

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA: DESISTIMIENTO UNILATERAL

M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO  
*Magistrada*

**Palabras clave:** arrendamiento de obra, desistimiento en los contratos.

### ENUNCIADO

Habiéndose desarrollado una parte del contenido de un contrato de arrendamiento de obra, el comitente, a la vista de la falta de calidad de las desarrolladas, desiste unilateralmente del contrato. Inicia dicho comitente un procedimiento de reclamación de daños y perjuicios por el cumplimiento defectuoso de las obligaciones asumidas por la parte demandada, pues refiere le supondrán unos gastos de reparación de los desperfectos causados; a tal efecto interesa que previamente se fijen los gastos y utilidades a que pueda tener derecho el contratista.

Por su parte dicho contratista se opone a la demanda, formulando demanda reconventional, y alegando carecer la parte actora de causa para resolver el contrato, interesa se condene a la misma, la comitente, a pagar a la constructora el precio final pactado y el beneficio industrial dejado de obtener en concepto de daños y perjuicios.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

Desistimiento unilateral en los contratos de obra: aplicación del artículo 1.124 del Código Civil.

## **SOLUCIÓN**

Se inicia por el comitente de un contrato de arrendamiento de obra una acción de reclamación de cantidad de las sumas resultantes de la liquidación realizada a partir del desistimiento unilateral llevado a cabo del contrato de arrendamiento de obra que le unía con la parte demandada, el contratista. Efectivamente, existiendo un contrato de arrendamiento de obra entre las partes, la actora, comitente, *ex* artículo 1.594 del Código Civil decide desistir unilateralmente del contrato, y fija a través de una prueba pericial que aporta con la demanda los gastos, trabajo y utilidad a que, en aplicación de tal precepto legal tendría derecho el demandado contratista, suma a la que resta las cantidades ya adelantadas y las que habrá de invertir para subsanar los defectos de ejecución que imputa al mal hacer de la misma demandada, resultando un saldo a su favor, el cual se convierte en el objeto de la reclamación.

Por su parte, la demandada, alegando el artículo 1.124, afirma no haber concurrido causa de resolución, por lo que solicita la condena de la parte actora, mediante demanda reconvenional al pago de suma debida correspondiente al presupuesto final contratado y de los daños y perjuicios causados con la resolución que fija en el beneficio industrial dejado de obtener.

Pues bien, en este punto cabe recordar que es doctrina comúnmente admitida que la facultad de desistimiento *ad nutum*, o por su sola voluntad, del dueño de la obra, previsto en el artículo 1.594 del Código Civil, como derogación excepcional de la regla de inmutabilidad unilateral de los contratos que, con carácter general, se establece en el artículo 1.256 del Código Civil (STS de 31 de mayo de 2001), no depende en absoluto de los móviles o razones que hayan inducido al dueño de la obra a desistir unilateralmente del contrato y mucho menos de que concurran o no los requisitos del artículo 1.124 del Código Civil y doctrina legal que lo desenvuelve para obtener la resolución de las obligaciones recíprocas, por tratarse de preceptos autónomos e independientes entre sí que contemplan figuras jurídicas diferentes y se someten a distinto tratamiento, al quedar la facultad que el primero otorga al libre arbitrio de su titular, sin necesidad de justificación de ninguna clase, y depender la eficacia de la acción conferida por el segundo de la conducta observada por cada uno de los contratantes (STS de 4 de febrero de 2002, que cita la STS de 24 de enero de 1970). También las consecuencias son distintas, ya que el artículo 1.124 del Código Civil autoriza al perjudicado a obtener el resarcimiento de daños y perjuicios, mientras que, decidido por el comitente de la obra el desistimiento de su realización en uso de la facultad que le confiere el artículo 1.594 del Código Civil, las consecuencias de esa decisión, que vienen determinadas en el mismo precepto, consisten en la indemnización al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de la realización de la obra, que no cabe identificar con las consecuencias que, desde lo pactado y por resolución en caso de incumplimiento, establece el artículo 1.124 del Código Civil (STS de 28 de julio de 2000).

Efectivamente, como dice la Sentencia de Tribunal Supremo de fecha 29 de septiembre de 2005 (n.º 679/2005), «la Sentencia de esta Sala de 4 de febrero de 2002 cita la de 24 de enero de 1970 que ya establecía que «el derecho del contratista a percibir la indemnización a que se refiere el artículo 1.594 del Código Civil, no depende en absoluto de los móviles o razones que hayan inducido al propietario del terreno a desistir del contrato de obra concertado y mucho menos de que concurran

o no los requisitos exigidos por el artículo 1.124 y doctrina legal que lo desenvuelve para obtener la resolución de las obligaciones recíprocas, por tratarse de preceptos autónomos e independientes entre sí que contemplan figuras diferentes y se someten a distinto tratamiento al quedar la facultad que el primero otorga, al libre arbitrio de su titular, sin necesidad de justificación de ninguna clase y depender la eficacia de la acción conferida por el segundo de la conducta observada por ninguno de los contratantes», doctrina jurisprudencial recogida en Sentencias de 5 de mayo de 1983, 19 de noviembre de 1984, 7 de octubre de 1986 y 20 de febrero de 1993 y que permanece inalterada. Las consecuencias indemnizatorias de la decisión del comitente de desistir de la ejecución o continuación de la obra se establecen en el artículo 1.594 del Código Civil, comprendiendo esa indemnización al contratista en todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de la realización de la obra, sin que para su cuantificación puedan tenerse en cuenta circunstancias relativas al cumplimiento o incumplimiento por los contratantes de sus obligaciones, susceptibles de ser invocadas al amparo del artículo 1.124 del Código Civil, o relativas a los móviles que impulsaron al comitente a desistir de la prosecución de la obra».

Así habiéndose acreditado por reconocido el desistimiento unilateral del dueño de la obra de la construcción de la misma una vez empezada, sin que para ello sea necesaria la concurrencia de causa alguna, por cuanto le autoriza el desistimiento, «por su sola voluntad», el antedicho artículo 1.594 del Código Civil, nace para el mismo la obligación que el precepto legal le impone de indemnizar al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella, cuya carga de la prueba en cuanto al importe al que debe alcanzar la indemnización corresponde, conforme al principio general sobre la carga de la prueba previsto en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a quien la reclama.

No cabrá por tanto reclamación alguna del contratista *ex* artículo 1.124 del Código Civil por la resolución llevada a cabo por el comitente, al resultar aplicable el derecho de desistimiento unilateral establecido en el artículo 1.594 del mismo texto legal, quedando reducida la cuestión litigiosa a determinar las sumas que en concreto de gastos, trabajo y utilidad tenga derecho a recibir el referido contratista y ello para evitar un enriquecimiento injusto.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.124, 1.256 y 1.594.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 217.
- SSTS de 4 de febrero de 2002 y 29 de septiembre de 2005.