

# JUSTICIA Desahucio por necesidad (III)

Continuando con el desarrollo de esta causa de resolución del contrato de inquilinato o de arrendamiento, vulgarmente llamado desahucio, sólo nos cabe ocuparnos, hoy, del 4.º del artículo 63 de la LAU, y de lo relativo a locales de negocio.

«Dice la Ley en el caso 4.º del párrafo 2 artículo 63: «Cuando domiciliado en el lugar en que se hallare la finca, por causas absolutamente ajenas a su voluntad se vea obligado a desalojar la vivienda que habitare». Esta, como las anteriores causas, presuponen la necesidad para reclamar la vivienda, para el propio dueño, o ascendientes o descendientes del mismo.

Son múltiples las circunstancias por las que una persona se puede ver realmente obligada a desalojar la vivienda que ocupare. A modo de ejemplo, podemos citar los siguientes: a) Haber sido desahuciado de la vivienda que ocupaba; presupone este caso, que el dueño o propietario estaba como inquilino o arrendatario en casa ajena; b) Haber sido requerido por el dueño de la vivienda de la que es arrendatario para desalojarla, en cuya situación hay que evitar la confabulación que pudiera existir entre el propietario y el inquilino, para poder desahuciar al arrendatario de éste último; no obstante debemos añadir, que no es preciso esperar a que se de lugar al desahucio, para denegar la prórroga forzosa, por cuanto, cuando el propietario se vea denegado de continuación en el arrendamiento, pero fundado en causa cierta, evidente y reconocida por la Ley, puede a su vez denegar la continuación a su inquilino para evitar verse lanzado sin poder ir a su casa propia; c) Otra causa parecida a las anteriores, es haber sido requerido el propietario de finca alquilada, por el familiar u otra persona con quien viene cohabitando para que se marche de la misma, por no tener título alguno para permanecer en ella; como ejemplo podemos citar el caso de un hermano que vive con otro, titular de la vivienda y tiene que marcharse de la misma tan pronto sea requerido, debiendo no obstante acreditarse esta petición en forma fehaciente, igual que los casos anteriores, entendiéndose como fehaciente el acto de conciliación o acta notarial.

Como contrapartida a estas presunciones de necesidad, la misma Ley y en el mismo artículo 63, en su párrafo 3, añade: «Se presumirá, salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad

cuando con seis meses de antelación a ser notificada la negativa de prórroga se hubiera desalojado vivienda de características análogas en edificio propiedad del arrendador o del familiar de éste para quien se reclame». O sea si antes de seis meses tiene a su disposición otra finca de su propiedad, pero de características análogas, es decir de capacidad, situación, comodidades, instalaciones, etc. parecidas a la que solicita o deniega la prórroga, para si o los familiares anteriormente expuesto, consistentes simplemente en los ascendientes y descendientes.

Para terminar estos bosquejos o resúmenes que hemos ido exponiendo del desahucio por causa de necesidad, solo nos resta tratar de los locales de negocio. De ello se ocupa la Subsección 2.ª del Capítulo VIII, de la Ley, que trata de las excepciones a la prórroga.

Dice el artículo 70: Para que proceda la primera causa, de excepción a la prórroga de arrendamiento de local de negocio (causa de necesidad), deberán concurrir los requisitos siguientes: 1.º Que se justifique debidamente la necesidad de la ocupación; 2.º Que se practique el requerimiento de denegación de prórroga en los términos prevenidos en el artículo 65 (un año, o seis meses si el inquilino no alega la causa de oponerse a la denegación de prórroga); 3.º Que el que aspire a ocupar el local de negocio se halle establecido en actividad de comercio o industria con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que se practique el requerimiento; 4.º Que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la cuantía que libremente convengari, y de no haber acuerdo; en la forma que establece el artículo 73, párrafo tercero, (por la Junta de Estimación), salvo que se tratase de arrendamiento comprendido en el párrafo segundo del artículo 5.º (locales destinados a escritorios, oficinas, depósitos o almacenes...), en que la indemnización será de dos anualidades».

Hemos expuesto el texto legal; para comentarlo concreta y extensamente precisaríamos mucho espacio, del que no disponemos, por lo que vamos a hacerlo a grandes rasgos. Fijemos la atención, en primer lugar, en el primer párrafo que dice «Deberan concurrir los siguientes requisitos», o sea, deben concurrir los cuatro que indica el propio artículo 70, sin omitir ninguno, pues de faltar cualquiera de ellos no puede denegarse la

prórroga. En cuanto al número 1.º no creemos oportuno hacer disquisición alguna, después de lo que expusimos sobre la necesidad al tratar de las viviendas, debiendo añadir a lo expuesto que «El mero deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio no será causa bastante para denegar la prórroga del arriendo» según lo ordena el artículo 71.

En cuanto al requisito 2.º, debemos añadir, que los plazos establecidos en el artículo 65, son de un año de anticipación, o bien seis meses cuando el inquilino o arrendatario no expone al contestar el requerimiento las causas en que se funda para oponerse; dicho requerimiento debe hacerse en forma «fehaciente» es decir, en acta o requerimiento notarial o acto de conciliación.

El tercer requisito precisa que el aspirante a la ocupación del local de negocio se halle establecido con un año de antelación, como mínimo, en actividad de comercio o industria, pudiendo demostrarse fácilmente este detalle mediante el recibo de la contribución industrial, o certificado del Ayuntamiento que acredite dicho extremo, o de la Jefatura de Industria de la provincia.

El 4.º requisito es el más complicado, pues presenta diferentes aspectos, sobre la cuantía de la indemnización; a) Acuerdo entre las partes; b) si no hay dicho acuerdo hay que acudir a la Junta de Estimación que está formada por el Juez como presidente, y dos vocales que serán, un propietario de finca urbana sita en el mismo término y un comerciante o industrial clasificado en la misma tarifa y epígrafe que el arrendatario o que explote negocio análogo; y c) cuando se trate de locales destinados a escritorios, oficinas, depósitos o almacenes, en que el arrendatario se valga de ellos para ejercer actividad de comercio de industria o de enseñanza con fin lucrativo, aunque dicho local no se hallare abierto al público, en cuyo caso la indemnización será de dos anualidades de renta: ni más ni menos, por no distinguir la Ley, y cuando la Ley no distingue, tampoco debemos distinguir nosotros.

Podríamos añadir a lo expuesto, tanto para viviendas como para locales de negocio, una infinidad de pormenores y detalles que especifica la Ley especial de Arrendamientos urbanos, entre los que podemos señalar la selección de vivienda o local, los casos de avenencia, el desalojo, la ocupación del inmueble por el propietario una vez desocupado, etc. que para no hacer demasiado extenso este escrito no discriminamos, terminando con lo dicho, el propósito que nos habíamos hecho de exponer a grandes rasgos el desahucio por causa de necesidad.