

Doctrina.—Existe una maliciosa actuación del arrendador que hace a la arrendataria formalizar un contrato que no podía satisfacer sus expectativas, dada la serie de deficiencias que presentaba el local en que pensaba desarrollar su actividad, y lo costoso de los trabajos necesarios para su subsanación. En tal contrato el que las obras ejecutadas se ajustasen o no a un determinado proyecto es cuestión irrelevante. El incumplimiento por parte del arrendador de las obligaciones que, de acuerdo con los apartados 2 y 3 del artículo 1554 del Código Civil le incumbían, facultaban al arrendatario a exigir la resolución del contrato, según el artículo 1124 del Código Civil.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 6 DE MAYO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don F. Marín Castán.

Antecedentes.—Se interpone demanda ante el Juzgado número 1 de Andújar, solicitando que se deje sin efecto la resolución del contrato de promesa de arrendamiento, declarando resuelto el mismo por razón del incumplimiento del demandado, así como el abono de la cantidad que es importe de la cláusula penal estipulada y, subsidiariamente, la indemnización de daños y perjuicios, que fue desestimada y la Audiencia Provincial confirmó. No ha lugar a la casación.

Doctrina.—El retraso en las obras que debía realizar el actor, imputable al mismo, había traído como consecuencia la frustración de los fines perseguidos en los pactos del contrato y, en definitiva, la imposibilidad de exigir a la demandada que cumpla lo que le corresponde, quedando el local liberado de los compromisos asumidos y de satisfacer los daños y perjuicios, respecto a los que falta la necesaria relación de causalidad. El plazo de entrega del local no podía ser el de la obtención de ambas licencias (la de obras a cargo del futuro arrendador y la de apertura a cargo del arrendatario) sino el de obtención de la licencia de obra, y la realidad es que en la fecha de entrega las obras se encontraban en sus inicios, y se terminaron casi tres años después, retraso notorio exclusivamente imputable al actor, que no podía verse exonerado de su compromiso por una circunstancia irrelevante, cual era la fecha en que se solicitó el permiso de apertura, no procediendo la resolución por incumplimiento del demandado, ya que tal contrato quedó resuelto por decisión de ambas partes.

RESOLUCIÓN ANTICIPADA DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE MAYO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—Se interpone demanda ante el Juzgado número 36 de Barcelona, solicitando la legalidad y eficacia del contrato suscrito y que se indemnice a los actores por el incumplimiento de la arrendataria, acogiendo la demanda íntegramente lo que confirmó la Audiencia Provincial. No procede la casación.

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.