

DESAHUCIO POR OBRAS

Hace algunos días expusimos el proyecto de tratar del desahucio con motivo de realizar obras, o cosas por el estilo, en el edificio arrendado, y hoy vamos a llevarlo a la práctica, exponiendo en primer término la legislación vigente, para extendernos luego en las consideraciones que creamos oportunas.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 114 dice: «El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes: ..., 7ª Cuando el inquilino, o quienes con él convivan, causen dolosamente *Daños en la Finca*, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, Obras que Modifiquen la Configuración de la vivienda o del local de negocio, o Debiliten la Naturaleza y Resistencia de los materiales empleados en la construcción.

Para hacernos cargo del contenido de la norma legal, podemos seguir las directrices marcadas por el Tribunal Supremo, a través de innumerables sentencias sobre el particular, pues podemos afirmar que una de las causas mayormente invocadas y aplicadas para desahucios de fincas urbanas, es la que exponemos en estas líneas, y ello explica el por qué existen tantas y tan diferentes matices lo mismo en el citado Tribunal, como en las audiencias y Juzgados en general. Y así nos encontramos con la de fecha 26 de junio de 1952, que mantiene el principio de que «carece de trascendencia el carácter más o menos provisional de unas obras, si éstas se efectuaron sin consentimiento del arrendador modificando la configuración de la finca arrendada».

¿En qué consiste la configuración? Esta pregunta nos la resuelve, asimismo, la jurisprudencia indicando: «La configuración de una cosa es una disposición de cada una de sus partes componentes en relación con las demás; la configuración de una vivienda o local de negocio, está determinada por su distribución, por lo que modifican la configuración las obras consistentes en correr un tabique de separación de la cocina y una habitación y la supresión de otro tabique que, formando un estrecho pasillo conducía a la cocina» (Sent. de 6 diciembre 1952), 25 septiembre 1954, 30 enero 1956, etc.).

Es notable el principio de que aun cuando la nueva configuración, o las obras en general, puedan ser beneficiosas para la finca arrendada, es causa de desahucio el realizarlas, sin consentimiento del arrendador por cuanto la Ley no distingue en su aplicación si se ha beneficiado o perjudicado, y si la Ley no distingue, tampoco hemos de distinguir nosotros.

Y lo mismo implica si las obras son interiores como exteriores, puesto que aun cuando se arguya que las practicadas en el jardín o patio no entran en el precepto citado, el Tribunal Supremo en sentencia de 22 de febrero de 1956 expuso: Las obras realizadas por el demandado en el patio anexo al local arrendado afectan a la configuración de éste, pues es indudable que tratándose de la construcción de un cobertizo destinado a cocina, situado en el patio de la casa y adosado a las paredes de éste, afecta a la configuración del patio que forma parte del local arrendado, sin que se pueda tener en cuenta las alegaciones de que las obras realizadas han tenido lugar fuera del local arrendado». O sea, como principio general hemos de concretar que la realización de obras, de cualquiera clase que sean, pueden dar lugar al desahucio. Naturalmente, ello sin el consentimiento del arrendador, propietario o administrador con facultades suficientes para autorizarlas.

Indica la Ley, en esta disposición, que asimismo es causa de desahucio el causar dolosamente daños en la finca; nada nuevo nos trae la causa 7.ª del artículo 114, puesto que ya en el Código Civil (del siglo pasado) y en la anterior Ley de Arr. Urbanos, se exponían como causas de desahucio el causar daños en la finca arrendada; lo que únicamente añade la presente, al parecer, es el término «dolosamente» que significa «con malicia o intención, es decir con el propósito y el fin de causar los daños; y ello tanto si es el arrendatario, como sus familiares o «quienes con él convivan». Sería interminable la lista y datos que podríamos dar a través de la jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo, como de sentencias de Audiencias y Juzgados, y para finalizar, transcribimos a continuación el segundo y último párrafo de la causa 7.ª, que dice: «Cuando el inquilino antes de iniciar las obras, entregare o pusiese a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquellas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y su cuantía no exceda del importe de tres mensualidades de renta». Por consiguiente, pueden realizarse obras, cumpliendo estos requisitos, o sea, poner a disposición del propietario la cantidad necesaria para convertir la «vivienda» a su primitivo estado, no perjudicar ni debilitar los materiales existentes en la misma, y finalmente que el coste de dichas obras no exceda del importe de tres mensualidades, cosa bastante difícil en nuestras poblaciones, debido al precio de las obras y la renta de algunos alquileres.

LICTOR