

3192 Las prórrogas tácitas del contrato de arrendamiento rústico: posibilidad de excluirlas mediante pacto

Comentario a la STS 624/2024, de 8 de mayo (JUR 2024, 137813)

BLANCA SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS

Profesora Titular de Derecho Civil

Universidad de Valladolid

Resumen: *El Tribunal Supremo sostiene, respecto a un contrato de arrendamiento rústico, la validez del pacto que excluye las prórrogas tácitas del contrato, llegada la fecha de su vencimiento, recogidas en el artículo 12.3 de la LAR, aplicando para ello el principio de la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), al considerar el carácter dispositivo de aquella norma en lo que a las prórrogas tácitas se refiere.*

Palabras clave:

Arrendamiento rústico. Duración del contrato. Prórrogas tácitas. Autonomía de la voluntad

Abstract: *The Supreme Court upholds, with respect to a rural lease contract, the validity of the agreement that excludes the tacit extension of the contract upon its expiration date included in article 12.3 of the LAR, applying the principle of autonomy of will. (art. 1255 CC), when considering the dispositive nature of that norm as far as the tacit extension is concerned.*

Keywords:

Rustic lease. Contract period. Tacit extension. Autonomy of the will

Ponente: José Luis Seoane Spiegelberg

Voz índice analítico: Arrendamiento rústico. Prórrogas tácitas.

DOCTRINA

«La nueva ley [LAR] potencia el principio de la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, con reducción al máximo del ámbito de lo indisponible por ellos.

Pues bien, excluir el régimen de la prórroga tácita al firmar el contrato y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación, no vemos que constituya un pacto que sea contrario a una norma imperativa, pues dicha imperatividad rige para el plazo mínimo de duración del contrato que no podrá ser inferior, en ningún caso, a cinco años, bajo sanción de nulidad. Tampoco, que sea contrario a la moral, como equivalente a las buenas costumbres, ni al orden público, concebido como el conjunto de principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, sociales e incluso morales, que constituyen el fundamento de un ordenamiento jurídico en un momento concreto, y que hoy encuentran su manifestación más evidente en el propio texto constitucional (...).

Por supuesto, tampoco entra en colisión con la voluntad del legislador —no se opone a la ley— que pretende potenciar (...) la voluntad de las partes contratantes, para lo que acude a fórmulas abiertas y flexibles o incluso sostiene que "[...] se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley" (art. 3.1 CC)».

HECHOS

El 17 de enero de 2015 se suscribe un contrato de arrendamiento rústico con una duración de cinco años, incluyéndose una cláusula en la que se establece que ésta «no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por

parte del arrendador». El 6 de junio de 2019, el arrendador remitió al arrendatario un burofax con advertencia expresa de su obligación de dejar las fincas al finalizar el plazo de duración del contrato. El demandado contestó a dicha carta negándose al desalojo de las fincas. El arrendador interpuso demanda de desahucio por expiración del plazo contractual, a la que se opuso el arrendatario demandado por entender que no le había notificado fehacientemente con un año de antelación la voluntad del arrendador de recuperar las fincas y que, por tanto, el contrato se prorrogó por cinco años más.

La Sentencia del Juzgado de primera instancia de Daimiel estima la demanda, considerando que el contrato se rige por el principio de la libre autonomía de la voluntad, y que la posibilidad de pactar la renuncia a la prórroga del contrato era perfectamente legítima, y no contraria a ninguna norma imperativa de obligada observancia.

Interpuesto recurso de apelación por el arrendatario demandado, la Audiencia de Ciudad Real revocó la sentencia y declara prorrogado el contrato de arrendamiento, entendiéndolo, por el contrario, que el sistema de prórrogas establecido por la LAR tiene carácter imperativo, de modo que no cabría pactar una renuncia voluntaria a su aplicación.

La Sentencia de la Audiencia es recurrida en casación por el arrendador demandante, en base a que la nueva Ley de arrendamientos rústicos se fundamenta en la vigencia del principio de la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, como de igual forma resulta de su Exposición de motivos, y que, en consecuencia, el pacto de la exclusión de la prórroga del contrato es perfectamente lícito. El Tribunal Supremo estima el recurso.

FUNDAMENTOS

PRIMERO.— Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso de casación, debemos partir de los antecedentes siguientes:

1.º— Las partes litigantes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento rústico suscrito el 17 de enero de 2015. En el referido contrato se pactó, en la cláusula segunda, lo siguiente:

«El presente contrato finalizará a 31 de diciembre de 2019. La duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador».

2.º— Con carácter previo a la presente demandada, el arrendador remitió al arrendatario un burofax de 6 de junio de 2019, con advertencia expresa de su obligación de dejar las fincas el 31 de diciembre de 2019. El demandado contestó a dicha carta negándose al desalojo de las fincas.

3.º— El arrendador interpuso demanda de desahucio por expiración del plazo contractual. Su conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Daimiel, que la tramitó por los cauces del juicio verbal 389/2020. Seguido el procedimiento, con oposición de la parte demandada, se dictó sentencia 39/2021, de 1 de junio, estimatoria de la demanda deducida.

Entendió el juzgado que las partes pactaron una duración del contrato de cinco años, dado que se acordó que el pago de la renta se haga por anualidades, siendo la primera el 24 de diciembre de 2015, por lo que se respetó el contenido del art. 12.1 LAR (RCL 2003, 2755). Y, en síntesis, consideró que el contrato se rige por el principio de la libre autonomía de la voluntad, y que la posibilidad de pactar la renuncia a la prórroga del contrato era perfectamente legítima, y no contraria a ninguna norma imperativa de obligada observancia que imponga un número concreto de prórrogas.

4.º— Contra dicha sentencia se interpuso por el arrendatario demandado recurso de apelación, que fue resuelto por sentencia 452/2022, de 17 de octubre, de la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Ciudad

Real, que revocó la pronunciada por el juzgado, si bien considerando que se trataba de una cuestión de naturaleza jurídica dudosa, por lo que no hace especial pronunciamiento sobre las costas de primera instancia.

El tribunal provincial, por el contrario, entendió el carácter imperativo del sistema de prórrogas establecido en la ley, de manera tal que no cabría pactar una renuncia voluntaria a su aplicación, dado los términos en que resulta redactado el art. 12.1 de la LAR:

«[...] "tendrán" y "será nula", que reitera el número 2 de dicho precepto: "... el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a la que se refiere el apartado siguiente"; es decir, necesariamente debe mediar esa notificación que regula el apartado 3.º: "El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato", cuyos términos son igualmente taxativos "deberá". Otra forma de entender la cuestión deja vacío el contenido de la norma».

5.º— Contra dicha sentencia se interpuso por la demandante recurso de casación.

SEGUNDO.— El recurso de casación

El recurso de casación se interpuso por interés casacional, con fundamento en sendos motivos:

Infracción por la sentencia que se recurre de la doctrina contenida en diversas sentencias que declaran el carácter dispositivo de la LAR (RCL 2003, 2755).

Infracción de los arts. 1.2, 12.2 y 12.3 Ley de Arrendamientos Rústicos, y artículo 1255 Código Civil (LEG 1889, 27).

En definitiva, se sostiene que la nueva ley de arrendamientos rústicos se fundamenta en la vigencia del principio de la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, como de igual forma resulta de su exposición de motivos, y que, en consecuencia, el pacto de la exclusión de la prórroga del contrato es perfectamente lícito.

La parte demandada se opone a la admisibilidad del recurso, al señalar que no concurre el requisito de dos sentencias de una misma sección de un tribunal provincial con respecto a otras dos sentencias de otra sección de diferente audiencia.

Los óbices de admisibilidad no pueden ser acogidos. En efecto, ese tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de esta Sala 1.º de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores, como las sentencias: 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o, más recientemente, 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril; 1032/2022 de 23 de diciembre; 1713/2023, de 12 de diciembre, o 241/2024, de 26 de febrero, entre otras muchas. Según tal doctrina, como señala esta última sentencia:

«[...] puede ser suficiente para pasar el *test* de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela

efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)».

Pues bien, el recurso suscita una cuestión jurídica controvertida con notoriedad en los tribunales provinciales, como reconoce la audiencia al no imponer costas, carente de jurisprudencia de esta sala, lo que determina que los óbices de admisibilidad, por las razones expuestas, no puedan ser acogidos, y que los dos motivos de casación interpuestos deben ser objeto de una respuesta conjunta por la íntima conexión existente entre ellos.

TERCERO.— Decisión del recurso

El plazo de duración mínima del contrato que, en la redacción originaria de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre (RCL 2003, 2755), de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR), se fijó en tres años, actualmente es de cinco años, tras reforma de su artículo 12, por Ley 26/2005, de 30 de noviembre.

Las partes discrepan de la forma en que debe interpretarse el actual artículo 12 de la nueva ley arrendaticia, que regula el tiempo de duración de los contratos. Según resulta de su redacción, los arrendamientos rústicos tendrán una duración preceptiva mínima e inderogable de cinco años. La consecuencia jurídica que implica pactar un plazo menor es que la estipulación, que así lo establezca, será «nula y se tendrá por no puesta» (art. 12.1 LAR).

El establecimiento de una duración mínima del contrato tiene su justificación en tanto en cuanto responde a la necesidad de protección del arrendatario, puesto que asumir o iniciar una explotación agraria implica contar con un tiempo suficiente para amortizar la inversión efectuada —las partes incluso podrán pactar un plazo mayor— y realizar mejoras estructurales que, de otra manera, posiblemente, no se llevarían a efecto, al tiempo que ciertos cultivos precisan un plazo mínimo para que den sus frutos y sean rentables; todo ello sin perjuicio de las facultades de desistimiento unilateral del contrato que el art. 24 d) LAR brinda al arrendatario.

Este plazo legal aparece además reforzado por un sistema de prórrogas tácitas de cinco años, aplicable mientras no se produzca la denuncia del contrato por parte del arrendador con un año de antelación a la fecha de vencimiento, o no se produzca la entrega de la finca por el arrendatario llegado el término final. Este plazo de preaviso pretende reforzar igualmente la posición jurídica del arrendatario, en tanto en cuanto le confiere el conocimiento, con tiempo suficiente (un año), de la voluntad contractual del arrendador y, de esta manera, poder planificar su explotación agraria, y abordar, en su caso, la concertación de un nuevo contrato de arriendo, ya lo sea con el mismo o distinto arrendador, iniciando las gestiones pertinentes a tal fin.

Es posible, no obstante, lo que entra ya en el marco de las facultades dispositivas de las partes, que éstas pacten un plazo superior de duración del contrato, en virtud de la potencialidad creadora del contenido contractual que a las partes brinda el art. 1255 del CC y del efecto vinculante de la *lex privata* del artículo 1091 del referido texto legal, que consagra el principio *pacta sunt servanda*. Así resulta, claramente, de la dicción del art. 12.2 LAR, cuando señala que: «[...] salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años». En definitiva, otorga valor la ley a lo que las partes acuerden al respecto.

Ahora bien, cumplido el plazo legal, el legislador remite de nuevo al principio de la libre autonomía de la voluntad cuando norma que «[...] a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior», el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente. Y es, en este apartado, en el que se dispone que «[...] el arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación».

La discusión que se suscita es si cabe, desde el primer momento, al amparo del principio de la libre autonomía de la voluntad, eliminar el régimen de las prórrogas tácitas del contrato. Y no vemos inconveniente en que ello sea así, cuando el propio artículo 12.2 LAR señala que dicho régimen de prórrogas rige «[...] no ser que las partes hubieran dispuesto otra cosa», ya sea al celebrar el contrato o en un momento posterior. Y, en este caso, las partes pactaron en el contrato, concretamente en su estipulación segunda, que «[...] la duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador». Es decir, que las partes excluyeron la necesidad de dicha notificación previa y la posibilidad de prorrogar el contrato, que no es impuesta por la ley.

Por otra parte, en la nueva normativa, ya no existe un precepto como el art. 11.1 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos, que normaba al respecto: «Sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público».

Conforme al art. 1.2 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos:

«Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables».

En la exposición de motivos de la ley, en lo que ahora nos interesa, para conocer la voluntad del legislador, resulta que, en el último párrafo de su apartado III, se señala:

«En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/1995, de 4 de julio (RCL 1995, 1947), de modernización de las explotaciones agrarias. Esta ley reformó la de 1980, en lo que se refiere a la duración de los arrendamientos, suprimiendo las prórrogas legales y estableciendo un nuevo plazo de duración mínima, de cinco años, frente a los 21 a que daba lugar la anterior regulación. La consecuencia fue una revitalización de los arrendamientos rústicos. Durante los años 90 se registra, así, una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2,3 millones de hectáreas. La nueva ley profundiza en esta dirección».

Y, de su apartado IV, resulta que el Legislador nos advierte que:

«En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley».

«[...] Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe duda de que el arrendatario precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad».

La exposición de motivos de la reforma de la LAR, llevada a efecto por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, señala, en el mismo sentido, que:

«En todo caso, para que la ley sea un instrumento eficaz debe dar la seguridad suficiente tanto a arrendadores como a arrendatarios y que resulte igualmente atractiva tanto para unos como para otros, debe favorecer la movilidad de la tierra y ser escrupulosamente respetuosa con la relación que libremente pacten ambos. Respecto de esta relación contractual, la ley, salvo en los supuestos que ella recoge, la deja lo suficientemente abierta y flexible para que la casuística que pueda presentarse se pacte por las partes».

En definitiva, podemos concluir que la nueva ley potencia el principio de la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, con reducción al máximo del ámbito de lo indisponible por ellos.

Pues bien, excluir el régimen de la prórroga tácita al firmar el contrato y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación no vemos que constituya un pacto que sea contrario a una norma imperativa, pues dicha imperatividad rige para el plazo mínimo de duración del contrato, que no podrá ser inferior, en ningún caso, a cinco años, bajo sanción de nulidad. Tampoco, que sea contrario a la moral, como equivalente a las buenas costumbres, ni al orden público, concebido como el conjunto de principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, sociales e incluso morales, que constituyen el fundamento de un ordenamiento jurídico en un momento concreto, y que hoy encuentran su manifestación más evidente en el propio texto constitucional (SSTS 5 de abril de 1966; 451/1979, de 31 de diciembre; 121/2005, de 28 de febrero, o 129/2024, de 5 de febrero).

Por supuesto, tampoco entra en colisión con la voluntad del legislador —no se opone a la ley— que pretende potenciar, como hemos razonado al citar las correspondientes exposiciones de motivos de las normas reguladoras de los arrendamientos rústicos, la voluntad de las partes contratantes, para lo que acude a fórmulas abiertas y flexibles o, incluso, sostiene que «[...] se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley» (art. 3.1 CC).

No se frustra, con ello, el interés jurídico del arrendatario en tanto en cuanto conoce de antemano cuál va a ser la duración del contrato, nunca inferior a los cinco años, y sin posibilidad, por haberse así expresamente pactado, de prórrogas tácitas, lo que conscientemente asumió el arrendatario, con la obligación de devolución de las fincas al concluir el período de duración pactado. La nueva ley ha derogado el régimen de las prórrogas legales dependientes de la voluntad del arrendatario (art. 25 de la LAR de 1980). Y, además, brinda un nuevo espacio a la autonomía de la voluntad al permitir pactar un plazo mayor de duración, con el que se pueden conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como las pretensiones inversoras de este último con la finalidad de mejorar la explotación agraria. En cualquier caso, no olvidemos que, en última instancia, las prórrogas no dejan de depender de la voluntad del arrendador con tal de advertir con un año antelación al arrendatario de su voluntad de continuar el arriendo; por consiguiente, no vemos que sea contrario al art. 1255 del CC, convenir, de antemano, que tales prórrogas no tendrán lugar.

Por todo lo cual, el contrato litigioso se extinguió a los cinco años desde su suscripción, concretamente el 17 de enero de 2020, lo que, aunque no era obligado, comunicó la parte arrendadora al arrendatario mediante el burofax de 6 de junio de 2019, en el que le recordó lo establecido en la condición segunda del contrato suscrito.

Las prórrogas tácitas dependen de la voluntad de las partes de mantener el vínculo contractual; por parte del arrendador, al no comunicar su intención contraria al arrendatario con un año de antelación, y, por parte de éste, continuando con la explotación de las fincas. Ahora bien, dicho régimen jurídico no lo consideramos inderogable por la voluntad de las partes, siempre que pretendan excluirlo al concertar el contrato o con posterioridad, lo que nos lleva a concluir que un pacto, como el litigioso, pertenece a la esfera dispositiva de los contratantes, y que, por consiguiente, les vincula, al ser eficaz y no nulo; categoría de ineficacia que sí la ostenta, por el contrario, la duración inferior a los cinco años.

La interpretación de la cláusula segunda del contrato no ofrece dudas (art. 1281 CC).

Todo ello, conduce a la estimación del recurso de casación, casar la sentencia de la audiencia, y, al asumir la instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el juzgado.

CUARTO.— Costas y depósitos

La estimación del recurso de casación conduce a que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas [art. 398 LEC].

Las costas de primera y segunda instancia se imponen a la parte demandada (arts. 394 y 398 LEC).

Procede la devolución de los depósitos constituidos para recurrir, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

COMENTARIO (1)

1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

La controversia que se suscita en la Sentencia objeto de comentario se refiere a la validez y eficacia de una cláusula, la segunda, incluida por las partes en un contrato de arrendamiento rústico suscrito el 17 de enero de 2015. En dicha cláusula se establece: «El presente contrato finalizará a 31 de diciembre de 2019. La duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador».

El Tribunal Supremo apunta, al final de su argumentación, una cuestión de la que debemos partir para analizar la Sentencia, y es que la interpretación de esta cláusula segunda, dice el Alto Tribunal, no ofrece dudas, citando el artículo 1281 del Código civil: «Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas». Y es que resulta evidente que la intención de los contratantes es excluir la posibilidad de prorrogar el contrato una vez llegada la fecha de finalización del mismo y la necesidad de notificación previa por parte del arrendador.

Por tanto, la discusión se centra en determinar si cabe eliminar, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, el régimen de las prórrogas tácitas previsto en el artículo 12.3 de la LAR, cuestión jurídica que el Tribunal Supremo califica de «controvertida con notoriedad en los tribunales provinciales» (de hecho, la Audiencia Provincial de Ciudad Real no hace especial pronunciamiento en costas por tratarse de «una cuestión de naturaleza jurídica dudosa»), sobre la que, además, no ha tenido ocasión de pronunciarse.

Se advierte que la solución no es pacífica si se observa el recorrido de la controversia en el proceso judicial, expuesto en el fundamento de derecho 1.º de la Sentencia: el Juez de Primera Instancia estima la demanda de desahucio planteada por el arrendador contra el arrendatario, considerando inaplicables las prórrogas tácitas en virtud de lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato, válida en base al principio de la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC); la Audiencia Provincial revoca la sentencia de instancia y declara que el contrato se ha prorrogado, alegando el carácter imperativo del artículo 12.3 de la LAR; finalmente, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por el arrendador, confirmando la Sentencia de primera instancia.

En las páginas que siguen se van a analizar los distintos argumentos que han llevado a la resolución del pleito planteado en sentidos opuestos, relacionados, fundamentalmente, con la duración del arrendamiento rústico, la imperatividad o no del artículo 12.3 de la LAR y el alcance de la aplicación, en esta materia, del principio de la autonomía de la voluntad.

2. PLAZO MÍNIMO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

La Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos, de carácter tuitivo de los derechos del arrendatario, establecía un plazo mínimo de seis años, que podía convertirse en veintiún años por el juego de las prórrogas forzosas para el arrendador y facultativas para el arrendatario. La Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, redujo el plazo mínimo a cinco años y suprimió el sistema de prórrogas forzosas, contemplando, como único sistema de prórroga, el de la prórroga tácita en el caso de que ninguna de las partes denuncie la extinción del contrato al llegar a su fin el plazo pactado o, subsidiariamente, el legal o el

de la prórroga tácita precedente.

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, de carácter eminentemente liberalizador, establece, en el artículo 12, un plazo mínimo de duración del contrato de tres años y un sistema de prórrogas tácitas por el mismo plazo y con carácter indefinido, salvo que alguna de las partes manifestase su voluntad de poner fin a la relación arrendaticia cumpliendo los requisitos de forma y plazo previstos en la propia Ley. Este artículo 12 fue modificado por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, fijando la duración del plazo mínimo y de las prórrogas tácitas en cinco años, dadas las críticas que ya desde su tramitación parlamentaria tuvo la implantación del plazo de tres años.

Se argumentaba que en tan poco espacio temporal no hay posibilidad de amortizar las inversiones; además, la Comunidad Europea exige a los jóvenes que se incorporen a la actividad agraria para poder obtener ayudas comunitarias el compromiso de ejercer la actividad agraria durante cinco años; y, finalmente, no tiene en cuenta las rotaciones o ciclos de cultivo (a las que se refiere el art. 109 de la LAR de 1980 y el art. 31, párrafo segundo, de la LAR de 2003) (*Vid. González Casso, J., «El plazo y la renta en los contratos de arrendamientos rústicos», Cuadernos de Derecho Judicial, núm. 6, 2005*). En consecuencia, Pasquau Liaño (*Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios*, dir. Miguel Pasquau Liaño, Aranzadi, Cizur Menor, 2004, p. 23) dice que quizás el efecto final, seguramente indeseado, pueda ser la expulsión del mercado arrendaticio del pequeño arrendatario, de ese que requiere una estabilidad en la explotación de una finca ajena, no tanto como condición para amortizar grandes inversiones, sino más bien como marco de un determinado «modo de vida»; de este modo, añade el autor, hará del arrendatario verdaderamente un ocupante «ocasional» de la finca, e impedirá que se reproduzca ese proceso de asentamiento del arrendatario en la tierra, a menos que en cada caso concreto interese a ambas partes.

Parece que con el retorno al plazo de cinco años que ya estableciera, como se ha visto, la LMEA, se ha conseguido el equilibrio entre los intereses del arrendador y los del arrendatario. Un plazo demasiado largo puede disuadir al propietario de arrendar la tierra, lo que entorpece su movilidad y genera precios más altos en el mercado por los arrendamientos que aquél esté dispuesto a concertar. Uno demasiado corto perjudica la estabilidad del arrendatario y la posibilidad de amortizar las mejoras realizadas o que convendría realizar para modernizar la explotación o, simplemente, las inversiones necesarias para el cultivo (Mas Badía, M.ª D, «La duración de los arrendamientos rústicos. Situación actual y perspectivas de futuro», *Derecho, historia y universidades: estudios dedicados a Mariano Peset*, Vol. 2, 2007, p. 197).

En este sentido, la Sentencia objeto de comentario afirma, en su Fundamento de Derecho 3.º, que el establecimiento de una duración mínima del contrato tiene su justificación en la necesidad de protección del arrendatario, pues asumir o iniciar una explotación agraria implica contar con un tiempo suficiente para amortizar la inversión efectuada (las partes podrán, incluso, pactar un plazo mayor) y realizar mejoras estructurales que, de otra manera, posiblemente, no se llevarían a efecto, al tiempo que ciertos cultivos precisan un plazo mínimo para que den sus frutos y sean rentables; todo ello sin perjuicio de la facultad de desistimiento unilateral del contrato que otorga al arrendatario el artículo 24 d) de la LAR.

Según el artículo 12.1 de la LAR, «los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor». No cabe duda alguna en relación a la imperatividad de esta norma en cuanto impone un plazo mínimo del contrato de arrendamiento rústico de cinco años, estableciendo como sanción, para el caso de contravención, la nulidad absoluta de la cláusula del contrato en la que se establezca un plazo inferior. Hay, sin embargo, opiniones doctrinales que consideran más adecuado una sanción de anulabilidad que requiere el ejercicio de la acción por el perjudicado (*vid. García Cantero, G., Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, coord. Caballero Lozano, Dykinson, Madrid, 2004, p. 177).

Se entiende que los años a los que hace referencia el artículo 12 de la LAR son años naturales, no agrícolas, computándose de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Código civil. El día inicial del cómputo (*dies a quo*) no se regula en la LAR, aplicando la doctrina analógicamente el artículo 9 de la LAU: «El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuese posterior». La posibilidad de la aplicación analógica podemos basarla, dice Pérez Guerra («La duración de los arrendamientos rústicos y el mecanismo de prórrogas tácitas a la luz de la Ley de Arrendamientos Rústicos», RCDI, Año 84, núm. 706, 2008, p. 939), en el significado similar que tiene en los arrendamientos rústicos y urbanos la puesta a disposición de la finca en relación a los efectos derivados de la relación arrendaticia. Por otra parte, debe tenerse en cuenta el posible fraude de ley (al plazo mínimo de cinco años) que podría perpetrarse si se pactase como *dies a quo* la fecha de perfección del contrato y, al tiempo, se acordase una fecha significativamente posterior a ésta para la puesta a disposición de la finca o explotación, o dicha puesta a disposición se realizase en la práctica más tarde, de modo que el arrendatario no estuviera un mínimo de cinco años en posesión de la finca o explotación (Jiménez Liébana, D., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios*, dir. Miguel Pasquau Liaño, Aranzadi, Cizur Menor, 2004, p. 405; Mas Badía, M.ª D., ob. cit., p. 195).

En el supuesto de hecho de la Sentencia analizada, teniendo en cuenta que el contrato se celebra el 17 de enero de 2015 y que, en la cláusula segunda del mismo, se establece que dicho contrato «finalizará a 31 de diciembre de 2019», lo primero que se plantea la Sentencia de primera instancia es si en el caso concreto se ha respetado el plazo mínimo establecido en el artículo 12.1 de la LAR. El Juzgado entendió que «las partes pactaron una duración del contrato de cinco años, dado que se acordó que el pago de la renta se haga por anualidades siendo la primera el 24 de diciembre de 2015, por lo que se respetó el contenido del artículo 12.1 LAR».

Guarda silencio la Ley sobre el plazo máximo de los arrendamientos sometidos a ella, pero, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento y su carácter esencialmente temporal, son inadmisibles los arrendamientos perpetuos; del mismo modo, tampoco cabría la posibilidad de suscribir un contrato de arrendamiento en el que el plazo quedase a voluntad del arrendatario, por ser contrario a lo dispuesto por el artículo 1256 del Código civil: «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».

3. RÉGIMEN DE LAS PRÓRROGAS TÁCITAS

La finalidad fundamental de la LAR, como se reconoce en el apartado III de su Exposición de Motivos, es flexibilizar el régimen de los arrendamientos rústicos en España, de ahí que se supriman las prórrogas forzosas, sustituyéndolas, como se ha indicado en el apartado anterior, por un sistema de prórrogas tácitas.

Así, el artículo 12.3 de la LAR dispone: «El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato».

Del citado precepto se deduce que la extinción del contrato de arrendamiento por expiración del plazo no es automática, sino que requiere una actuación de las partes. Si es el arrendador el que quiere poner fin a la relación arrendaticia, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. Si es este último el que desea extinguir el arrendamiento, basta con que ponga las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, sin necesidad de ningún tipo de preaviso. De no procederse de este modo, dice el precepto que el contrato se prorrogará, sucesivamente, por periodos de cinco años, hasta que no se produzca la denuncia del contrato. Todo ello, claro está, sin perjuicio de la facultad de

desistimiento unilateral del contrato que otorga al arrendatario el artículo 24 d) de la LAR: «el arrendamiento termina: d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación».

En la LAR de 1980 la facultad de desistimiento unilateral del contrato se recogía en el artículo 25.2, dedicado a la regulación de las prórrogas forzosas a favor del arrendatario: «Terminado el plazo contractual, el arrendamiento tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, entendiéndose que utiliza este derecho si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga no renuncia a seguir en el arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No obstante, el arrendatario podrá rescindirlo al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses». Dicha facultad también estaba prevista en el artículo 28 de la LMEA, a continuación de la referencia a las prórrogas tácitas del contrato. Sin embargo, la actual LAR contempla la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario dentro de las causas de terminación del arrendamiento, desconectándola, de este modo, del período de duración del arrendamiento y de sus posibles prórrogas (art. 12 LAR). Con ello, surge la duda de si esta facultad de desistimiento del arrendatario opera durante el período de prórrogas, o también en el plazo inicialmente pactado, incluso, durante el plazo mínimo de duración del contrato (cinco años).

Algunos autores sostienen que, dada la filosofía liberal que inspira la nueva LAR, que ya no pretende dotar al arrendatario de una protección especial, la interpretación más coherente se cifraría en limitar la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario al período de prórrogas tácitas que contempla el artículo 12 de la LAR (*Vid.* Mas Badía, M.^ª D., *ob. cit.*, p. 197). Sin embargo, la mayoría de los autores entienden que dicha facultad opera, asimismo, durante el plazo pactado, incluido el de duración mínima del contrato, y no sólo durante el período de prórrogas tácitas, basándose también en el espíritu liberal de la Ley (Pérez Guerra, R., *ob. cit.*, p. 941) y en que el artículo 24 d) autoriza el desistimiento unilateral del arrendatario sin condicionante alguno (Guilarte Gutiérrez, V., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, dir. Vicente Guilarte Gutiérrez, *Lex Nova*, Valladolid, 2004, p. 248); de este modo, el plazo mínimo de duración del contrato se impone al arrendador, pero no al arrendatario, que tiene la facultad de desistir del contrato, antes de finalizar aquél, al término del año agrícola y con el correspondiente preaviso con un año de antelación (Jiménez Liébana, D., *ob. cit.*, p. 402. En el mismo sentido, Ramos De Armas, F. J. , *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Cívitas, Madrid, 2004, BIB 2004, 2537).

Obsérvese que lo que dice el art. 12.3 de la LAR es que el contrato se prorroga en el tiempo; no se trata, por tanto, de un contrato nuevo, como ocurre en la tácita reconducción regulada en los artículos 1566 y 1567 del Código civil (*Vid.*, Domínguez Luelmo, A., «Tácita reconducción: cómputo del plazo del nuevo contrato en los arrendamientos de fincas rústicas», *CCJC*, núm. 120, 2022, pp. 203 a 226).

La controversia planteada en la Sentencia analizada se centra en el carácter dispositivo o imperativo del citado artículo 12.3 de la LAR, carácter que determinará la posibilidad de excluir o no el sistema de prórrogas tácitas. De decantarse por el carácter dispositivo, como hacen el Juzgado de Primera Instancia y el Tribunal Supremo, la autonomía de la voluntad permitirá a las partes excluir, en el contrato, el juego de las prórrogas tácitas y, consecuentemente, la necesidad de preaviso por parte del arrendador. En el caso de considerar el carácter imperativo de la norma, como defiende la Audiencia Provincial, tal exclusión no sería posible.

En mi opinión, deben hacerse al respecto algunas matizaciones que se van a ir poniendo de manifiesto a lo largo del análisis de la cuestión. Ha de partirse del estudio de los argumentos de la Audiencia Provincial de Ciudad Real en torno a la defensa del carácter imperativo del artículo 12.3 de la LAR.

La SAP de Ciudad Real de 17 de octubre de 2022 (JUR 2022, 367382), que es sobre la que versa el recurso de

casación objeto de estudio, a pesar de poner de manifiesto que hay algunas resoluciones que admiten la posibilidad de excluir las prórrogas en el contrato y de reconocer las dificultades de la materia tratada, defiende «el carácter imperativo del total contenido del artículo 12 de la LAR siendo imprescindible y necesario el preaviso de un año pese a que en el contrato se haya pactado su futilidad». Entiende la Audiencia que la importancia que tiene la duración de los arrendamientos se refleja en los términos que utiliza el artículo 12 de la LAR, que son rotundos: Así, la utilización de los términos «tendrán» y «serán nulas», del apartado 1.º, que se reiteran en el apartado 2.º, «...el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente», es decir, necesariamente debe mediar esa notificación que regula el apartado 3.º, cuyos términos son, igualmente, taxativos. Siguiendo la opinión de GONZÁLEZ CASSO (ob. cit.), la Audiencia sostiene que exonerar al arrendador de la necesidad de notificar al arrendatario su voluntad de recuperar la finca supone dejar a la norma vacía de contenido.

A continuación, la Audiencia cita una serie de resoluciones en defensa de la tesis que mantiene, como son la SAP de Salamanca de 19 de octubre de 2017 (JUR 2017, 293668), la SAP de Badajoz de 14 de diciembre de 2017 (JUR 2018, 26972), la SAP de Córdoba de 28 de octubre de 2019 (JUR 2020, 15101), la SAP de Brugos de 3 de diciembre de 2019 (JUR 2020, 73498) y la SAP de Burgos de 17 de mayo de 2021 (JUR 2021, 226310). Pero, en realidad, ninguna de estas sentencias se refiere a la posibilidad de excluir en el contrato el juego de las prórrogas tácitas.

La primera de ellas, la de la AP de Salamanca, se refiere a la posibilidad de pactar un plazo distinto para las prórrogas, concretamente, un plazo menor; la segunda, la de la AP de Badajoz, únicamente hace alusión a la finalidad del preaviso, poniendo de manifiesto que las faenas agrícolas exigen fases de preparación y ultimación del aprovechamiento; la tercera, la de la AP de Córdoba, tiene por objeto un supuesto de hecho en el que la notificación se hace trascurrido el plazo del año; la cuarta, la de la AP de Burgos de 3 de diciembre de 2019, trata sobre la fehaciencia de la notificación que, en el caso, se hizo en plazo, y, por último, la quinta, de nuevo de la AP de Burgos, de fecha de 17 de mayo de 2021, declara la prórroga del contrato, pero por haberse producido la notificación después de haber trascurrido el año.

En definitiva, todas estas Sentencias versan, efectivamente, sobre el artículo 12 de la LAR y la obligatoriedad de sus términos, pero en ninguna de ellas se plantea la posibilidad, ni siquiera de manera accesoria o a mayor abundamiento, de que las partes pacten un régimen distinto respecto al preaviso ni tampoco que excluyan, en el contrato, la posibilidad de que las prórrogas tácitas se produzcan, y, en consecuencia, que el arrendatario acepte, desde el inicio del contrato, que esas prórrogas no van a producirse y que el contrato, por tanto, finalizará una vez transcurrido el plazo pactado, que, eso sí, no podrá ser inferior a cinco años.

Cita también la Audiencia de Ciudad Real, en último lugar, la SAP de las Palmas de 2 de mayo de 2018 (JUR 2018, 27012), la cual, en relación a las prórrogas tácitas, sostiene que «tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato. Se trata de normas de derecho necesario e irrenunciable tal y como reiteró la jurisprudencia examinando el antiguo artículo 25 de la LAR de 1980. Por lo tanto, en el caso de que no se extinguiera el contrato en el plazo legal opera inevitablemente el plazo de prórroga de cinco años». Cierto, la Audiencia de las Palmas mantiene el carácter imperativo de las normas que establecen las prórrogas tácitas, pero se refiere al plazo de las mismas, ya que, en el caso, se habían pactado prórrogas anuales, y la citada Audiencia considera que éstas han de ser, necesariamente, de cinco años, solución discutible puesto que, como se verá más adelante, el artículo 12.2 de la LAR permite la operatividad del principio de la autonomía de la voluntad en este punto.

Sin embargo, la SAP de Granada de 31 de octubre de 2019 (JUR 2020, 103984), que es una de las resoluciones que cita la SAP de Ciudad Real como seguidoras de una opinión contraria a la suya, sí alude directamente a la controversia que estamos tratando, pues el supuesto de hecho es el mismo: inclusión de

una cláusula en el contrato de arrendamiento rústico según la cual, transcurrido el plazo mínimo de cinco años, el arrendatario devolverá las fincas al arrendador sin necesidad de preaviso. Al respecto, la Audiencia Provincial de Granada afirma que «aclarado que el plazo del contrato fue, en fin, de 5 años, dado que el mismo documento en que se suscribe, se hace contar que llegado dicho plazo máximo, quedará extinguido automáticamente, sin necesidad de notificación previa, es palmario que esta se está haciendo en el propio contrato, por lo que ha de entenderse que se cumple con el preaviso legal con un año de antelación. Por lo tanto, frente al criterio de la Sentencia, entendemos que se da cumplimiento al criterio legal, habiendo el demandado debido realizar sus previsiones de inversión o cultivo con suficiente antelación (5 años, en el supuesto enjuiciado), concedor, como era del extremo de improrrogabilidad del contrato».

Esta Sentencia alude a dos argumentos que son también utilizados por la STS objeto de comentario para basar su decisión: la finalidad del preaviso establecido en el artículo 12.3 y la no frustración del interés del arrendatario. Es decir, entienden que la inclusión en el contrato de una cláusula que excluya las prórrogas tácitas, por un lado, es acorde con la finalidad de la norma y, por otro, no afecta a la protección que la misma pretende otorgar al arrendatario.

En definitiva, el artículo 12.3 de la LAR establece unas «líneas rojas» que no se pueden traspasar y que, por tanto, son de carácter imperativo, pero ello no impide, como se va a poner de manifiesto en el epígrafe siguiente, que, a diferencia de lo que entiende la sentencia recurrida, no pueda entrar en juego el principio de la autonomía de la voluntad en esta materia, siempre y cuando dichas «líneas rojas» se respeten.

4. LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN MATERIA DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

El artículo 1255 del Código civil, que consagra el denominado principio de la autonomía de la voluntad, dice que «los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral o al orden público». Obviamente, la ley a la que alude el artículo 1255 es la norma imperativa, que es aquella que se impone a la voluntad de las partes, a diferencia de la norma dispositiva que puede ser desplazada por dicha voluntad.

Cuando se dicta una norma, no se dice expresamente si una norma es imperativa o dispositiva; la determinación de este carácter constituye, por ello, un problema de interpretación de cada norma concreta. En términos generales, puede decirse que son imperativas las normas que contienen prohibiciones y las que establecen para su observancia la sanción de nulidad, aunque se trata de un problema abierto (Díez-Picazo, L., «Comentario del artículo 1255 del Código civil», en *Comentario del Código civil*, T. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 431). Tal sería el caso del artículo 12.1, que establece la nulidad de la cláusula contractual en la que se establezca una duración del contrato menor de cinco años.

En algunos casos, el carácter dispositivo o imperativo de una norma no está tan claro y precisa de una labor interpretativa para determinar en qué medida pueden las partes desplazar o evitar su aplicación. Esto es lo que ocurre con el artículo 12.3 de la LAR en el caso objeto de este comentario: la Audiencia interpreta el precepto y entiende que se trata de una norma de carácter imperativo, por lo que las partes no pueden incluir en el contrato ninguna cláusula que establezca un régimen distinto al recogido en ella, de ahí que declare la nulidad de la cláusula segunda del contrato en cuanto excluye el sistema de prórrogas tácitas; en cambio, el Tribunal Supremo se decanta por la interpretación contraria, sostenida por el Juzgado de primera instancia, que entiende que la norma es dispositiva y que, en consecuencia, las partes pueden excluir su aplicación.

La argumentación de la Audiencia en defensa del carácter imperativo del artículo 12.3 de la LAR no es, como se ha expuesto en el apartado anterior, lo suficientemente fundada como para mantener la imposibilidad

total de que entre en juego el principio de la autonomía de la voluntad. Por ello, hemos de pasar a analizar la regulación de la duración del contrato hecha en la LAR y hasta qué punto puede la autonomía de la voluntad introducir modificaciones en ella.

Como hemos visto, el artículo 12.1 de la LAR establece, con carácter imperativo, una duración mínima del contrato de cinco años, pero nada impide que, por aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, las partes pacten una duración superior del mismo.

De hecho, el artículo 12.2 de la LAR afirma que «salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente».

Por tanto, el transcurso del plazo mínimo legal o del pactado por las partes, siempre mayor, lógicamente, a aquél, pone fin a la relación arrendaticia, de modo que la consecuencia es, como apunta el precepto, la restitución al arrendador de la posesión de las fincas por parte del arrendatario. Pero dicha extinción del contrato no es automática, ya que se exige la denuncia de las partes: si es el arrendador el que desea finalizar el contrato, debe notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación y, si es el arrendatario el que quiere extinguir el contrato, basta con que restituya las fincas al arrendador. Si no se produce la denuncia de ninguna de las partes, entran en juego las prórrogas tácitas del artículo 12.3 de la LAR.

Pero el precepto, aludiendo, sin duda, al principio de la autonomía de la voluntad de las partes, afirma que esto es, como se ha expuesto, «a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa al celebrar el contrato o en otro momento posterior»; pero ¿cuál es el sentido de esta expresión?

Según la doctrina, cabe referirla a la transmisión de la posesión en sí o a la extinción del contrato de la que, en principio, sería consecuencia aquella. En el primer sentido, las partes podrían haber convenido que el arrendatario continuara en la posesión de la cosa en virtud de un título diferente, incluso en precario, a la extinción del contrato (interversión de la posesión). En el segundo sentido, podría haberse acordado una ampliación del plazo inicialmente pactado, o haberse estipulado un régimen de prórrogas convencionales distinto al legal, incluidas prórrogas forzosas para el arrendador, o haberse regulado en un sentido diferente al del artículo 12.3 las condiciones de la denuncia del contrato previa a la extinción del mismo por transcurso del plazo (Mas Badía, ob. cit., p. 196 y Pérez Guerra, ob. cit., pp. 939 y 940).

Lo dispuesto en el artículo 12.2 de la LAR es uno de los argumentos utilizados por el Tribunal Supremo para defender, al amparo del principio de la libre autonomía de la voluntad, la posibilidad de eliminar el régimen de las prórrogas tácitas del contrato: «dicho régimen de prórrogas rige (...) a no ser que las partes hubieran dispuesto otra cosa», ya sea al celebrar el contrato o en un momento posterior. Y, en este caso, las partes pactaron en el contrato, concretamente en su estipulación segunda que «(...) la duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador». Es decir, que las partes excluyeron la necesidad de dicha notificación previa y la posibilidad de prorrogar el contrato, que no es impuesta por la ley.

La aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, en esta materia, es defendida por el Tribunal Supremo a lo largo de toda su argumentación, basándose, fundamentalmente, en la finalidad de la LAR, que es, precisamente, dar primacía a la voluntad de las partes, con reducción al máximo del ámbito de lo indisponible por ellas, finalidad que queda reflejada tanto en la Exposición de Motivos de la propia LAR,

como en la de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que reforma la LAR, reproduciendo la Sentencia extractos de dichas Exposiciones de Motivos.

En este sentido, el artículo 1.2. de la LAR afirma que «estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables», advirtiendo la Exposición de Motivos de la LAR, apartado IV, que «en el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley». Del mismo modo, la Exposición de Motivos de la Ley 26/2005 señala que «para que la ley sea un instrumento eficaz debe (...) ser respetuosa con la relación que libremente pacten ambos [arrendador y arrendatario]. Respecto de esta relación contractual, la ley, salvo en los supuestos que en ella recoge, la deja lo suficientemente abierta y flexible para que la casuística que pueda presentarse se pacte por las partes».

Debe tenerse en cuenta que el artículo 3.1 del Código civil dispone que «las normas se interpretarán (...), atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas». Ello implica que hay que atender a la *ratio legis* de la norma, o sea, a la razón de ser (el porqué) y al fin (para qué) de la norma objeto de interpretación.

El artículo 3.1 del Código civil otorga primacía o preferencia a este elemento («atendiendo fundamentalmente»), de manera que impone al intérprete una doble obligación, por un lado, la de rechazar cualquier interpretación o sentido de la norma que sea contrario a la *ratio legis* de la misma y, por otro, la de optar, entre los diversos significados derivados de la norma, por el que mejor se adapte a aquélla.

Se nos presenta, entonces, la cuestión de determinar cuál es la finalidad del plazo de preaviso del artículo 12.3 de la LAR. A este respecto, el Tribunal Supremo dice, en la Sentencia, que dicho plazo «pretende reforzar igualmente la posición jurídica del arrendatario, en tanto en cuanto le confiere el conocimiento, con tiempo suficiente (un año), de la voluntad contractual del arrendador y, de esta manera, poder planificar su explotación agraria, y abordar en su caso, la concertación de un nuevo plazo de arriendo, ya lo sea con el mismo o con distinto arrendador iniciando las gestiones pertinentes a tal fin».

Atendiendo a dicha finalidad, la doctrina interpreta el artículo 12.3 de la LAR en el sentido de que el preaviso ha de producirse de forma fehaciente y, «al menos, con un año de antelación», como decía el artículo 28 de la Ley de 4 de julio de 1995 (González Casso, J., ob. cit., López Díaz, J. J., «Valoración de la nueva ley de arrendamientos rústicos por el mundo agrario, con especial referencia a la forma y duración de los contratos», *Cuadernos de Derecho judicial*, núm. 6, 2005), a la fecha de terminación del contrato o de la prórroga, y este requisito temporal se cumple si dicho preaviso se incluye en el contrato en el momento de su formalización [Guilarte Gutiérrez, V., ob. cit., p.256, De Las Heras García, M. A., «Sucinto análisis del arrendamiento rústico en la nueva LAR 49/2003 (reformada por Ley 26/2005)», *Boletín del Ministerio de Justicia*, Año 61, núm. 2045, 2007, p. 3510; Millán Salas, F. «Terminación y efectos del contrato de arrendamiento rústico», *RCDI*, Año 84, núm. 709, 2008, p. 2007].

Como dice Sancho Villareal («La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias», *RDAA*, núm. 30, 1997, p. 36) «al tratarse de un "mínimo" y no establecerse un tope máximo no vemos inconveniente para que el arrendador pueda ejercitar ese derecho desde el mismo momento de la celebración del contrato o de comienzo de la prórroga, incluso sería admisible la notificación practicada en el mismo contrato a través de una estipulación. De esta forma, en la práctica se estaría favoreciendo la introducción por los arrendadores de una "cláusula de estilo" en todos los contratos, ya que ello nunca les sería perjudicial sino si acaso beneficioso, ya que, incluso, si cambia de opinión podría revocar unilateralmente su renuncia, que sería válida siempre que llegue a conocimiento del arrendatario».

En definitiva, para cumplir la finalidad de la norma, el preaviso ha de hacerse al menos con un año de antelación, es decir, como mínimo, en ese plazo, con lo cual cabe el preaviso con más de un año de antelación, sin que sea necesario, obviamente, pactar ese plazo mayor en el contrato, pues, como apunta González Casso (ob. cit.), «no vaya a ser que alguien se escude en una interpretación literal absurda para negar la entrega de la posesión, porque la notificación se hizo un año y un día antes de la expiración». Por tanto, no cabría el pacto en virtud del cual se estableciese un plazo de preaviso menor a un año de antelación, por tratarse, a mi modo de ver, de una previsión imperativa, del mismo modo que no cabe pactar una duración del contrato menor a cinco años.

Esto es lo que parece deducirse de la Sentencia cuando afirma que «el pacto litigioso pertenece a la esfera dispositiva de los contratantes», después de haber argumentado que con dicho pacto no se frustra el interés jurídico del arrendatario «en tanto en cuanto conoce de antemano cuál va a ser la duración del contrato, nunca inferior a cinco años, y sin posibilidad, por haberse así expresamente pactado, de prórrogas tácitas, lo que conscientemente asumió el arrendatario con obligación de devolución de las fincas al concluir el período de duración pactado. (...) En cualquier caso, no olvidemos que, en última instancia, las prórrogas no dejan de depender de la voluntad del arrendador con tal de advertir con un año de antelación al arrendatario de su voluntad de no continuar el arriendo, por consiguiente, no vemos que sea contrario al artículo 1255 del Código civil, convenir, de antemano, que tales prórrogas no tendrán lugar».

Ciertamente, como dice el Tribunal Supremo, el pacto que excluye las prórrogas tácitas al formalizar el contrato y establece la obligación del arrendatario de devolver la finca sin necesidad de notificación del arrendador no es contraria a ninguna norma imperativa, pues dicha imperatividad rige para el plazo mínimo de duración del contrato, y, entendemos, aunque no lo diga expresamente el Alto Tribunal, para el plazo mínimo de preaviso; tampoco es contrario a la moral, como equivalente a las buenas costumbres, ni al orden público, concebido como el conjunto de principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, sociales e incluso morales, que constituyen el fundamento de un ordenamiento jurídico en un momento concreto, y que hoy encuentran su manifestación más evidente en el propio texto constitucional.

Además, la admisión de dicho pacto es, como se ha visto, acorde totalmente a la finalidad, tanto del artículo 12.3 de la LAR, como a la de la LAR en general. Por este motivo, ha de rechazarse la solución adoptada por la SAP de Ciudad Real recurrida en casación, toda vez que hace una interpretación del sistema de prórrogas, en concreto del artículo 12.3 de la LAR, contrario al espíritu y finalidad de la LAR, que pretende potenciar el principio de la autonomía de la voluntad, y a la propia finalidad del preaviso establecido por el legislador en el citado precepto, que es asegurar que el arrendatario conozca con suficiente antelación (un año como mínimo) la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato.

5. EL PACTO DE EXCLUSIÓN DE LAS PRÓRROGAS TÁCITAS Y LA RENUNCIA DE DERECHOS

La Sentencia objeto de comentario se refiere, además de al principio de la autonomía de la voluntad, a la renuncia de derechos, aunque muy brevemente, y parece que a mayor abundamiento, puesto que afirma: «Por otra parte, en la nueva normativa, ya no existe un precepto como el artículo 11.1 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, que normaba al respecto: "Sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público"».

No hace más alusiones el Tribunal Supremo al tema de la renuncia, con lo cual surge la duda de si lo que quiere dar a entender es que cabe que el arrendatario renuncie, en el contrato, a su derecho a prorrogarlo, es decir, que en el contrato el arrendatario puede renunciar a las prórrogas tácitas porque tal renuncia ya no la impide la LAR, como sí ocurría en la legislación anterior. Pero ¿realmente nos encontramos ante un supuesto de renuncia de derechos?

El Código civil no define la renuncia de derechos, solamente establece las condiciones para su validez en el artículo 6. 2.º, que dice: «La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros».

El Tribunal Supremo, en constante y reiterada doctrina, define la renuncia de derechos como la «manifestación de voluntad que lleva a cabo el titular de un derecho por cuya virtud hace dejación del mismo». Así, por ejemplo, se pueden citar las SSTs de 16 de octubre de 1987 (RJ1987, 7292), 5 de marzo de 1991 (RJ 1991, 1718), 28 de enero de 1995 (RJ 1995, 178), 31 de octubre de 1996 (RJ 1996, 7724) y 5 de abril de 1997 (RJ 1997, 2640).

En el caso objeto de estudio, o sea, el pacto de exclusión de las prórrogas tácitas, aparte de que pudiera oponerse la dificultad de admitir la renuncia de un derecho que aún no ha nacido, entiendo que no estamos, propiamente, ante un supuesto de renuncia de derechos, sino, simplemente, ante un pacto posible y válido, en virtud de la aplicación de la autonomía de la voluntad de las partes.

En la LAR de 1980, antes de la reforma operada en 1995, las prórrogas eran forzosas para el arrendador y facultativas para el arrendatario, de manera que la Ley otorgaba un derecho al arrendatario de prorrogar el contrato, el cual tenía que ser respetado por el arrendador y sobre el que no cabía, como se ha visto, posibilidad de renuncia por establecerlo expresamente el citado artículo 11.1 de la Ley. Pero en la actualidad, esas prórrogas no están configuradas como un derecho del arrendatario impuesto al arrendador, ahora dependen de la voluntad del arrendatario y del arrendador; por tanto, en la determinación del régimen de esta materia nos encontramos en el ámbito de la autonomía de la voluntad, más que en el de la renuncia de derechos.

En este sentido, dice Guilarte Gutiérrez (ob. cit., p. 256) que la discusión en torno a la renuncia de las prórrogas obedece a una predisposición mental consustancial con un sistema de prórrogas obligatorias ya caduco y en el que las renunciaciones anticipadas, en cuanto contrarias al derecho del arrendatario, se utilizaban como fórmula defraudatoria de aquéllas, pero, en la actualidad, tal finalidad carece de sentido, puesto que el arrendador puede oponerse a la prórroga en un momento posterior a la celebración del contrato a la vista de las circunstancias concurrentes.

6. CONCLUSIÓN

El Tribunal Supremo, en la Sentencia objeto de comentario, estima el recurso de casación, confirma la Sentencia de primera instancia y rechaza, con buen criterio, la interpretación que la Audiencia hace del artículo 12.3 de la LAR: se trata de un precepto de carácter imperativo, motivo que determina la invalidez del pacto en virtud del cual las partes pactan, en el contrato de arrendamiento, la imposibilidad de prorrogar el contrato una vez transcurrido el plazo mínimo de cinco años. Para el Tribunal Supremo, en materia de prórrogas rige el principio de autonomía de la voluntad, de manera que, al tratarse de un pacto que no es contrario ni a la ley, ni a la moral, ni al orden público, debe considerarse válido. Y no es contrario a la ley porque, por un lado, el artículo 12.2 de la LAR faculta a las partes a introducir modificaciones en cuanto a la duración del contrato, siempre que se respete el plazo mínimo de cinco años fijado en el artículo 12.1 de la LAR, y, por otro, el pacto es acorde al espíritu y finalidad, tanto de la LAR, que pretende potenciar el principio de la autonomía de la voluntad, como del propio artículo 12.3 de la LAR, en el que se regula el sistema de prórrogas tácitas, el cual, al imponer al arrendador la obligación de notificar al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato con un año de antelación, persigue asegurar que el arrendatario conozca con suficiente antelación (un año como mínimo) la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato, y con el pacto de exclusión de las prórrogas, el arrendatario conoce, desde el inicio del contrato,

dicha voluntad. En definitiva, cabe que el arrendador notifique fehacientemente al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato en cualquier momento, siempre que se respete el plazo mínimo de un año, incluso que dicha voluntad se haga constar en el contrato de arrendamiento en una de sus cláusulas. En ambos casos se cumple con el requisito del preaviso recogido en el artículo 12.3 de la LAR.

(1) Este comentario ha sido realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2019-107296GB-I00 («Derecho transitorio, retroactividad y aplicación en el tiempo de las normas jurídicas»), financiado por MICIU/AEI /10.13039/501100011033

[Ver Texto](#)