

Consentimiento para Obras

Hace algún tiempo indicábamos en otra crónica, que era causa de desahucio la realización de obras en las fincas urbanas, sin el consentimiento del arrendador; obras que modifiquen la configuración de la vivienda o local de negocio, o debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción; causa 7.^a de las de resolución del contrato arrendatario, previstas en el artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Es preciso que al realizar las indicadas obras, se tenga el permiso, autorización o consentimiento del propietario-arrendador, para evitar el desahucio. La Ley no dice como debe ser dicho consentimiento, y por tanto lo mismo puede ser escrito como verbal, expreso o tácito, en fin en cualquiera de las formas de manifestación de la voluntad.

Hasta la fecha se han dictado infinidad de sentencias, en todos los organismos judiciales, dando lugar al desahucio por obras realizadas en el inmueble, que modificaban la configuración, aun cuando el demandado manifestare y opusiere el consentimiento tácito del arrendador, particularmente por no poder demostrarse la existencia del repetido consentimiento, y en todo caso, debe ser tan patente que no de lugar a dudas la aquiescencia del propietario, y así nos lo demuestra la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Enero de este año, que sienta la siguiente doctrina:

«Que dicha presunción (existencia del consentimiento del arrendador), se funda no sólo en el conocimiento de las obras por el arrendador, sino también en que, realizadas simultáneamente con las que éste hacía en la planta baja, eran ambas vigiladas por él mismo; que subió diferentes veces a ver las del local arrendado, en el cual se levantó un suelo en cincuenta metros cuadrados que a la vez era techo del local utilizado por el arrendador, el cual autorizó la salida por su local de escombros del arrendatario, y, por último, la cesión por el arrendatario de un sótano comprendido en el arrendamiento; hechos que si cada uno de los cuales acaso no sería bastante para deducir el consentimiento, el enlace de todos ellos entre si y con el deducido tienen suficiente fuerza de convicción para estimar éste lógicamente probado; y así, aun examinando lo que no ha sido tema del recurso, porque el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos urbanos no regula la apreciación de la prueba de presunciones resulta la imposibilidad de su estimación».

Es decir, la sentencia aludida, resuelve la cuestión planteada basándose en las presunciones, o sea, que los actos coetáneos y simultáneos del arrendador y arrendatario, hacen suponer y deducir un pleno consentimiento (entre tácito y expreso) por parte del propietario para la consumación de las obras realizadas por el arrendatario.

Como corolario final, nos parece prudente aconsejar, que para realizar obras que modifiquen la configuración del todo o parte de la vivienda o local de negocio arrendado, se recabe el permiso o consentimiento expreso y ESCRITO del propietario-arrendador, para evitar graves consecuencias, al no poder demostrarse la existencia de dicha aquiescencia del casero.

VICTOR

Estabilización Económica (3.º)

Conocida la estabilidad económica y los instrumentos para lograrla, se estima necesario el comentar seguidamente las primeras consecuencias que, lógicamente han de producirse.

1.º — El equilibrio perseguido, se manifestará sobre todo en la estabilización del nivel general de los precios. El proceso de estabilización acomodará definitivamente los precios y asegurará su contención en el futuro. Es decir, permanecerá constante la capacidad adquisitiva de la peseta dentro y fuera de España

2.º — La estabilización garantiza un abastecimiento suficiente al comunicar el mercado interior con los mercados internacionales. Esto ha de realizarse suprimiendo gradualmente las restricciones para importar mercancías extranjeras. Es decir, mediante la progresiva liberación de nuestro comercio exterior. La estabilidad puede dar lugar a desajustes transitorios en la actividad económica. Su duración no ha de exceder a la requerida para una acomodación y para ello, deben adoptarse por quien corresponda, las contramedidas oportunas.

3.º — La estabilización brinda a los empresarios perspectivas de normalidad; estabilidad en los costes, fluidez en su aprovisionamiento y amplios horizontes para aplicar su iniciativa más que a formalidades administrativas al rendimiento de su empresa.

Los planes de producción del empresario están siempre condicionados por la certeza de sus costes. Cuando existe la posibilidad de que los salarios suban sin un aumento paralelo del rendimiento, o las materias primas escaseen, el precio es incierto: la formación de planes, a largo plazo permite una relación estable con la clientela; el cálculo cierto de las ganancias, sólo puede desarrollarse en una economía equilibrada.

La comunicación entre los mercados nacional y extranjeros, no sólo nos garantiza un abastecimiento suficiente, sino que nos ofrece también la posibilidad de vender nuestros productos en mejores condiciones. La estabilidad dilatará los horizontes de nuestros mercados.

4.º — El proceso de estabilización permitirá, además, realizar una mejor ordenación y coordinación de las inversiones. Durante la inflación no se hacen mas inversiones que las que permiten, no los propósitos de invertir sino el equipo disponible. En condiciones de equilibrio no se invierte menos, se invierte el mismo equipo pero mejor.

La estabilidad pretende obtener el máximo rendimiento de los recursos disponibles. Cuando hay inflación la competencia ficticia entre los que se proponen invertir hace que la mano de obra y el equipo no se aprovechen ordenadamente. Las nuevas instalaciones tardan años en entrar en rendimiento.

No todos los empresarios pueden afrontar por igual el juicio de un mercado de normalidad. Las empresas que prosperaron al calor de la escasez, del cupo o de la expectativa de especulación, habrán de acomodarse al ritmo que imponga la calidad y la economía de su producción y el justo rendimiento de sus inversiones.

(Continuará) S.S.I.

O. CASELLAS
PINTURA - DECORACIÓN

Hotel Murlá

Bar ELDORADO

Agua de MALAVELLA
Representante SEBASTIAN MESTRES