Tribunal Supremo sobre moderación de la cantidad pactada en caso de desistimiento en contratos de arrendamiento de local de negocio han alcanzado soluciones distintas en función de las circunstancias del caso, permitiendo la moderación, al amparo del artículo 1154 del Código civil . La STS de 29 de mayo de 2014 , que confirmó la sentencia que había moderado la indemnización pactada, en un caso en el que el contrato estableció como indemnización la cantidad equivalente a la totalidad de las rentas correspondientes al plazo de contrato de arrendamiento de local pendiente de cumpli, señala al respecto que "La cláusula penal ha de hacerse efectiva cuando se incumple la obligación garantizada (artículo 1152) y si ésta se incumple parcialmente se moderaría aquélla (artículo 1154). Pero si la cláusula penal está prevista precisamente para el incumplimiento parcial, no cabe moderación." Lo explica señalando "las razones que justifican la moderación de la cláusula penal en los casos de desistimiento de la relación contractual arrendataria son, en primer lugar, que ésta pretende una indemnización global por incumplimiento total del contrato, a partir del desistimiento, siendo así que la cláusula penal tiene como función, además de la coercitiva, la liquidadora de daños y perjuicios (artículo 1152 del Código civil y sentencias de 26 marzo de 2009 , 10 noviembre 2010 , 21 febrero 2012) y no cabe aplicarla automática y enteramente, cuando consta que es superior a los que se han producido realmente.

En segundo lugar, si el arrendador percibiese la totalidad de la cláusula penal y, además, rentas de un nuevo arrendatario (extinguido el anterior por el desistimiento) se daría un claro enriquecimiento injusto, como ha mantenido la sentencia de 30 octubre 2007 , en aplicación del artículo 56 de la Ley de 1964 que recoge la doctrina anterior expuesta en la sentencia de 3 febrero 2006 que cita jurisprudencia muy reiterada.

En tercer lugar, el principio de pacta sunt servanda no siempre puede aplicarse literalmente. Así, la sentencia de 20 de marzo 2012 alteró (realmente, prescindió) de un pacto del contrato de sociedad, por la razón de la injusticia misma y la desproporción del resultado. Y lo mismo se ha reiterado en los casos del desistimiento de arrendamiento urbano".

(ii). De acuerdo con lo expuesto y expresado reiteradamente por la jurisprudencia, y examinada la cláusula penal del contrato de arrendamiento pactada por las partes y anteriormente transcrita, en el presente caso resulta que la misma contempla el incumplimiento total de la obligación de permanecer el tiempo pactado en arrendamiento en los locales; no se pacta la aplicación de la cláusula penal para el incumplimiento defectuoso o parcial, por lo que es posible la aplicación de la facultad moderadora prevista en el art. 1154 CC del importe fijado como pena, tal como argumenta la parte recurrente.

No se puede descartar dicha moderación, como hace la sentencia recurrida, en base a que no se ha probado por la parte demanda la desproporción de la cantidad fijada en base a la STS de 18 de marzo de 2016 , pues en aquel supuesto se trataba de establecer la indemnización por lucro cesante tras un desistimiento en el que las partes no habían pactado ninguna cláusula penal, a diferencia de lo que ocurre en el presente supuesto."

A la vista de lo expuesto, se llega a la conclusión de que si bien no es de aplicación el artículo 11 LAU al ser el objeto del contrato un arrendamiento distinto del de vivienda, nos tendremos que remitir al artículo 4.3 de la citada ley que recoge que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Es por ello que dado que la estipulación tercera se encuentra inserta en el contrato firmado por las partes, no teniendo la consideración de consumidora la parte arrendataria, se entiende que la sentencia de instancia

es ajustada a Derecho y que no hay prueba de que la estipulación tercera se haya realizado con vulneración indicada por el recurrente sobre su validez y consecuencias.

Todo ello nos que lleva a la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia recurrida.

TERCERO. Costas procesales. Desestimado íntegramente el recurso de apelación, las costas de la alzada deben imponerse a la parte recurrente, de conformidad con el art. 398.1 en relación con el art. 394.1 de la LEC.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don Andrés Taberné Junquito en nombre de Don Carmelo frente Banco Santander SA confirmando la sentencia 18 de septiembre de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Guadalajara, con condena en costas a la recurrente en la alzada y, con pérdida, en su caso, del depósito constituido en el Juzgado de instancia.

Contra esta sentencia, se puede interponer recurso de casación *por infracción de normas procesales o sustantivas, siempre que concurra interés casacional; o recurso de casación para la tutela judicial civil de derechos fundamentales susceptibles de recurso de amparo, aun cuando no concurra interés casacional*, cumpliéndose, en ambos supuestos, con los requisitos exigidos por los artículos 469, 477, 479 y 481 de la Lec. Debiéndose interponer, mediante escrito, firmado por letrado y procurador, y a presentar ante esta misma Sala. Formalizándose dicho recurso en el término de veinte días a contar desde la notificación de esta resolución. Y debiendo, igualmente, procederse al ingreso de la cantidad de 50 euros, en concepto de depósito en el número de cuenta **1807-0000-12-0042-25 del Banco Santander**.

Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen para su conocimiento y ejecución, debiendo acusar recibo.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación 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 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.