

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.