

Revisión 05A1711

Antecedentes del caso

Dos personas presentaron una demanda de desalojo en contra de una empresa para conseguir: i) la liberación de dos departamentos habitados para sus hijos; ii) si no era posible liberarlos, la modificación de los contratos para reajustar el costo de las rentas; y iii) un pago por compensación que correspondía a dos años y medio de alquiler y una indemnización por obras de conservación del edificio. En primera instancia se decidió la terminación de los contratos y se ordenó cumplir con el desalojo una vez transcurridos tres meses después de la emisión de la sentencia, así como el pago de la indemnización solicitada.

En contra de lo anterior, la empresa interpuso diversas quejas. Al respecto, el tribunal de segunda instancia argumentó que el derecho fundamental a la vivienda se encuentra previsto en el artículo 65 (1) de la Constitución de la República Portuguesa. De este modo consideró que los desalojos no resuelven el problema de necesidad de vivienda ya que el interés de los arrendatarios debe prevalecer sobre el del arrendador que quiere terminar el contrato sin justificación válida. Por ello resolvió a favor del hijo y ese beneficio se extendió al departamento de la hermana. Tal determinación fue impugnada por los padres.

Desarrollo de la sentencia

En 2005, el Supremo Tribunal de Justicia de Portugal advirtió que el derecho de denuncia por la vivienda de descendientes de primer grado está sujeto a la verificación de los siguientes requisitos: i) ser el propietario del edificio por más de 5 años; y ii) que los descendientes de primer grado tengan casa propia o alquilada que satisfaga sus necesidades de vivienda. En este sentido, el Tribunal estudió la situación de ambos hijos y por un lado, verificó que la hija estaba graduada, tenía trabajo y sus necesidades actuales eran mínimas, por lo cual procedía la desocupación del departamento. Por otro lado, determinó que el hijo era estudiante por lo cual tenía una necesidad de vivienda real, efectiva e inminente.

Asimismo, señaló que si bien, los propietarios pueden argumentar la necesidad de habitar ellos la vivienda para terminar el contrato de arrendamiento, ese supuesto debe analizarse conforme a los requisitos referidos en el párrafo anterior. Efectivamente, si no se realizara lo anterior, los arrendadores podrían alegar su necesidad de vivienda como único pretexto para desalojar una vivienda. Por tales motivos, el inquilino debe estar protegido contra la demostración fraudulenta de la denuncia injustificada de vivienda.

Resolutivos

En consecuencia, el Supremo Tribunal revocó parcialmente la sentencia recurrida porque la empresa debía desocupar el departamento y confirmó la protección del derecho a la vivienda del hijo.