

Doctrina.—Había un contrato privado, válido y eficaz, por el que las partes acordaron resolver el arrendamiento de locales de negocio, propiedad de los actores, en el que se pactó una indemnización a favor de las sociedades arrendadoras a satisfacer en cinco plazos, conviniendo una minoración en el supuesto de que los locales fueran alquilados antes de la fecha fijada. La recurrente, ya antes del vencimiento del primer recibo, dirigió una carta a los actores expresando su intención de no atender los recibos que se le presentasen. Los recibos impagados figuran integrados en el contrato como anexo del mismo, y así lo pone de manifiesto su cláusula 4.^a, lo que demuestra su aceptación por la recurrente, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 504 LEC, que exige que se acompañen a la demanda los documentos en que el actor funde su pretensión, que es lo que ha sucedido en este caso. La realidad del crédito ha quedado demostrada, así como que los impagos respondieron a un acto voluntario de la recurrente sin justificación suficiente, pues no se atendieron los recibos porque así se quiso, y tal conducta incumplidora se mantuvo a lo largo del pleito.

RENUNCIA DE LOS DERECHOS DEL INQUILINO. SE FUNDA COMO PRESUPUESTO LA PERCEPCIÓN DE LA SUMA PACTADA PARA ESA RENUNCIA. (Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Luis M. Calcerrada y Gómez.

Antecedentes.—Ante el Juzgado número 6 de Castelló se interpone demanda solicitando la nulidad del contrato celebrado entre las partes por causa de dolo y, si se entendiese la pervivencia del documento de renuncia al contrato de arrendamiento de industria a favor de la demandada, el derecho del actor a percibir siete millones de pesetas, tal como dice este documento, y el Juez estimó en parte la demanda condenando al demandado a abonar esa cantidad más el interés legal desde la interposición judicial y la Audiencia confirmó. No se admite la casación.

Doctrina.—Al renunciar el arrendatario a los derechos que pudieran corresponderle sobre el complejo turístico arrendado, manifiesta que ha satisfecho por inversiones la cantidad de siete millones que los arrendadores se comprometen a hacer efectivas en dos entregas. Cualesquiera que fueran las causas para la exigencia de esta indemnización, lo cierto es que se pactó que, a resultas de la renuncia a los derechos del actor sobre el local arrendado, cualquiera que fuese el presupuesto de la indemnización, lo era por la renuncia de los derechos del renunciante por su calidad de inquilino del complejo turístico, sin perjuicio de que para su *quantum* se tuvieran en cuenta las inversiones efectuadas por el mismo en dicho complejo.

NO EXISTE LA NOVACIÓN PRETENDIDA, YA QUE EL DEMANDADO ACTUÓ EN SU PROPIO NOMBRE. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Pedro González Poveda.

Antecedentes.—Ante el Juzgado número 55 de Madrid se interpone demanda, solicitando el pago de las rentas impagadas del arrendamiento y la indemnización correspondiente, conforme al artículo 56 LAU, estimándose parcialmente la demanda, lo que confirmó la Audiencia. No procede la casación.

Doctrina.—Aunque la remisión que hace la sentencia *a quo* al artículo 7 LSA es errónea porque este artículo es de la Ley 1951 y la vigente al tiempo del contrato es la de 1989, en realidad es indiferente porque el contenido del artículo 7 de la Ley de 1951 es idéntico al artículo 15.1 de la Ley de 1989. El demandado actuaba en su propio nombre, sin que conste que aquella sociedad aceptase el contrato. No puede admitirse la novación alegada en el recurso de casación, ya que es una cuestión nueva no alegada antes en el litigio.

NO BASTA LA CONDICIÓN DE ARRENDATARIO PARA EJERCITAR EL RETRACTO, NECESITÁNDOSE LA OCUPACIÓN EFECTIVA DEL INMUEBLE ARRENDADO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don J. Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.

Antecedentes.—El Juzgado número 2 de Zaragoza desestimó la demanda de retracto por acumulación de acciones, sin entrar en el fondo del asunto, y la Audiencia revocó parcialmente desestimando la acción de retracto. No se admite la casación.

Doctrina.—La no ocupación real y efectiva del objeto locativo está proclamada en la sentencia de instancia. No es suficiente la condición de arrendatario para ejercer el derecho de retracto, pues requiere la ocupación efectiva del inmueble arrendado. La exigencia de esta ocupación aparece mantenida por la jurisprudencia de esta Sala desde la LAU de 1946 y en la posterior de 1956 y en la de 1964. El retracto sólo se concede al que ocupa a título de arrendatario, mas no a quien no lo ocupa, aunque haya perfeccionado un contrato de locación urbana. La precedente sentencia dio lugar al desahucio del arrendatario por desocupación del local, por lo menos seis meses antes de la interposición de la demanda resolutoria, y un año antes de la demanda de retracto.

SE EXTINGUE EL CONTRATO POR CONCLUSIÓN DEL PLAZO PACTADO, SIENDO APLICABLE EL RÉGIMEN DEL ARTÍCULO 9 DEL REAL DECRETO-LEY 2/1985, SALVO QUE SE ACREDITE EL ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN DE PRÓRROGA FORZOSA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don José de Asís Garrote.

Antecedentes.—Se interpone demanda de desahucio de local de negocio, por expiración de término, ante el Juzgado número 5 de Telde, que la estimó, confirmando la Audiencia Provincial. No se admite la casación.

Doctrina.—Celebrados los contratos de arrendamiento por el plazo de un año, prorrogable por anualidades sucesivas bajo el régimen del Real Decreto-