

PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA SUPREMA

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación. Para la Suprema, la Sala Superior comete un error al afirmar que existe una continuación del arrendamiento en favor del demandado, ya que éste se convirtió en precario porque:

(i) Al caso aplica el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil^[2] que regula el arrendamiento no inscrito. Esta norma permite que el nuevo adquirente pueda dar por concluido el arrendamiento previo, siempre que no haya asumido la obligación de respetarlo.

(ii) El numeral 5.4^[3] de la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en IV Pleno Casatorio Civil, debe interpretarse en concordancia con el fundamento 63 del acápite IV^[4] del mismo pleno. En ese contexto, la Sala Suprema advirtió que “[e]l recurrente requirió expresamente al emplazado la entrega del inmueble, por tener la condición de propietario; tal requerimiento se verifica a través de la invitación a conciliar extrajudicialmente” (Considerando Décimo Segundo de la Casación).



[2] Artículo 1708.- Enajenación del bien arrendado

En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

(...) 2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.

Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

[3] "Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

(...) 5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil"

[4] "En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento".