

perjuicio del demandante, como se evidenció en el posterior ejercicio del retracto con base en el contrato litigioso.

RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO: LAS DEFICIENCIAS ESTRUCTURALES EXISTÍAN DESDE EL PRINCIPIO, PERO MANIFESTADAS AL ACOMETERSE LAS OBRAS DE ADAPTACIÓN PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE FEBRERO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don F. Marín Castán.

Antecedentes.—Se interpone demanda de indemnización de las rentas pendientes de pago y, subsidiariamente, la procedente para ejecutar las obras necesarias para dejar el local en las mismas condiciones que estaba antes de las obras realizadas por la arrendataria. En la reconvencción se alegó la rescisión del contrato hecho mediante carta y, en otro caso, que no tenga lugar la indemnización pedida por la demandante. El Juzgado número 18 de Valencia estimó la demanda fijando la suma a pagar y también, en parte, la reconvencción debiendo descontarse, de la cantidad anterior, la fianza depositada por la arrendataria, sin que esté obligada la demandada a efectuar las obras pedidas por la actora. La Audiencia revocó la anterior desestimando la demanda y acogiendo la reconvencción, declarando la resolución del arrendamiento. No triunfa la casación.

Doctrina.—Hay que diferenciar la rescisión a que se refiere el artículo 1556 del Código Civil y la propiamente dicha de los artículos 1290 a 1299 del Código Civil. La acción ejercitada por la arrendataria nada tenía que ver con los supuestos del artículo 1291 y no le es aplicable la subsidiaria del artículo 1294. La rescisión del artículo 1556 es una resolución por incumplimiento, como hace la jurisprudencia de la Sala que pone dicho precepto en relación con el artículo 1124 del Código Civil y, por tanto, lo pedido en la reconvencción es la resolución del contrato, que es lo concedido por el Tribunal.

INADECUACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO PARA SER DESTINADO A LA FINALIDAD PREVISTA EN EL CONTRATO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE ABRIL DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don A. Romero Lorenzo.

Antecedentes.—Ante el Juzgado número 46 de Madrid se formula demanda pidiendo que se realice una correcta interpretación del contrato de arrendamiento de local de negocio y se fije la renta efectuando una rendición de cuentas que ha sido entregada por la propiedad del local, indicando en qué se han gastado y se ejecuten las obras pactadas, conforme a lo estipulado, rechazando la demanda el Juzgado y estimando la reconvencción, condenando al actor a abonar una cantidad. La Audiencia estimó en parte la apelación condenando a la arrendataria a abonar al actor la cantidad fijada, ratificando la estimación de la reconvencción. No tiene éxito la casación.

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.