

LA POSIBILIDAD DE RENUNCIA ANTICIPADA AL RETRACTO EN LOS ARRENDAMIENTOS

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: arrendamiento de local de negocio, retracto arrendaticio, renuncia de derechos.

ENUNCIADO

En los contratos de arrendamiento de local de negocio firmados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994, se contempla con frecuencia una cláusula de renuncia anticipada al derecho de tanteo y retracto, planteándose con posterioridad ante los tribunales su validez, aplicando extensivamente la doctrina que, de manera asentada, se ha venido estableciendo por el Tribunal Supremo y las Audiencias Provinciales en cuanto a la imposibilidad de dicha renuncia con carácter anticipado y, por tanto, la falta de validez de dicha cláusula. En el presente supuesto analizamos la aplicación de tal doctrina a los contratos celebrados bajo la vigencia de la LAU de 1994.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Retracto arrendaticio y su renuncia anticipada en arrendamiento de local de negocio.

SOLUCIÓN

Nos encontramos con un contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha posterior a la entrada en vigor de la LAU de 1994, el cual contiene una cláusula que establece que «... se hace

formal y solemne renuncia a los derechos de tanteo y retracto, según el artículo 31 de la LAU, que pudieran corresponder».

Así, si acudimos al artículo 31 de la LAU, se recoge la regulación sobre el tanteo y retracto aplicable a los locales de negocio, el cual nos remite íntegramente al artículo 25, regulador de tal figura en el ámbito del arrendamiento de vivienda.

Pues bien, el apartado octavo del referido artículo 25 de la LAU establece que «el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años».

En este punto conviene recordar que con carácter general la doctrina reguladora de la renuncia a derechos contenidos en la LAU ha establecido la necesidad de que para su eficacia jurídica, que ha de ser expresa y contundente, con manifestación indiscutible de criterio de voluntad determinante de la misma, o deducida de actos o hechos de los que se deduzca inequívocamente y sin ambigüedad alguna (Sentencias de 5 de marzo, 3 de junio, 28 y 31 de octubre y 5 de diciembre de 1991, 14 de febrero de 1992, 31 de octubre de 1996 y 19 de diciembre de 1997).

Pues bien, recogiendo tal doctrina, el artículo 4.º 4 de la LAU de 1994 establece que «la exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ella sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos»; tal precepto es interpretado por la Audiencia Provincial de Asturias, Sección Séptima, de 19 de octubre de 2007 estableciendo que:

«Ciertamente, la literalidad del meritado artículo 4.º no deja lugar a dudas en cuanto a la jerarquía de las normas a aplicar, en defecto de pacto entre la partes, ahora bien, ello no quiere decir que para excluir expresamente la aplicación de la ley, las partes deban literalmente consignar que no se someten a la ley o excluyen su aplicación pues, aparte de que el texto legal no imponga tal requisito, no parece que exista otra forma más tajante de excluir un precepto de la ley, cuando dejando ésta determinadas materias a la libre disponibilidad de las partes, la mismas establecen sobre las materias de referencia una regulación convencional al margen de lo dispuesto en ella con carácter supletorio, pues con su proceder expresamente están señalando que, siéndoles posible, eluden la aplicación de la ley para, en el ejercicio de la libertad de pactos que el texto legal les permite, acordar aquello que más conviene a sus intereses, ya que entenderlo de otro modo conllevaría exigir a los contratantes unos rigorismos o formulismos no contemplados en el texto legal y no queridos por el ordenamiento jurídico en general.»

Así, en el apartado tercero el mismo artículo 4.º establece que:

«Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, 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.»

Parte de la jurisprudencia menor ha interpretado tal innovación en la LAU, aplicable a los supuestos de arrendamientos de local por plazo de más de cinco años sometidos a la LAU de 1994, como en el caso que nos ocupa, como renuncia anterior a la introducción del derecho en el patrimonio del arrendatario, como establecía el Tribunal Supremo con carácter general a todos los arrendamientos bajo el ámbito de aplicación de la LAU de 1964, bastando como ejemplo la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Segunda, de 3 de octubre de 1997 que estableció que «en cuanto a la renuncia, aunque alguna jurisprudencia entiende que ésta sólo cabe cuando el vínculo arrendaticio ha pasado de derecho abstracto a derecho subjetivo por incorporación al patrimonio del sujeto, pues otra cosa supone abandono del derecho; y que el retracto arrendaticio urbano tiene como finalidad cubrir las necesidades del ocupante con preferencia a un tercero, por lo que no vale su renuncia anticipada antes de haberse generado por la transmisión del local arrendado (Sentencia de 21 de enero de 1965), lo cierto es que la renuncia anticipada al ejercicio de un derecho tiene eficacia jurídica, no prohibiéndola la ley, cuando el renunciante tiene presente todas las circunstancias que van a darse posteriormente (salvo que haya renunciado con expresión clara e indudable que no le importan cuáles fueren éstas). La nueva LAU de 24 de noviembre de 1994 en su artículo 25.8.º (y 31) señala que el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años, de donde cabe deducir que tal renuncia es intrínsecamente válida, si bien en arrendamientos de corta duración, por expresa disposición legal en favor del arrendatario, pueda negársele eficacia. En el presente caso el derecho en cuestión podría ser renunciante conforme al artículo 6.º 3.º de la LAU aplicable, al tratarse de un local de negocio».

Procede, pues, en los supuestos como el que nos ocupa, tener presente, por un lado, el tenor más o menos genérico de la renuncia y, por otro lado, las circunstancias que han rodeado el desarrollo del contrato y las que dieron lugar a su firma, esto es, el conocimiento por el arrendatario de la renuncia, en tanto ésta se permite, en contratos de arrendamiento de local de duración superior a cinco años, como expresión del acuerdo ente las partes.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), arts. 4.º, 6.º, 25 y 31.
- SSTS de 5 de marzo, 3 de junio, 28 y 31 de octubre y 5 de diciembre de 1991, 14 de febrero de 1992, 31 de octubre de 1996 y 19 de diciembre de 1997.
- SSAP de Castellón, Secc. 2.^a, de 3 de octubre de 1997 y de Asturias, Secc. 7.^a, de 19 de octubre de 2007.