

Doctrina.—Constituye una comunidad de bienes el arrendatario con su esposa e hijos, por lo que entiende la Audiencia que los arrendadores consintieron el cambio de titular al firmar los recibos del pago de rentas por la comunidad bajo ese nombre. Según el artículo 70 LAR, la cesión del contrato de arrendamiento está prohibida, sin que obste a ello el consentimiento del arrendador. De nada valen las consideraciones de la sentencia recurrida sobre la aceptación de las rentas mediante la firma de los recibos por parte de los arrendadores.

LA ESTIMACIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA DE LOS CODEMANDADOS SÓLO PUEDE COMBATIRSE POR INFRACCIÓN DE LAS NORMAS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don C. Augerliñán.

Antecedentes.—El Juzgado número 8 de Huelva desestimó la demanda, estimando la falta de legitimación pasiva y la Audiencia confirmó. No se admite la casación.

Doctrina.—La estimación de falta de legitimación pasiva de los codemandados, que determina su absolución definitiva, sólo puede combatirse por infracción de las normas del ordenamiento jurídico. El artículo 1281 del Código Civil acude a la interpretación literal cuando no existen dudas sobre la misma, como no las presenta la expresión «pactando su total conformidad con dicha transmisión», dándose la circunstancia de que los demandados no han recibido pago en concepto de renta a cargo de la arrendataria de la finca matriz. La apreciación probatoria de la sentencia impugnada sobre realización de mejoras en la finca y sobre falta de aprovechamiento de la misma, no puede discutirse en casación.

Arrendamientos urbanos

NULIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR SIMULACIÓN FRAUDULENTA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE ENERO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don F. Marín Castán.

Antecedentes.—Se solicita la declaración de nulidad del arrendamiento de 1 de mayo de 1994, por constituir un contrato simulado en perjuicio del actor, antes de que se otorgue escritura a favor de la arrendadora siguiente a la subasta. El Juzgado número 1 de Aranda estimó la demanda declarando nulo el arrendamiento, y la Audiencia confirmó la anterior. No se admite la casación.

Doctrina.—El fundamento de la sentencia recurrida no es la extinción del arrendamiento por la adjudicación, derivada de un embargo preferente, sino la nulidad radical o absoluta de dicho contrato por simulación fraudulenta en

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 reconvención 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 reconvención 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 reconvención, 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 reconvención 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 reconvención, 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 reconvención. No tiene éxito la casación.