

ÍNDICE

Boletines Oficiales

Estatal

Miércoles 11 de febrero de 2026

Núm. 37

PRECIOS. [Real Decreto-ley 4/2026](#), de 10 de febrero, por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia.

[\[pág. 2\]](#)

Congreso de los Diputados

INFORMACIÓN FINANCIERA

TAMAÑO DE EMPRESAS. Sigue la tramitación parlamentaria en el Congreso de los Diputados el proyecto de ley por el que se modifican los criterios de tamaño de las empresas a efectos de información financiera.

[\[pág. 4\]](#)

Se ha ampliado el plazo de presentación de enmiendas



Resolución de la DGRN

IDENTIFICACIÓN TITULARIDAD REAL.

MOTIVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN. POSIBLE ERROR DEL PROGRAMA DE DEPÓSITO DE CUENTAS. La DGSJFP revoca la denegación del depósito de cuentas por insuficiente motivación de la nota de calificación

[\[pág. 6\]](#)

La Dirección General declara que el registrador debe expresar de forma clara y concreta los defectos apreciados en la declaración de titularidad real, sin que baste una remisión genérica a la normativa aplicable.



Sentencias

PRÓRROGA FORZOSA

ARRENDAMIENTOS. LAU 1964. La ocupación por hijo universitario no impide la resolución del contrato sometido a la LAU 1964

El Tribunal Supremo declara que la prórroga forzosa exige ocupación efectiva del arrendatario o acreditación de necesidad permanente de vivienda de hijo económicamente dependiente, no bastando el uso por razón de estudios.

[\[pág. 8\]](#)**ARRENDAMIENTO DE LOCAL**

DERECHO DE RETRACTO. El Supremo niega validez al retracto arrendaticio “mortis causa” sin transmisión onerosa

La Sala Primera reafirma que, incluso en arrendamientos de local sujetos a amplia autonomía de la voluntad, el derecho de retracto exige transmisión onerosa y no puede activarse por simple legado testamentario.

[\[pág. 10\]](#)

Boletines oficiales

Estatal

Miércoles 11 de febrero de 2026



Núm. 37

PRECIOS. [Real Decreto-ley 4/2026](#), de 10 de febrero, por el que se garantiza la accesibilidad equitativa a bienes y servicios en situaciones de emergencia.

Objeto de la norma

El **Real Decreto-ley 4/2026, de 10 de febrero**, tiene por objeto **garantizar el acceso equitativo de las personas consumidoras y usuarias a bienes y servicios esenciales en situaciones de emergencia de carácter extraordinario**, mediante la **limitación temporal del incremento de precios** cuando se produzcan alteraciones excepcionales de la oferta y la demanda.

La norma responde a contextos como fenómenos meteorológicos adversos, accidentes graves que afecten infraestructuras estratégicas (por ejemplo, el accidente ferroviario de Adamuz), u otras circunstancias sobrevenidas que generen situaciones de urgencia, riesgo o necesidad para la ciudadanía.

Qué regula

La norma introduce una modificación en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007), incorporando un nuevo **artículo 20 ter**, y ajustando el artículo 20.1.c), con el fin de sistematizar la regulación sobre limitaciones de precios en situaciones de emergencia.

En concreto, regula:

1. Limitación del incremento del precio final

- Se prohíbe el incremento del precio final de venta de bienes y servicios determinados en contextos de urgencia, riesgo o necesidad.
- El precio máximo aplicable será el **precio máximo ofertado durante los treinta días naturales anteriores** a la situación sobrevenida.
- Si el precio máximo ofertado en ese periodo supera en un 50% el precio medio, la referencia será el precio medio incrementado en un 50%.
- En bienes o servicios de carácter estacional, podrá tomarse como referencia el mismo periodo del año anterior actualizado conforme al IPC.

2. Excepciones

- Se permiten incrementos cuando estén justificados por un aumento acreditable de costes.
- También cuando resulten necesarios para la puesta en el mercado de nuevos bienes o servicios que mitiguen la alteración del mercado.
- En servicios con tarifas reguladas o precios fijados contractualmente con la Administración, se considera cumplida la exigencia de no incremento.

3. Ámbito de activación

- Automáticamente tras la declaración de zona afectada gravemente por emergencia de protección civil.
- Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros en otros supuestos de urgencia derivados de accidente, fuerza mayor u otras circunstancias sobrevenidas.

El Acuerdo deberá concretar:

- Bienes o servicios afectados.
- Fecha de inicio y finalización.
- Referencia de cálculo del precio máximo.
- Eventuales obligaciones adicionales de información al consumidor.

4. Duración de la medida

- Se vincula a la duración efectiva de la situación de demanda anómala, evitando plazos rígidos desvinculados de la realidad del mercado.
- En el caso específico del accidente ferroviario de Adamuz, se prevé aplicación inmediata con vigencia inicial hasta el 18 de febrero de 2026, prorrogable por Acuerdo del Consejo de Ministros.

5. Consecuencias del incumplimiento

- Derecho del consumidor a la **devolución automática de las cantidades cobradas en exceso**.
- Aplicación del régimen sancionador correspondiente.

6. Condicionamiento al Derecho de la Unión Europea

- Las limitaciones que afecten al transporte aéreo u otros sectores sujetos a normativa europea requerirán autorización expresa de la Comisión Europea antes de su aplicación.

A quién va dirigido

La norma se dirige a:

- **Operadores económicos** que comercialicen bienes o presten servicios susceptibles de verse afectados por situaciones de emergencia.
- **Empresas del sector transporte**, alojamiento y otros servicios vinculados a la movilidad y servicios esenciales.
- **Personas consumidoras y usuarias**, en cuanto titulares del derecho a la protección frente a incrementos abusivos de precios.
- **Administraciones públicas**, particularmente al Consejo de Ministros, competente para activar y delimitar las medidas.

Desde la perspectiva práctica, la norma tiene especial impacto en empresas con sistemas dinámicos de fijación de precios, plataformas de comercialización online y operadores de transporte.

Entrada en vigor

El Real Decreto-ley 4/2026 **entró en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado**, esto es, el **11 de febrero de 2026**.

No obstante, determinadas medidas relativas al accidente ferroviario de Adamuz despliegan efectos específicos hasta el 18 de febrero de 2026, con posibilidad de prórroga por Acuerdo del Consejo de Ministros.

Congreso de los Diputados

INFORMACIÓN FINANCIERA

TAMAÑO DE EMPRESAS. Sigue la tramitación parlamentaria en el Congreso de los Diputados el proyecto de ley por el que se modifican los criterios de tamaño de las empresas a efectos de información financiera.

Se ha ampliado el plazo de presentación de enmiendas.

Fecha: 21/11/2025

Fuente: web del Congreso

 Enlace: [Proyecto](#)

[Comparativo](#)

Resumen:

Objeto de la reforma

El proyecto tiene por finalidad **actualizar los criterios de tamaño empresarial** (activo, cifra de negocios y empleados) aplicables a efectos de contabilidad, información financiera, sostenibilidad y auditoría, con el fin de:

Transponer la Directiva Delegada (UE) 2023/2775, que eleva los umbrales contables europeos un 25 % para compensar la inflación.

- **Reducir cargas administrativas**, especialmente para pymes.
- **Armonizar** los umbrales contables y los límites de auditoría obligatoria en el ordenamiento interno.

Principales novedades normativas

1. Ley de Sociedades de Capital (LSC)

a) Balance y estado de cambios abreviados (art. 257 LSC)

Se incrementan los límites para formular cuentas abreviadas:

- Activo: de 4.000.000€ a 7.500.000€.
- Cifra de negocios: de 8.000.000 M€ a 15.000.000€.
- Empleados: se mantiene en 50.

b) Exención de auditoría obligatoria (art. 263.2 LSC)

Se elevan igualmente los límites:

- Activo: de 2.850.000€ a 3.565.000€.
- Cifra de negocios: de 5.700.000€ a 7.125.000€.
- Empleados: se mantiene en 50.

2. Ley 22/2015 de Auditoría de Cuentas

Se actualizan las definiciones de **entidad pequeña** y **entidad mediana** (art. 3.9 y 3.10):

- Para **entidades pequeñas**:
 - Activo: de 4.000.000€ a 7.500.000€.
 - Negocio: de 8 M€ a 15 M€.
 - Empleados: ≤ 50.
- Para **entidades medianas**:
 - Activo: de 20.000.000€ a 25.000.000€.
 - Negocio: de 40.000.000€ a 50.000.000€.
 - Empleados: ≤ 250.

3. Modificación del PGC para PYMES (RD 1515/2007)

Se amplía el **ámbito de aplicación del PGC-PYMES**, elevando los umbrales a:

- Activo: de 4.000.000€ a 7.500.000€.
- Negocio: de 8.000.000€ a 15.000.000€.
- Empleados: ≤ 50.

4. Modificación del PGC de entidades sin fines lucrativos (RD 1491/2011)

Se incrementan los límites para aplicar el PGC-PYMES por parte de ESFL:

- Activo: de 4.000.000€ a 7.500.000€.
- Ingresos: de 8.000.000€ a 15.000.000€.
- Empleados: ≤ 50.

Entrada en vigor

- La ley entrará en vigor **al día siguiente de su publicación en el BOE**.
- Será aplicable a los **ejercicios iniciados a partir del 1 de enero del año en curso**.
- Los nuevos límites serán de aplicación en el **primer ejercicio cuyo cierre esté afectado por la ley**.

Resolución de la DGRN

IDENTIFICACIÓN TITULARIDAD REAL.

MOTIVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN. POSIBLE ERROR DEL PROGRAMA DE DEPÓSITO DE CUENTAS. La DGSJFP revoca la denegación del depósito de cuentas por insuficiente motivación de la nota de calificación

La Dirección General declara que el registrador debe expresar de forma clara y concreta los defectos apreciados en la declaración de titularidad real, sin que baste una remisión genérica a la normativa aplicable.

Fecha: 06/02/2026

Fuente: web del BOE

Enlace: [Resolución DGRN 14/10/2025](#)

SÍNTESIS: La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 14 de octubre de 2025, estima el recurso interpuesto contra la negativa del Registro Mercantil al depósito de cuentas anuales por supuesta incorrecta cumplimentación de la declaración de titularidad real.

La Dirección General **no entra en el fondo del porcentaje de participación discutido**, sino que revoca la calificación **por falta de motivación suficiente**. Recuerda que toda nota de calificación negativa **debe expresar de forma clara y concreta los defectos apreciados** y su fundamentación jurídica, **sin que sea suficiente una remisión genérica a la normativa aplicable**.

La resolución refuerza la exigencia de motivación en las calificaciones registrales como garantía del derecho de defensa del interesado.

HECHOS

La sociedad «**Calzada Solar, S.L.**» presentó en el Registro Mercantil III de Sevilla solicitud de depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022.

El registrador mercantil acordó **rechazar el depósito**, calificando negativamente la documentación presentada. El defecto señalado consistía en que la **declaración de identificación del titular real** no se encontraba correctamente cumplimentada conforme a la **Directiva (UE) 2015/849** y a la **Orden JUS/616/2022**, en su redacción vigente.

En concreto, el registrador entendía que existía una discrepancia entre el porcentaje de derechos de voto consignado en la tabla I.b (86,65 %) y el que, a su juicio, debía resultar de las tablas III.b y IV.b, que — según la interpretación del sistema— debía alcanzar el 100 %.

La sociedad recurrente, representada por su administrador único, interpuso recurso alegando, en síntesis:

- Que el porcentaje del 86,65 % reflejaba fielmente la realidad societaria.
- Que no existe obligación normativa de declarar un porcentaje distinto del realmente ostentado.
- Que la discrepancia derivaba de un error del programa de cuentas anuales o del sistema de cálculo automatizado del “grafo”.
- Que declarar un 100 % supondría consignar información falsa.
- Que no existía defecto alguno que requiriese subsanación.

El registrador emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a la Dirección General.

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública **estima el recurso y revoca la nota de calificación**, sin entrar a resolver el fondo del asunto relativo al porcentaje de titularidad real.

La estimación se fundamenta exclusivamente en la **insuficiente motivación de la nota de calificación registral**.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA RESOLUCIÓN

La Dirección General basa su decisión en los siguientes argumentos:

1. Exigencia de motivación suficiente en la calificación negativa

Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y reiterada doctrina del Centro Directivo, cuando la calificación es desfavorable debe expresar:

- Los defectos apreciados.
- Los fundamentos jurídicos concretos que los sustentan.
- La motivación suficiente que permita al interesado conocer con claridad la causa de la denegación.

No basta una referencia genérica a la normativa aplicable.

2. Aplicación del régimen de recursos hipotecarios al Registro Mercantil

En virtud de la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001 y del artículo 368.3 del Reglamento del Registro Mercantil, el régimen de recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es plenamente aplicable a la calificación mercantil y al depósito de cuentas.

3. Insuficiencia de la nota de calificación

La nota se limitó a afirmar que la declaración no estaba correctamente cumplimentada con base en una referencia genérica a la normativa antiblanqueo, sin concretar:

- Cuál era el error específico.
- En qué consistía la discordancia.
- Qué cálculo debía corregirse.

La Dirección General subraya que solo mediante comunicaciones posteriores e informales se explicó el motivo concreto del rechazo.

En el presente caso, a diferencia de otros supuestos en los que el interesado pudo comprender el motivo de la negativa pese a la parquedad formal, se aprecia una verdadera **falta de motivación suficiente**, lo que impide garantizar adecuadamente el derecho de defensa.

4. Doctrina del Tribunal Supremo

La resolución recuerda la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia 969/2022, de 15 de marzo), según la cual una resolución está suficientemente motivada cuando permite identificar la “ratio decidendi”, es decir, los criterios jurídicos esenciales que fundamentan la decisión.

Al no cumplirse este estándar, procede la estimación del recurso.

5. No se entra en el fondo del asunto

La Dirección General aclara expresamente que no se pronuncia sobre si el porcentaje correcto debía ser 86,65 % o 100 %, sino únicamente sobre la defectuosa motivación de la calificación.

Sentencia

PRÓRROGA FORZOSA

ARRENDAMIENTOS. LAU 1964. La ocupación por hijo universitario no impide la resolución del contrato sometido a la LAU 1964

El Tribunal Supremo declara que la prórroga forzosa exige ocupación efectiva del arrendatario o acreditación de necesidad permanente de vivienda de hijo económicamente dependiente, no bastando el uso por razón de estudios.

Fecha: 22/12/2025

Fuente: web del Poder Judicial

 Enlace: [Sentencia del TS de 22/12/2025](#)

SÍNTESIS: Resolución por falta de ocupación en contratos sujetos a la LAU 1964

El Tribunal Supremo (STS 6069/2025, de 22 de diciembre) declara que la ocupación de la vivienda por la hija del arrendatario por razón de estudios universitarios no basta para mantener la prórroga forzosa prevista en la LAU 1964.

La Sala estima el recurso de casación de la arrendadora y confirma la resolución del contrato al no haberse acreditado la ocupación efectiva del arrendatario durante más de seis meses en el curso de un año ni que la vivienda satisficiera una necesidad permanente de un hijo económicamente dependiente.

La sentencia refuerza el carácter excepcional de la prórroga forzosa y exige prueba rigurosa de la necesidad habitacional protegida por la ley.

Antecedentes de hecho y objeto del recurso de casación

Antecedentes

- La propietaria de una vivienda arrendada en 1982, sometida al régimen de la **Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964**, ejercitó acción de resolución contractual por falta de ocupación durante más de seis meses en el curso de un año.
- El contrato tenía carácter indefinido con prórroga forzosa. La renta actualizada ascendía a 237,90 € mensuales por una vivienda sita en el centro de Sevilla.
- La demandante alegó:
 - Que el arrendatario tenía su domicilio habitual y centro de intereses en Antigua (Fuerteventura).
 - Que no residía efectivamente en la vivienda arrendada.
 - Que la ocupación, en su caso, correspondía a su hija universitaria.
 - Que el consumo eléctrico evidenciaba un periodo de desocupación superior a seis meses.
- El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda y declaró resuelto el contrato.
- La Audiencia Provincial de Sevilla estimó el recurso del arrendatario y desestimó la demanda, entendiendo que la vivienda estaba ocupada por la hija en razón de sus estudios universitarios, lo que consideró suficiente para mantener la prórroga forzosa.

Objeto del recurso de casación

La cuestión jurídica controvertida consistía en determinar:

- Si puede entenderse “ocupada” la vivienda a efectos del art. 62.3 LAU 1964 cuando quien la habita es exclusivamente la hija del arrendatario por razón de estudios universitarios.
- Si dicho uso es merecedor de la protección de la prórroga forzosa.
- Si la falta de ocupación directa por el arrendatario constituye causa de resolución.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo:

1. **Estima el recurso de casación.**

2. **Casa la sentencia de la Audiencia Provincial.**
3. **Confirma la sentencia de primera instancia**, declarando resuelto el contrato de arrendamiento.
4. Impone al arrendatario las costas de apelación.

Doctrina que se fija

- La ocupación de la vivienda por la hija del arrendatario por razón de estudios universitarios **no equivale a ocupación por el arrendatario a efectos del art. 62.3 LAU 1964**, salvo que se pruebe que:
 - Satisface una necesidad permanente de vivienda de un hijo económicamente dependiente.
 - Forma parte del cumplimiento del deber del arrendatario de atender dicha necesidad.
- La mera cesión fáctica para estudios no justifica la prórroga forzosa.

Fundamentación jurídica

a) Naturaleza excepcional de la prórroga forzosa

El Tribunal recuerda que la prórroga forzosa constituye un régimen excepcional que limita el derecho del arrendador, justificado por la necesidad de vivienda del arrendatario.

No protege cualquier uso del inmueble, sino aquel que satisface:

- Necesidades propias, primarias y habituales del arrendatario.

b) Interpretación del art. 62.3 LAU 1964

El precepto excluye el derecho a prórroga cuando:

La vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, salvo justa causa.

El Tribunal constata que:

- No quedó probada la ocupación por el arrendatario.
- La Audiencia no declaró probado que conviviera con su hija.
- Se acreditó que su residencia habitual estaba en Canarias.

c) Carga de la prueba

Incumbía al arrendatario acreditar que:

- La vivienda satisfacía la necesidad permanente de vivienda de su hija.
- La hija era económicamente dependiente.
- Existía verdadera unidad familiar residencial.

No se aportó prueba suficiente en tal sentido.

d) Arrendamiento de temporada

El Tribunal introduce una consideración relevante: **el uso por razón de estudios se asemeja a un arrendamiento de temporada**, excluido del ámbito de la LAU 1964 conforme a su art. 1.2.

Por tanto, permitir tal ocupación como causa de mantenimiento de la prórroga supondría extender indebidamente su ámbito protector.

e) No hay alteración del objeto procesal

Se rechaza que la recurrente introdujera una acción nueva en casación. La cuestión relativa a la ocupación por la hija fue objeto de debate desde la contestación a la demanda.

Sentencia

ARRENDAMIENTO DE LOCAL

DERECHO DE RETRACTO. El Supremo niega validez al retracto arrendaticio “mortis causa” sin transmisión onerosa

La Sala Primera reafirma que, incluso en arrendamientos de local sujetos a amplia autonomía de la voluntad, el derecho de retracto exige transmisión onerosa y no puede activarse por simple legado testamentario.

Fecha: 19/01/2026

Fuente: web del Poder Judicial

 Enlace: [Sentencia del TS de 19/01/2026](#)

SÍNTESIS: El Supremo niega validez al retracto arrendaticio “mortis causa” sin transmisión onerosa.

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 29/2026, de 19 de enero (STS 126/2026), desestima el recurso de casación interpuesto por una sociedad arrendataria que pretendía ejercitar un derecho de retracto sobre un local comercial transmitido por legado testamentario. El contrato de arrendamiento incluía una cláusula que extendía el derecho de tanteo y retracto a transmisiones inter vivos y mortis causa. Sin embargo, el Tribunal Supremo confirma el criterio de la Audiencia Provincial y rechaza la acción al entender que el retracto —incluso el convencional— exige como presupuesto estructural una transmisión onerosa previa.

La Sala recuerda que, aunque en los arrendamientos para uso distinto de vivienda rige un amplio principio de autonomía de la voluntad (art. 4.3 LAU), dicha libertad no permite desnaturalizar instituciones jurídicas como el retracto, cuya configuración exige venta o negocio equivalente. La mera mención contractual al retracto mortis causa, sin regulación autónoma suficiente ni determinación de precio o condiciones de ejercicio, no basta para imponer al heredero o legatario la obligación de enajenar el bien.

La resolución refuerza la doctrina consolidada sobre la necesidad de transmisión onerosa para el ejercicio del retracto arrendaticio y subraya la importancia de una redacción técnica rigurosa en cláusulas de adquisición preferente en contratos de arrendamiento de local.

HECHOS

1. Planteamiento del litigio

- Optifarma Plaza de Pontevedra, S.L., arrendataria de un local comercial en A Coruña, interpuso en 2009 demanda de juicio ordinario ejercitando **acción de retracto arrendaticio** respecto del citado inmueble.
- La acción se fundamentaba en la **cláusula 14ª del contrato de arrendamiento (19 de abril de 2007)**, que establecía que el arrendatario podría ejercitar derecho de tanteo o retracto “tanto en transmisiones inter vivos como mortis causa”, con remisión al art. 31 LAU.
- La transmisión del local no se produjo por compraventa, sino por **legado testamentario** otorgado por la arrendadora, D.ª Rita, a favor de su hija D.ª Azucena.

2. Oposición de la demandada

La legataria se opuso alegando:

- Que la adquisición se produjo **mortis causa y a título gratuito**, lo que excluía el retracto arrendaticio.
- Que la acción estaba caducada.
- Que no se había consignado el precio.

3. Sentencias de instancia

- **Primera instancia (JPI nº 8 A Coruña, 12.11.2019)**: estima la demanda. Considera válido el retracto pactado para transmisiones mortis causa, al amparo de la autonomía de la voluntad (arts. 1255 CC y 4.3 LAU), y fija el precio por valoración pericial (628.070,61 €).

- **Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 3ª, 13.10.2020):** estima la apelación de la demandada y **revoca la sentencia**, desestimando íntegramente la demanda por tres razones autónomas:
 1. Inexistencia de retracto legal en transmisiones mortis causa gratuitas.
 2. Falta de claridad y verdadera voluntad contractual para atribuir un derecho post mortem.
 3. Caducidad de la acción.

4. Objeto del recurso de casación

Optifarma interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El **objeto principal del recurso de casación (motivo primero)** consistía en determinar:

- Si, al amparo del principio de autonomía de la voluntad (arts. 1255 CC y 4.3 LAU), es válido pactar un retracto arrendaticio ejercitable en caso de transmisión mortis causa, aunque no exista transmisión onerosa.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo:

- **Desestima el recurso de casación.**
- No entra a examinar el recurso por infracción procesal.
- Impone las costas del recurso de casación a la recurrente.

No formula doctrina jurisprudencial novedosa, pero **reafirma la doctrina consolidada** según la cual:

- El retracto (legal o convencional) exige una **transmisión onerosa previa**.
- No cabe configurarlo como tal en ausencia de venta o negocio equivalente.
- La autonomía de la voluntad no permite desnaturalizar los presupuestos estructurales de la institución.

Fundamentación jurídica

1. Prioridad lógica del motivo primero

El Tribunal examina primero el motivo relativo a la existencia misma del derecho de retracto, pues su desestimación hace innecesario el análisis del resto de motivos (caducidad e interpretación contractual).

2. Autonomía de la voluntad en arrendamientos de local (art. 4.3 LAU)

El Supremo reconoce:

- Amplia libertad de pactos en arrendamientos para uso distinto de vivienda.
- Carácter supletorio del régimen del derecho de adquisición preferente (art. 31 LAU).

Sin embargo, afirma con rotundidad:

- **La autonomía de la voluntad no permite prescindir de los presupuestos estructurales de las instituciones jurídicas.**

3. Naturaleza del retracto

El Tribunal recuerda que el retracto:

- Es un derecho de adquisición preferente.
- Exige transmisión previa.
- En el ámbito arrendaticio urbano, requiere transmisión onerosa.

Reitera doctrina previa:

- No cabe retracto en caso de donación (STS 19.11.1992).
- No cabe cuando no hay transmisión onerosa (STS 86/2013, 15.02).
- Históricamente excluido en transmisiones hereditarias (STS 9.07.1903).

4. Insuficiencia de la cláusula contractual

La cláusula litigiosa:

- Se limitaba a mencionar tanteo o retracto.
- Remitía al art. 31 LAU.
- Extendía enunciativamente su aplicación a transmisiones mortis causa.
- No fijaba precio ni criterios de determinación.

- No regulaba reglas autónomas de ejercicio.

Conclusión del Tribunal:

- No puede calificarse como retracto —ni siquiera convencional atípico— un derecho que pretende activarse sin transmisión onerosa previa.
- Además, imponer a la legataria la obligación de vender derivada del fallecimiento supondría una alteración sustancial del régimen sucesorio.