

Amparo 582-2008

Con fecha 01 de febrero de 2004, el actor celebró contrato de arrendamiento por una vigencia de 6 años. Cuatro años más tarde, en marzo de 2008, el Juzgado Quinto de lo Mercantil, en un procedimiento ejecutivo mercantil, dictó resolución por medio de la cual le otorgaba al arrendatario el plazo de 20 días para el desalojo de la vivienda que arrendaba, por lo que, éste solicitó amparo, estimando que se le habían vulnerado sus **derechos fundamentales de “mera tenencia”, audiencia y defensa.**

El **derecho de mera tenencia**, derivado del contrato de arrendamiento, debe entenderse como el **derecho a la vivienda del no propietario**, en el sentido de que el arrendatario tiene el derecho a usar y permanecer en el inmueble que habita por el lapso convenido y dentro del marco regulatorio al cual se encuentra sometido, sin que ello implique un derecho de posesión del inmueble, que jurídicamente lleva consigo el ánimo de constituirse en dueño.

La autoridad demandada (Juez Quinto de lo Mercantil) durante el procedimiento de amparo señaló que, por regla general, se debe respetar el contrato de arrendamiento, siendo la excepción los casos en que la hipoteca haya sido anterior al contrato; en vista de que en el presente caso la garantía hipotecaria se formalizó en 1997 y el contrato de arrendamiento en 2004, estima que gozaba de los elementos suficientes para ordenar el desalojo del inmueble.

La Sala Constitucional de la Corte Suprema, al conocer del asunto, determinó la violación de los **derechos de audiencia y defensa y derecho material de posesión de vivienda o “mera tenencia”**. Dicha determinación está sustentada en lo siguiente:

- a) **Derecho a la vivienda del no propietario**, conforme a la normativa nacional aplicable, debe garantizarse y respetarse el vínculo contractual, independientemente si el contrato se suscribió antes o después de constituirse la garantía hipotecaria, siempre y cuando el arrendatario sea ajeno al conflicto. En este sentido, el juez como aplicador de la norma debe respetar ese convenio contractual.
- b) **Derecho de audiencia y defensa**, antes de proceder a limitar la esfera jurídica de una persona o privársele por completo de un debe ser oída y vencida con arreglo a las leyes.

Al ordenar el desalojo del inmueble, el juez demandado, se excedió en sus atribuciones, por lo cual es procedente amparar al demandante en su pretensión, teniendo como consecuencia dejar sin efecto la resolución de desalojo, además se deberá abstener de ordenar el lanzamiento del ocupante de la vivienda, debiendo respetar los términos del contrato de arrendamiento suscrito entre el peticionario y la dueña del inmueble.