



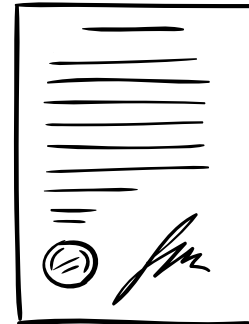
La carta notarial por la que se requiere la restitución de un bien no es el único documento de fecha cierta que permitiría convertir al arrendatario en ocupante precario

En el expediente de la Casación N° 1707-2020-Lima, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema recuerda que cuando se adquiere un inmueble en el que subsiste un arrendamiento, el nuevo propietario podrá solicitar la restitución del bien, poniendo fin al arrendamiento y convirtiendo al inquilino en precario, no solo mediante carta notarial sino, en general, a través de cualquier documento que tenga fecha cierta como, por ejemplo, la invitación a conciliar.

ANTECEDENTES DEL CASO

En el año 2016, Feliciano Aranzamendi adquirió el Inmueble de Nelson Aspilicueta. Para ese momento, el anterior propietario había celebrado un contrato de arrendamiento con Elías Valer, vigente hasta el 15 de abril de 2017.

El 8 de agosto de 2016, Aranzamendi envió una carta notarial a Valer, comunicándole su condición de nuevo propietario y requiriéndole los pagos sucesivos de la mercedad conductiva. Esta comunicación no tuvo respuesta.



En ese contexto, Aranzamendi demandó el desalojo de Valer alegando que se trataba de un ocupante precario pues su arrendamiento no se encontraba inscrito y no existía un compromiso de su parte para respetarlo. El Juzgado declaró fundada la demanda al concluir que Valer carecía de título que legitime su posesión. En apelación, la Sala Superior declaró infundada la demanda. Al respecto, la Sala sostuvo que, de conformidad con el artículo 1700 del Código Civil[1], el demandante no había puesto fin al arrendamiento y que la conciliación extrajudicial por la que le requirió la restitución del bien no convertía al demandado en ocupante precario. Esta última decisión fue objeto de recurso de casación por parte de Aranzamendi.

[1] Artículo 1700.- Continuación de arrendamiento de duración determinada

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.