Sala de Casación Civil estableció que la venta global del inmueble exime al propietario de dar preferencia ofertiva al arrendatario

Mediante sentencia Nro. 461 del 21 de julio del 2023, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia con ponencia del MagistradoJosé Luis Gutiérrez Parra, determinó que no nacerá el derecho de preferencia ofertiva en aquellos casos en los que el propietario del inmueble en el que se encuentre el local arrendado decida enajenarlo de manera general.

De esta manera, la Sala expuso que *"el propietario de un inmueble destinado al uso comercial, tuviere la intención de enajenarlo, el arrendatario que estuviere ocupándolo tendrá derecho a la preferencia ofertiva, siempre y cuando se cumplan cada uno de los siguientes requisitos: 1) que éste tenga más de 2 años como arrendatario; 2) que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y 3) que satisfaga las aspiraciones del propietario".*

Sin embargo, de conformidad con la interpretación de las normas especiales y el criterio establecido por la Sala en sentencia Nro. 240 del 13 de abril de 2016, *"no nacerá el derecho de preferencia ofertiva, en aquellos casos en los que el propietario del inmueble en el que se encuentre el local arrendado, decida enajenarlo de manera global, es decir, incluyendo la parte arrendada. La razón de la excepción es que, en estos casos, el arrendatario no ocupa la totalidad del inmueble, sino una parte de éste".*

Disponible en: