

Jurisprudencia de la Sala Primera sobre la moderación de las cláusulas penales de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Raquel Blázquez Martín

Magistrada. Letrada coordinadora del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo, Área Civil

ÍNDICE

Jurisprudencia de la Sala Primera sobre la moderación de las cláusulas penales de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

I. La problemática general de la moderación judicial de las cláusulas penales

1. El debate sobre las facultades moderadoras del juez en el importe de las cláusulas penales
2. Las particularidades de los contratos de arrendamiento
3. El debate sobre la moderación presupone cláusulas penales lícitas
4. La moderación de la cláusula penal es más propia de las acciones de resolución que de las de cumplimiento contractual

II. La STS 530/2016 (Pleno) de 13 de septiembre

III. Sentencias sobre las cláusulas penales previstas para el retraso en la entrega de la posesión

IV. Sentencias sobre cláusulas penales previstas para el desistimiento unilateral del arrendatario

Normativa comentada

L 4/2012 de 6 Jul. (contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias)

L 28/2005 de 26 Dic. (medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, suministro, consumo y publicidad de productos del tabaco)

L 1/2000 de 7 Ene. (Enjuiciamiento Civil)

LIBRO I. De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles

TÍTULO V. De las actuaciones judiciales

CAPÍTULO VIII. De las resoluciones procesales

SECCIÓN 2.^a. DE LOS REQUISITOS INTERNOS DE LA SENTENCIA Y DE SUS EFECTOS

Artículo 217. *Carga de la prueba.*

L 28/1998 de 13 Jul. (venta a plazos de bienes muebles)

CAPÍTULO II. Régimen aplicable

Artículo 11. *Facultad moderadora de Jueces y Tribunales.*

L 7/1998 de 13 Abr. (condiciones generales de la contratación)

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito objetivo.-*

L 23 Jul. 1908 (usura)

RDLeg. 1/2007 de 16 Nov. (texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias)

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS
CONSUMIDORES Y USUARIOS Y OTRAS LEYES COMPLEMENTARIAS

LIBRO PRIMERO. Disposiciones generales

TÍTULO I. Ámbito de aplicación y derechos básicos de los consumidores
y usuarios

CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación

Artículo 3. *Conceptos de consumidor y usuario y de
persona consumidora vulnerable.*

LIBRO SEGUNDO. Contratos y garantías

TÍTULO II. Condiciones generales y cláusulas abusivas

CAPÍTULO II. Cláusulas abusivas

Artículo 85. *Cláusulas abusivas por vincular el contrato a
la voluntad del empresario.*

Artículo 86. *Cláusulas abusivas por limitar los derechos
básicos del consumidor y usuario.*

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

TÍTULO PRELIMINAR. De las normas jurídicas, su aplicación y eficacia

CAPÍTULO III. EFICACIA GENERAL DE LAS NORMAS JURÍDICAS

Artículo 6

LIBRO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS

TÍTULO PRIMERO. De las obligaciones

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1091

CAPÍTULO II. DE LA NATURALEZA Y EFECTO DE LAS
OBLIGACIONES

Artículo 1103

CAPÍTULO III. DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE OBLIGACIONES

SECCIÓN SEXTA. De las obligaciones con cláusula penal

Artículo 1152

Artículo 1153

Artículo 1154

TÍTULO II. De los contratos

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1255

CAPÍTULO IV. DE LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Artículo 1288

TÍTULO XV. De los contratos de prenda, hipoteca y anticresis

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES COMUNES A LA PRENDA Y
A LA HIPOTECA

Artículo 1859

RD 22 Ago. 1885 (Código de Comercio)

CÓDIGO DE COMERCIO

LIBRO PRIMERO. DE LOS COMERCIANTES Y DEL COMERCIO EN
GENERAL

TÍTULO IV. Disposiciones generales sobre los contratos de comercio

Artículo 50

Artículo 56

Jurisprudencia comentada

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 317/2022, 20 Abr. 2022 (Rec. 271/2019)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 281/2022, 4 Abr. 2022 (Rec. 3735/2020)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 243/2022, 28 Mar. 2022 (Rec. 7926/2021)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 853/2021, 10 Dic. 2021 (Rec. 5549/2018)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 485/2021, 5 Jul. 2021 (Rec. 125/2019)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 193/2021, 12 Abr. 2021 (Rec. 2066/2018)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 441/2020, 17 Jul. 2020 (Rec. 943/2018)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 481/2018, 23 Jul. 2018 (Rec. 366/2016)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 539/2017, 3 Oct. 2017 (Rec. 1298/2015)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 297/2017, 16 May. 2017 (Rec. 894/2015)

TS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, S 530/2016, 13 Sep. 2016 (Rec. 647/2014)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 197/2016, 30 Mar. 2016 (Rec. 2303/2013)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 183/2016, 18 Mar. 2016 (Rec. 1870/2013)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 405/2015, 2 Jul. 2015 (Rec. 1660/2013)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 300/2014, 29 May. 2014 (Rec. 449/2012)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 152/2014, 11 Mar. 2014 (Rec. 2948/2012)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 779/2013, 10 Dic. 2013 (Rec. 2237/2011)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 688/2013, 20 Nov. 2013 (Rec. 1218/2011)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 703/2013, 6 Nov. 2013 (Rec. 1589/2011)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 156/2013, 25 Mar. 2013 (Rec. 1854/2010)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 26/2013, 5 Feb. 2013 (Rec. 1440/2010)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 615/2012, 23 Oct. 2012 (Rec. 1835/2009)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 93/2012, 21 Feb. 2012 (Rec. 21/2009)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 999/2011, 17 Ene. 2012 (Rec. 424/2007)

TS, Sala Primera, de lo Civil, S 810/2009, 23 Dic. 2009 (Rec. 1508/2005)

Comentarios

Resumen

La confrontación entre la elevada carga económica que en muchos casos conlleva la aplicación de las cláusulas penales y el escaso margen de moderación judicial que permite el artículo 1154 CC está en el origen de la litigiosidad vinculada a las penas convencionales incluidas en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. A partir de la sentencia de Pleno 530/2016, de 13 de septiembre, se moduló el blindaje frente a la moderación judicial de las cláusulas penales vinculadas a los incumplimientos parciales tipificados, siempre bajo la concurrencia de determinados requisitos que conviene estudiar con atención. En este campo de los arrendamientos actúan, además, como elemento de complicación la propia versatilidad de las cláusulas penales y las distintas funciones que pueden perseguir. Las crisis de los últimos años han supuesto un factor adicional de dificultad en el cumplimiento de los contratos que ha repercutido en un aumento de la ejecución de las cláusulas penales. De ahí la importancia de conocer las posibilidades reales que tiene la moderación judicial de las cláusulas penales, de acuerdo con la última jurisprudencia de la Sala Primera, en lo que será el hilo conductor de los apartados siguientes.

I. La problemática general de la moderación judicial de las cláusulas penales

1. El debate sobre las facultades moderadoras del juez en el importe de las cláusulas penales

La frecuente inclusión en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda de cláusulas penales vinculadas al incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, generalmente el arrendatario, sigue siendo una fuente de problemas. El origen de la mayor parte de los conflictos, al menos de los judicializados, se localiza en un mismo punto: la confrontación entre la elevada carga económica que en muchos casos conlleva la aplicación de la cláusula penal y el escaso margen de ponderación judicial que permite el artículo 1154 del Código Civil), debido a la imposibilidad de moderar la «pena» pactada cuando ha sido prevista, precisamente, para sancionar el concreto incumplimiento acaecido.

La moderación de cláusulas penales está regulada con carácter general en el artículo 1154 CC («El Juez modificará equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor»). El artículo 56 del Código de Comercio (CCo), al regular la «pena de indemnización», equivalente mercantil de la cláusula penal, no contempla de forma

expresa la moderación judicial, aunque en general se ha entendido que la regla supletoria del artículo 50 CCo permite la aplicación del CC.

El supuesto de hecho previsto por las partes para aplicar la cláusula penal puede ser un incumplimiento total y absoluto de la prestación que incumbe a una de ellas, en cuyo caso la inmunidad de la cláusula penal a la moderación judicial no plantea especiales complicaciones. Pero las partes también pueden tipificar como supuesto de hecho de la cláusula penal un incumplimiento parcial o incluso un cumplimiento deficiente. Y si ese supuesto de hecho concurre, la pena no puede moderarse, incluso aunque una comparación abstracta entre el comportamiento «penado» y el patrón de cumplimiento de la prestación llevara a la conclusión de que la obligación principal ha sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor.

Me referiré a estos casos, que son los más complejos, como «incumplimientos parciales tipificados». En ellos se hace preciso delimitar con precisión los términos de comparación, que no son otros que el incumplimiento producido y el incumplimiento tipificado. Con carácter general, la decisión sobre la procedencia de la moderación de una cláusula penal en los incumplimientos parciales tipificados exige identificar tres componentes (la prestación total a cargo del deudor, el incumplimiento parcial tipificado y el incumplimiento realmente producido) y comparar entre sí estos dos últimos. Pero es frecuente que las pretensiones moderadoras de la parte interesada (y las sentencias que las acogen) alteren esos términos de comparación e introduzcan también en el juicio de contraste, indebidamente, ese otro primer componente que es la prestación total a cargo del deudor. Si se compara el patrón global de cumplimiento de la obligación con el incumplimiento acaecido, lo normal será concluir que la obligación principal ha sido en parte o irregularmente incumplida. Si se tratara de eso, siempre sería posible la moderación judicial de la pena. Pero lo que hay que confrontar es el cumplimiento defectuoso o el incumplimiento parcial con el incumplimiento tipificado por las partes y, si coinciden, no será posible, como regla, la modulación judicial. Este problema de enfoque se reproduce en muchas de las sentencias de las audiencias provinciales que luego han sido casadas por el Tribunal Supremo por infracción del artículo 1154 CC.

El debate sobre la moderación de las cláusulas penales en nuestro Derecho es muy antiguo y permanece avivado por factores de diverso signo, como el ineludible respeto a la autonomía de la voluntad, el disfavor hacia las penas privadas, la propia versatilidad de este tipo de pactos, que pueden responder a funciones diferentes (garantía, liquidatoria, punitiva...), y los estrictos límites que el CC impone a la moderación judicial, en contraste con las previsiones, mucho más flexibles, del derecho comparado (2) . Los argumentos contrarios a ampliar la facultad moderadora del juez (en resumen, la distorsión del principio de autonomía de la voluntad, la inseguridad jurídica, la

neutralización de la función económica de las cláusulas penales y el aumento de la litigiosidad que puede provocar) se enfrentan a las razones de signo contrario: la conveniencia de adoptar un modelo homologable a los países de nuestro entorno, como un elemento más de la libre circulación de bienes y capitales, la necesidad de solucionar supuestos de penas manifiestamente desproporcionadas y la conveniencia de superar las vías «encubiertas» de moderación que propician más inseguridad jurídica de la que introduciría una regla legal de moderación (3) .

En la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo (TS), las razones del blindaje de las cláusulas penales a la moderación judicial en los casos de incumplimientos parciales tipificadas se explican, entre otras muchas sentencias, en la STS 485/2021, de 5 de julio. Si la cláusula penal responde al libre pacto de las partes debe tener el efecto vinculante que exigen los arts. 1091) y 1255 CC.) Desempeña una función liquidatoria y de garantía del cumplimiento de la obligación principal a la que va ligada y puede pactarse incluso como medio para facilitar el desistimiento (arts. 1152 y 1153 CC, con un contenido tan amplio como las partes quieran, incluso en su posible función punitiva, tan solo limitado por los criterios generales del art. 1255 CC: la ley, la moral y el orden público.

En fin, aunque el art. 1154 del CC) ordena al juez «modificar equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor», esa previsión debe cohererarse siempre con la necesidad de respetar —y de hacer cumplir- la libre voluntad de las partes como fuente prioritaria del derecho de obligaciones. De ahí que no sea posible hacer uso de la facultad de moderación judicial «cuando las partes contemplaron expresamente el incumplimiento total o parcial como supuesto concreto del juego convencional de la cláusula penal, determinando las consecuencias jurídicas derivadas de la inobservancia de las estipulaciones contractuales o posibilitando el desistimiento unilateral».

Salvo en contratos regidos por condiciones generales de la contratación entre empresarios y consumidores, la TRLDCU prohíbe la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla sus obligaciones

Por otro lado, salvo en contratos regidos por condiciones generales de la contratación entre empresarios y consumidores, en la que el art. 86. 5 TRLDCU) prohíbe la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla sus obligaciones, son perfectamente lícitas las cláusulas penales que, además de cubrir la función liquidatoria por anticipado de los daños y perjuicios derivados de un incumplimiento contractual, tienen una finalidad sancionadora o punitiva. De hecho, el art. 1152 CC permite el pacto por el cual las penas no sustituyan, sino que se acumulen, a la indemnización de daños y perjuicios (STS 485/2021, de 5 de julio, 197/2016, de 30 de marzo, y 530/2016, de 13 de septiembre).

Esta STS 530/2016, de 13 de septiembre, que moduló la doctrina tradicional sobre la inmunidad de la pena prevista para los incumplimientos parciales tipificados a la moderación judicial, ya indicaba que «mientras el legislador no tenga por conveniente modificar el vigente artículo 1154 CC en un sentido semejante, como preconiza también la generalidad de la doctrina científica, esa sala debe mantener la jurisprudencia reseñada». Pese a ello, la sentencia introdujo dos consideraciones adicionales que, como ahora se verá, incrementaron el ancho de banda de la modulación judicial bajo el cumplimiento de determinados requisitos que conviene estudiar con atención.

2. Las particularidades de los contratos de arrendamiento

Es llamativo que, frente a esta jurisprudencia consolidada que impide, como regla general, la moderación de las cláusulas penales para los incumplimientos parciales tipificados, con esos matices que introdujo la citada STS 530/2016, de 13 de septiembre, a la que luego me referiré), los patrones contractuales no hayan cambiado sustancialmente y sigan incluyendo estipulaciones que, al ser aplicadas, tienen un impacto económico muy relevante, casi siempre a cargo del arrendatario que incumple, por defecto o por exceso, los pactos de duración del contrato.

Es muy posible que en determinados casos el margen de negociación de los arrendatarios sea escaso y que no tengan capacidad real de oponerse a penalidades introducidas en el contrato a propuesta de la propiedad. No obstante, esa no puede ser la única explicación, porque el panorama actual de la litigiosidad muestra cómo los conflictos afectan también a relaciones contractuales concertadas entre empresas, grandes o medianas, pero homogéneas en su capacidad económica y negocial. Parece como si la redacción de los contratos estuviera presidida por una suerte de ilusión de cumplimiento que lleva al arrendatario a no prestar especial atención a esas cláusulas penales, que son propuestas de ordinario por el arrendador y aceptadas sin mucha discusión. Solo cuando llega la crisis del contrato, el arrendatario parece tomar conciencia de la carga económica que le supone desligarse de la relación negocial y pretende la inaplicación o la moderación de la cláusula penal.

En este campo de los arrendamientos actúa, además, otro elemento de complicación, y es la propia versatilidad de las cláusulas penales en la multiplicidad de funciones que pueden adoptar. La STS (Pleno) 999/2011, de 17 de enero de 2012, sobre la doctrina jurisprudencial aplicable a las cláusulas penales moratorias, contiene una definición de la cláusula penal como el «pacto accesorio que deroga el régimen general de indemnización de daños y perjuicios para caso de incumplimiento de lo pactado, por el que en tal supuesto, se obliga al deudor a ejecutar una prestación consistente en general en el pago de una determinada cantidad de dinero, con una finalidad en ocasiones

liquidatoria de los daños y perjuicios, en otras liberatoria, y en otras puramente punitiva o cumulativa».

Así, nos encontraremos con penas puramente liquidatorias, que cubren las finalidades, más frecuentes, de mera garantía y liquidación anticipada de daños. La STS 197/2016, de 20 de marzo recuerda que la cláusula penal cumple una función de garantía del cumplimiento de la obligación principal, pues ante la amenaza de la pena el deudor se encuentra constreñido a realizar la prestación debida. Y también cumple una función liquidatoria, que es a la que se refiere el art. 1152 CC, entendida en el sentido de que, «si otra cosa no se hubiese pactado», la pena sustituirá a la indemnización de daños y perjuicios en caso de incumplimiento, sin que el acreedor necesite probar su existencia.

En otros casos, las cláusulas serán cumulativas o punitivas (4), entendiendo por tales las que permiten reclamar acumuladamente el cumplimiento de la obligación principal con el de la cláusula penal. Aunque, como se ha visto, la regla general del artículo 1153 CC no permite esa acumulación si no hay pacto expreso en tal sentido, existe la excepción de las cláusulas penales moratorias, cuyo ámbito natural es el del cumplimiento posible, pero retrasado, de la prestación principal, y de ahí que pese a ese régimen general del artículo 1153 («tampoco el acreedor podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación y la satisfacción de la pena, sin que esta facultad le haya sido claramente otorgada») se entienda compatible la efectividad de la cláusula penal con el cumplimiento programado o por equivalente de la obligación principal. Por ejemplo, es posible acumular la acción de cumplimiento del contrato y la de reclamación de la cantidad resultante de una cláusula penal prevista para el retraso en el pago de la renta. Y como el retraso en el pago es justamente el supuesto de hecho previsto en la cláusula, no será posible la moderación judicial.

Pero también abundan en los contratos de arrendamiento las llamadas penas alternativas o facultativas, con fines penitenciales o de desistimiento, que permiten a una de las partes, o a ambas, eximirse de cumplir la obligación principal pagando la pena. Este tipo de cláusulas presenta una naturaleza peculiar. Aunque se mencionan en el artículo 1153 CC, la función de garantía propia de la cláusula penal se diluye, porque realmente se da lugar a una obligación facultativa a elección del deudor. En particular, y aunque es un tema complejo, no se tratan como cláusulas penales las «penas de arrepentimiento», que permiten desistir del contrato antes de su comienzo, pero sí las cláusulas previstas para la resolución anticipada de contratos de tracto sucesivo que han comenzado su ejecución, como es el caso de los contratos de arrendamiento.

Las crisis sucesivas de los últimos años (económica antes, sanitaria después, internacional ahora) han supuesto un factor adicional de dificultad en el cumplimiento de los contratos que ha repercutido

en un aumento de la ejecución de las cláusulas penales, con el correlativo incremento de la litigiosidad que las rodea. La respuesta judicial ante modalidades de penas de gran impacto económico ha generado la percepción que las reglas generales contrarias a la moderación se soslayan por vías indirectas o alternativas (5) y de que existe una cierta inseguridad jurídica en resoluciones «moderadoras» que no responden a justificaciones objetivables y que entran en colisión con el respeto a la autonomía privada. De ahí la importancia de conocer las posibilidades reales que tiene la moderación judicial de las penas convencionales, de acuerdo con la jurisprudencia de la Sala Primera, en lo que será el hilo conductor de los apartados siguientes

3. El debate sobre la moderación presupone cláusulas penales lícitas

Debe tenerse en cuenta que el debate sobre la moderación de las cláusulas penales se sitúa en el terreno propio de la eficacia y de la exigibilidad de la pena, lo que implica que la cláusula en cuestión ha superado el previo control de validez. Para completar la perspectiva, conviene recordar que existe un primer filtro de análisis de las cláusulas penales que puede desembocar en la ineficacia de lo pactado. A él se refieren las STS 530/2016, de 13 de septiembre, y 853/2021, de 10 de diciembre cuando analizan la perspectiva *ex ante*, propia del juicio de validez de las cláusulas penales.

Este primer filtro de validez decantará cláusulas penales que son ineficaces y, por tanto, no aplicables. Por ejemplo, si la cláusula en cuestión vulnera una norma imperativa, el art. 6.3 CC impedirá su aplicación. Así sucede con las penalizaciones incluidas en un contrato de arrendamiento de vivienda para caso de desistimiento del arrendatario que incumplan los límites del artículo 11 LAU. O, en otros terrenos un tanto alejados de la materia que nos ocupa, con las cláusulas penales insertas en contratos con consumidores calificadas como abusivas (6).

Por otra parte, el control de validez de las cláusulas penales se refuerza en aquellas que tienen una función coercitiva, sancionadora o punitiva, y no meramente liquidatoria. En ellas, el art. 1255 CC (LA LEY 1/1889) permite considerar contrarias a la moral o al orden público las penas convencionales cuya cuantía exceda extraordinariamente la de los daños y perjuicios que, al tiempo de la celebración del contrato, pudo razonablemente preverse que se derivarían del incumplimiento contemplado en la cláusula correspondiente. En esta categoría se incluyen tres modalidades: (i) las cláusulas penales opresivas, intolerablemente limitadoras de la libertad de actuación del obligado (7) ; (ii) las usurarias, aceptadas por el obligado a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales; (iii) aquellas en las que «el exceso de la cuantía pactada de la pena sobre el daño previsible no encuentre justificación aceptable en el objetivo de disuadir de modo proporcionado el incumplimiento que la cláusula contempla, en

atención sobre todo a la gravedad del mismo y al beneficio o utilidad que hubiera podido preverse, al tiempo de contratar, que reportaría al deudor incumplidor». Esta tercera categoría, que no ha sido muy aplicada, se refiere más bien a las penas que, por su extraordinario impacto, se sitúan en terrenos similares a los del pacto comisorio («[u]n ordenamiento jurídico que contiene una prohibición como la del artículo 1859 CC no puede no tener límite alguno de proporcionalidad a la libertad de los contratantes de estipular penas privadas», dice la STS 530/2016).

Para ese último tipo de cláusulas, con penalidades desproporcionadas en el sentido descrito, las STS 530/2016 y 853/2021 han explicado la disposición de la Sala Primera a admitir «la reducción judicial conservadora de su validez», pero con el anclaje que proporciona el art. 1255 CC y al margen, por tanto, de las facultades moderadoras del art. 1154 CC.

En todo caso, la carga de alegar y de probar que la cláusula penal era, desde esa perspectiva *ex ante*, extraordinariamente excesiva, corresponderá a la parte que se oponga a que la cláusula penal le sea aplicada en los términos pactados (art. 217.3 LEC).

Solo superado el control de validez de la cláusula penal y descartada la reducción judicial conservadora de su validez, podrá plantearse el debate sobre su posible moderación

En definitiva, solo superado el control de validez de la cláusula penal y descartada, en su caso, la reducción judicial conservadora de su validez, podrá plantearse el debate sobre su posible moderación.

4. La moderación de la cláusula penal es más propia de las acciones de resolución que de las de cumplimiento contractual

Un correcto entendimiento de la jurisprudencia más reciente de la Sala Primera en esta materia y de cómo afecta a los contratos de arrendamiento que analizamos exige, además, distinguir el tipo de acción ejercitada y, en particular, diferenciar las acciones de cumplimiento de las acciones de resolución. Las STS 183/2016, de 18 de marzo, 297/2017, de 16 de mayo, 539/2017, de 3 de octubre y 481/2018, de 23 de julio, sistematizan tres grupos de casos que se han presentado en la jurisprudencia de la Sala en materia de resolución anticipada de arrendamientos urbanos.

El primer grupo es de los contratos de arrendamiento de local de negocio con cláusula penal alternativa o penitencial, que otorga a una de las partes (generalmente al arrendatario) la facultad desistir unilateralmente del contrato a cambio de pagar al arrendador el importe de la pena, que actúa entonces como multa penitencial (8). La moderación de esta cláusula penal sería posible si concurren todos los requisitos exigidos en la STS 530/2016, a los que ahora me referiré.

Hay un segundo grupo de casos en los que el contrato no dispone de cláusula penal y el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento antes del plazo pactado, pero el arrendador no lo acepta y ejercita la acción de cumplimiento del contrato, es decir, reclama el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato (9). Como no hay cláusula penal, sino pura acción de reclamación de rentas, no habrá margen alguno para la facultad moderadora del juez. Ahora bien, no hay que descartar que en el contrato se haya pactado una cláusula penal moratoria que sancione el retraso en el pago. En tal caso, el arrendador puede reclamar las rentas atrasadas (sobre las que no actuaría en ningún caso la posibilidad moderadora del art. 1154) junto con la penalización que, esta sí, podría quedar sometida a dicha posibilidad si concurren los requisitos exigidos para ello.

Por fin, en el tercer grupo de supuestos, sin existir tampoco cláusula penal, el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento antes del plazo previsto en el contrato y el arrendador acepta o acaba por aceptar la resolución del mismo reclamando indemnización de los daños y perjuicios provocados por la resolución injustificada (10). En tales casos, la indemnización reclamada prosperará o no, y lo hará en todo o en parte, en función de la prueba existente sobre el incumplimiento contractual y los daños causalmente vinculados, incluso con aplicación del art. 1103 CC, si se cumplen los requisitos previstos en tal norma, pero no existirá tampoco posibilidad alguna de «moderar» la indemnización invocando el art. 1154 CC.

II. La STS 530/2016 (Pleno) de 13 de septiembre

La STS (Pleno) 530/2016, de 13 de septiembre abrió un portillo, hasta ahora no muy explorado, que puede llevar a la modulación de determinadas cláusulas penales. Esta sentencia, después de afirmar explícitamente que se mantiene la jurisprudencia que blinda las penas convencionales pactadas para incumplimientos parciales tipificados a la moderación judicial, completa la doctrina jurisprudencial con dos consideraciones complementarias: la primera relativa al juicio de validez de las cláusulas penales, en los términos ya explicados, y la segunda, ya desde la perspectiva *ex post*, que atiende a las consecuencias dañosas efectivamente causadas al acreedor por el incumplimiento contemplado en la cláusula penal de que se trate, en relación con las razonablemente previsibles al tiempo de contratar.

Como puntualiza la STS 853/2021, de 10 de diciembre, esta perspectiva *ex post*, propia del juicio de aplicabilidad, se proyecta, en primer lugar, sobre las cláusulas penales con mera función de liquidación anticipada de los daños y perjuicios y, en segundo lugar, sobre las cláusulas punitivas que hayan superado el primer filtro de eficacia o a las que no se ha aplicado la reducción judicial conservadora de su validez. En estos supuestos es posible moderar judicialmente la pena aplicando

el artículo 1154 CC por analogía, cuando la diferencia entre la cuantía de la penalidad a pagar y la cuantía de los daños y perjuicios efectivamente causados por incumplimiento sea tan extraordinariamente elevada, que «deba atribuirse a que, por un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar, el resultado dañoso efectivamente producido se ha separado de manera radical, en su entidad cuantitativa, de lo razonablemente previsible al tiempo de contratar sobre la cuantía (extraordinariamente más elevada) de los daños y perjuicios que causaría el tipo de incumplimiento contemplado en la cláusula penal».

Las sentencias posteriores han insistido en que corresponde a la parte incumplidora la carga de alegar y de probar que el montante de la pena ha resultado ser extraordinariamente superior al daño efectivamente sufrido por el acreedor (entre otras muchas, STS 441/2020, de 17 de julio y 193/2021, de 12 de abril).

Este nuevo terreno de la posible moderación judicial no coincide exactamente con el propio de la alteración de la base del negocio o con el de la cláusula *rebus sic stantibus*. Pueden confluír, ciertamente, pero no son figuras intercambiables: cada una cuenta con sus propios requisitos y será preciso acreditar su concurrencia, sin mezclar unos con otros.

Puede entenderse la diferencia con la comparación entre la STS 530/2016y el caso resuelto por la STS 131/2015, de 24 de febrero, que —en un terreno diferente al de los arrendamientos urbanos— justificó la moderación de la cláusula penal por la alteración de la base del negocio que causó la nueva legislación restrictiva sobre comercialización y consumo de labores de tabaco. Se trataba de un contrato de cesión de espacios para la ubicación de máquinas expendedoras de tabaco firmado el 1 de enero de 2005 entre una compañía dedicada a la explotación de este tipo de máquinas y un grupo hostelero con una duración de 36 meses (hasta el 1 de enero de 2008), en el que se había pactado una cláusula penal liquidatoria de 1.557.792 euros para el caso de desistimiento unilateral del contrato, hecho que se produjo a instancia del grupo hostelero el 31 de agosto de 2006, después del cambio en la normativa reguladora de la venta y consumo de tabaco en espacios públicos (11) . La Audiencia Provincial de Madrid había moderado la pena hasta fijarla en 100.000.— euros, moderación que se mantuvo en casación, porque se entendió que «no se está ante un verdadero incumplimiento que merezca la aplicación íntegra de la cláusula penal [...] sino ante una circunstancia como es la nueva legislación que, aunque previsible, exige en ciertos centros una adaptación técnica para su habilitación como espacios de fumadores que generó por sus costes una auténtica desproporción en el cumplimiento de la obligación, rompiendo la equivalencia de las prestaciones. [...] Es cierto que la cláusula penal estaba prevista para el desistimiento unilateral del plazo pactado, pero ello no puede desligarse de una situación afectante a ambas partes, perjudicadas con la nueva normativa previsible en abstracto para ellas, pero que debe suponer un

riesgo compartido y no asumirlo enteramente la parte demandada como pretende la actora, como si el desistimiento unilateral fuese caprichoso y sin existir las circunstancias fácticas que tiene por acreditadas la sentencia de instancia».

Por último, no está de más recordar que la jurisprudencia de la Sala Primera ha descartado la posibilidad de aplicar analógicamente la aplicación del art. 11 de la LAU a los arrendamientos para uso distinto de viviendas (STS 539/2017, de 3 de octubre, y 485/2021, de 5 de julio).

III. Sentencias sobre las cláusulas penales previstas para el retraso en la entrega de la posesión

La STS 281/2022, de 4 de abril condensa y aplica la doctrina jurisprudencial en un supuesto de cláusula penal pactada para el retraso del arrendatario en la entrega de la posesión, al vencimiento del contrato, por importe equivalente al triple de la renta. El arrendatario pretendió seguir en el uso del local alegando una tácita reconducción, que se estimó improcedente, pero la Audiencia Provincial, revocando en este punto la sentencia de primera instancia, moderó el alcance económico de la penalidad.

La sentencia del TS estimó el recurso de casación del arrendador, con los siguientes argumentos: (i) el pacto sobre el plazo de permanencia en el local y la entrega de la posesión una vez finalizado dotó a ese plazo del carácter de esencial; (ii) el demandado incumplió el pacto para el que se había previsto el juego operativo de dicha cláusula, por lo que no entran en juego «las facultades judiciales moderadoras previstas en el art. 1.154 del CC, al no darse su supuesto de hecho, es decir, el incumplimiento en parte o irregular de la obligación, toda vez que fue total, al no desalojarse el inmueble en el plazo pactado»; (iii) no es de aplicación la legislación tuitiva de consumidores y usuarios —tampoco había sido invocada—, porque la parte demandada es una sociedad de capital que, por definición, tiene ánimo de lucro y que actúa en el ámbito propio de la actividad que constituye su objeto social (art. 3.1. TRLDCU); (iv) no concurre una situación de ruptura del equilibrio contractual de las partes, que determinase la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*; (v) tampoco concurren los supuestos normativos para la aplicación de la Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios; (vi) el arrendatario tampoco ha demostrado la concurrencia de una extraordinaria desproporción con respecto a los daños y perjuicios sufridos. Al contrario, podía suponerse que «la continuación del arriendo, en contra de lo pactado, le resulta beneficiosa», puesto que se negaba a abandonar el local; (vii) y, por último, la redacción de la cláusula penal no ofrece dudas, lo que hace inaplicable el art. art. 1288 CC y la regla *contra proferentem*.

En un supuesto similar, la STS 853/2021, de 10 de diciembre se ocupa de una demanda de desahucio por expiración del plazo a la que se acumuló una acción de reclamación de cantidad por la aplicación de la cláusula penal moratoria que fijaba en 500 euros diarios la indemnización por el incumplimiento de la obligación de entregar el local arrendado en el plazo pactado. Tanto el Juzgado como la Audiencia acordaron declararon resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del plazo pactado y rebajaron la penalidad a la suma de 150 euros diarios, hasta el efectivo desalojo, por considerar que la pena era desproporcionada, porque cuadruplicaba el importe de la renta, lo que conllevaba, a juicio de las dos sentencias, un exceso de la cuantía de la pena pactada sobre el daño previsible, exceso que no estaría justificado por el objetivo de disuadir de modo proporcionado el incumplimiento que la cláusula contempla. La sentencia de la Audiencia citaba expresamente la STS 530/2016 y el recurso de casación discutía precisamente la viabilidad de aplicar al caso los criterios de apertura a la moderación que apunta dicha sentencia.

Esta sentencia 853/2021 revisa si esos criterios son aplicables al caso y llega a una conclusión negativa, por varias razones: (i) no se trata de una cláusula penal punitiva, sino que tiene mera función de liquidación anticipada de los daños y perjuicios; (ii) el arrendatario no ha ejercitado una acción de nulidad de la cláusula penal, salvo reducción judicial conservadora de su validez; (iii) ni la arrendataria, en su defensa, ni la Audiencia, en su argumentación, se han basado realmente en que la diferencia entre la cuantía de la penalidad a pagar y la cuantía de los daños y perjuicios efectivamente causados por el incumplimiento sea tan extraordinariamente elevada, que deba atribuirse a que, por un cambio de circunstancias imprevisible al tiempo de contratar, el resultado dañoso efectivamente producido se ha separado de manera radical, en su entidad cuantitativa, de lo razonablemente previsible al tiempo de contratar sobre la cuantía (extraordinariamente más elevada) de los daños y perjuicios que causaría el tipo de incumplimiento contemplado en la cláusula penal.

IV. Sentencias sobre cláusulas penales previstas para el desistimiento unilateral del arrendatario

Algunas sentencias antiguas, como la STS 300/2014, de 29 de mayo, admitieron la posibilidad de moderar las penas convencionales pactadas para el desistimiento del arrendatario, sobre todo en los casos en los que se equiparaba el importe de la pena y el de las rentas previstas hasta fin de contrato. Sin embargo, los pronunciamientos más recientes descartan esa posibilidad, siempre dejando a salvo las posibilidades excepcionales enunciadas en la STS 530/2016 . Se han ocupado de ellas, en el último año, las STS 485/2021, de 5 de julio y 317/2022, de 20 de abril.

La primera de estas sentencias considera que no se ha producido una excepcional alteración sobrevenida de circunstancias afectantes a la economía del contrato y que no procede la

moderación ni la aplicación analógica del art. 11 LAU, que solo está previsto para viviendas. Se trataba de un contrato celebrado en 2005, con un plazo de duración de doce años, pactado como de obligado cumplimiento, y con una cláusula penal que obligaba al arrendatario al pago de las rentas correspondientes a todo el período (hasta el 17 de marzo de 2017) si desistía del contrato antes de esa fecha. Sucedió que el 31 de enero de 2013 el arrendatario abandonó el local, lo que motivó la reclamación de la penalidad pactada, que ascendía a 2.790.813 euros. El Juzgado estimó la demanda, pero la Audiencia rebajó la condena a la mitad. Tras descartar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, entendió que los límites del art. 1255 del CC permitían reducir la cantidad resultante porque resultaba «[...] notoriamente y extraordinariamente excesiva, una cláusula penal que supone que la actora cobre lo mismo que si realizase las actividades propias del contrato o que, la demandada, sin tener la posesión pague lo mismo que si la tuviera hasta el cumplimiento íntegro del período contractual, procediendo su moderación en un 50%, la mitad de su importe».

El TS estima el recurso de casación de la arrendadora y disiente de la valoración jurídica de la Audiencia, porque no aprecia que la cláusula penal pactada se haya acreditado extraordinariamente superior al daño efectivamente sufrido por el acreedor, y llega a esta conclusión con varios argumentos: (i) las partes son personas jurídicas que al amparo de la libre autonomía de la voluntad y sin duda debidamente asesoradas, pactaron la inclusión en el contrato de la cláusula litigiosa, que no favorecía de forma exclusiva a una de las partes, sino que operaba en beneficio de ambas, y constituía expresión de la importancia contractual dada a que se respetara la duración del plazo pactado; (ii) la arrendadora adquirió el inmueble, mediante un *leasing* inmobiliario, que tenía un coste anual de 700.000 euros con la finalidad expresa de arrendarlo a la demandada, que ocupaba un edificio contiguo y necesitaba ampliar sus dependencias; la renta mensual inicialmente pactada era de 44.546 euros, y se rebajó más tarde a 41.450 euros; (iii) las llaves se devolvieron el 31 de enero de 2013 y a fecha 4 de junio de 2014, más de 17 meses después, el inmueble se encontraba sin arrendar, pese a las gestiones efectuadas con tal fin; de hecho, la Audiencia admitía expresamente en su sentencia que eran evidentes las dificultades para encontrar un nuevo inquilino; (iv) en esa fecha, el importe de las rentas dejadas de percibir por el desistimiento unilateral de la demandada se elevaba a 704.650 euros y el importe de amortización de las cuotas de *leasing* devengadas a 991.666,66 euros, a lo que habría que sumar los gastos necesarios para la reparación y adaptación del inmueble para incorporarlo de nuevo al mercado de alquiler.

Por lo demás, como ya se ha apuntado, la sentencia descarta la aplicación analógica del art. 11 LAU (12), que únicamente está previsto, con carácter imperativo, para los arrendamientos de vivienda. Los arrendamientos uso distinto se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por

lo dispuesto en el título III de la LAU, que no contempla el desistimiento unilateral, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (arts. 3 y 4 LAU).

Por su parte, la STS 317/2022, de 20 de abril se ocupa de una cláusula penal incluida en un contrato de subarrendamiento de un local destinado a cine y otras actividades complementarias que actuaba como cláusula espejo de la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento principal. Tanto el arrendamiento como el subarriendo establecían un plazo esencial de duración (en el segundo caso, de unos siete años) protegido por una cláusula penal que obligaba al arrendatario a satisfacer, en concepto de daños y perjuicios derivados del incumplimiento que supondría el abandono del local antes del plazo pactado, el importe de la renta restante hasta el fin del contrato más los gastos de todo tipo que subarrendador tuviera que abonar, incluidos los de comercialización del local, con un límite máximo de dos anualidades de renta.

La subarrendataria abandonó el local a los tres años y medio del contrato y la subarrendadora reclamó la cláusula penal, que ascendía a 2.236.234,48 euros, a través de la reconvención que formuló en el proceso en el que se discutía la procedencia de la resolución del contrato instada por la subarrendataria. En primera instancia se moderó la cláusula penal, pero la Audiencia declaró la improcedencia de la moderación y el TS confirma esa sentencia, desestimando para ello el recurso de casación de la subarrendataria, con los siguientes argumentos:

- 1.—** Se trata de una cláusula penal pactada entre dos sociedades con una importante actividad económica y empresarial, con capacidad para negociar libremente sus intereses, y cabe suponer además que debidamente asesoradas.
- 2.—** El carácter esencial del plazo de duración del contrato de subarrendamiento aparece recogido expresamente en el propio contrato, donde se dice que, de haber sido inferior, el subarrendador no suscribiría el contrato. Este plazo se fija expresamente en función de la duración del contrato de arrendamiento principal, que la subarrendataria declaró conocer.
- 3.—** Fue voluntad de las partes respaldar el cumplimiento de ese plazo esencial mediante la previsión expresa de una cláusula penal con un importante contenido económico, que además era espejo, como ya se ha indicado, de la cláusula penal existente en el contrato de arrendamiento principal. La coincidencia entre ambas cláusulas evidencia que «se trataba por parte de la subarrendadora, y así fue aceptado por la subarrendataria, de que los incumplimientos contractuales de la subarrendataria que acabaran permitiendo a la arrendadora exigir una indemnización a la subarrendadora, como así sucedió, fueran asumidos por la subarrendataria».
- 4.—** El contrato de arrendamiento principal también se había resuelto (dos meses y medio después de la resolución unilateral del subarriendo) y la empresa propietaria del local había

alquilado nuevamente las salas de cine a otra empresa. Pero la doctrina de la sala, dice la sentencia, no se opone a la exigibilidad de la indemnización pactada en el contrato por el hecho de que el local vuelva a alquilarse.

5.— No es razonable que la subarrendataria fundamente su pretensión en motivaciones de buena fe cuando se ha declarado en las dos instancias que la resolución unilateral por su parte fue abusiva, contraria a Derecho, y que su proceder obedecía más bien a una estrategia comercial.

Por lo demás, la STS 243/2022, de 28 de marzo, resuelve la aplicación de la cláusula penal prevista para el incumplimiento del período obligatorio en un caso en que hubo lanzamiento por impago de rentas. El arrendatario defendía que la penalización había devenido inaplicable, porque el abandono del local no había sido voluntario, sino motivado por el lanzamiento practicado en el juicio de desahucio. La sala concluye, con toda lógica, que, puesto que el lanzamiento había sido provocado por el inquilino al dejar de abonar las rentas, había incumplido el compromiso de permanencia y que su tesis se basaba en un absurdo, ya que obligaría al arrendador a instar una acción de cumplimiento y tras ello iniciar una acción de desahucio para obtener la cantidad pactada como cláusula.

(1)

Otras leyes contienen regímenes específicos de moderación, como el artículo 11 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el artículo 32 de la Ley 4/2012, de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, pero no afectan al régimen de los arrendamientos. En los alquileres para uso distinto de vivienda no será aplicable, en términos generales, la normativa protectora de consumidores (art. 3 TRLCU) ni, en consecuencia, la elaboración jurisprudencial sobre la abusividad de las cláusulas penales insertas en contratos con consumidores (art. 85.6 TRLCU. Más recorrido podría tener el control de incorporación propio de los contratos sometidos a condiciones generales de la contratación, que sí puede aplicarse a los contratos de arrendamiento de locales de negocio en los que se den los requisitos del art. 1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación, pero no es este el objeto de este artículo.

(2)

Ignacio Marín García resume el panorama del derecho comparado sobre la moderación de las cláusulas penales en tres ideas: la generalizada mutabilidad judicial de la pena en los sistemas germánicos, a instancia de parte e incluso de oficio, la tradicional —y actualmente abandonada— tendencia contraria de los sistemas jurídicos latinos (en el derecho francés y en el italiano diversas reformas cambiaron la rigidez inicial por la posibilidad de moderar las penas excesivas o irrisorias), y el diferente enfoque de los ordenamientos de Common Law, en los que la inexistencia de la facultad de moderación de la pena es lógica porque solo se permiten las cláusulas penales liquidatorias (*liquidated damages clauses*). Las cláusulas punitivas (*penalty clauses*) son consideradas ineficaces por los tribunales, porque se entiende que el acreedor no puede acudir a instrumentos de coerción para obtener el cumplimiento de la prestación. MARÍN GARCÍA, Ignacio. Cláusula penal: la facultad moderadora del juez. InDret 1/2008, p. 10.

(3)

Los textos internacionales sobre el derecho de contratos evidencian ese debate, pero en general abogan por una facultad moderadora amplia. La Resolución del Consejo de Europa de 20 de enero de 1978 consideró indispensable el control judicial de las cláusulas penales «manifiestamente excesivas». El artículo 7.4.13 (2) de los Principios UNIDROIT, sobre contratos comerciales internacionales, el artículo 9:509 (2) de los Principios del Derecho Europeo de Contratos (PECL), y el Draft Common Frame of Reference (Marco Común de Referencia, Draft o DCFR: libro III, art. 3:70, apartado 1.º) prevén la posibilidad de reducir la pena a un monto razonable cuando fuere notablemente excesiva con relación al daño ocasionado por el incumplimiento y a las demás circunstancias. En el mismo sentido se manifiesta la propuesta de modernización del Código Civil (artículo 1150), al prever una regla general e imperativa de moderación: «El Juez modificará equitativamente las penas convencionales manifiestamente excesivas y las indemnizaciones desproporcionadas en relación con el daño efectivamente sufrido».

(4)

La calificación de una cláusula como «cumulativa» alude con frecuencia a las cláusulas que doctrinalmente se identifican como «punitivas», esto es, las que no sustituyen a la indemnización de daños, sino que pueden reclamarse conjuntamente con dicha indemnización, según pacto expreso exigido por el art. 1152. Vid.. STS de 2 de julio de 2015, rec. 1660/2013y STS de 21 de febrero de 2012, rec. 21/2009.

(5)

La STS 530/2016, de 13 de abril, ya advertía no era posible aplicar a las cláusulas penales la facultad de moderación por los tribunales de la responsabilidad que proceda de negligencia, que prevé el artículo 1103 *in fine* CC, pese a que esa tesis es defendida por un autorizado sector doctrinal (STS 615/2012, de 23 de octubre y 688/2013, de 20 de noviembre).

(6)

Por ejemplo, la STS 152/2014, de 11 de marzo sobre contratos de mantenimiento de ascensores con comunidades de propietarios.

(7)

Vid. STS 26/2013, de 5 de febrero de 2013 sobre contratación de menores de edad para la práctica del fútbol profesional, que versaba sobre un contrato complejo de larga duración (10 temporadas) con una cláusula penal de tres millones de euros. En similar sentido, la STS 156/2013, de 25 de marzo no aplicó la cláusula penal incluida en un contrato de apoderamiento taurino para el caso de extinción anticipada, que el representante pretendía hacer valer desvinculándola de las obligaciones que el propio contrato le imponía.

(8)

Las sentencias citadas indican como ejemplos de este primer grupo los casos resueltos por las sentencias de 23 de diciembre de 2009 (rec. 1508 de 2005, 6 de noviembre de 2013 (rec. 1589 de 2011, 10 de diciembre de 2013 (rec. 2237 de 2011 y 29 de mayo de 2014 (rec. 449 de 2012).

(9)

Se cita la sentencia de 26 de junio de 2002; rec. 54/1997.

(10)

Se cita la sentencia de 9 de abril de 2012; rec. 229 de 2007.

(11)

Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.

(12)

«El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización».