



**UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO CORPORATIVO**

**TESIS**

**REGLAMENTACIÓN LEGAL RESPECTO A  
REPARACIONES POR MEJORAS EN LOS CONTRATOS  
DE ARRENDAMIENTO, CERCADO DE LIMA - 2020**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
ABOGADO**

**AUTOR**

**Bach. GREGORIO SEGURA CLAUDIO**

**LIMA - PERÚ**

**2020**

# **ASESOR DE TESIS**

---

**MG. CESAR INOCENTE RAMIREZ**

# **JURADO EXAMINADOR**

.....  
**DR. QUIROZ ROSAS JUAN HUMBERTO**  
**PRESIDENTE**

.....  
**DRA. SISNIEGAS LINARES FLOR DE MARÍA**  
**SECRETARIO**

.....  
**MG. PERDAVE DIONICIO LUZ JACKELYN**  
**VOCAL**

## **DEDICATORIA**

A Dios, quien me brinda la perseverancia para lograr el término de esta investigación; y, vela por mi seguridad, familia y país.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por su bondad en el camino que transitamos en nuestra existencia.

A mi familia, por su apoyo y comprensión por el tiempo privado de mi compañía; con la finalidad de alcanzar la meta trazada.

A la Universidad quien a través de los catedráticos han forjado en mí, el ansia de un mayor conocimiento.

## RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo general: Conocer la reglamentación legal de las reparaciones por mejoras en los contratos de arrendamiento conociendo la naturaleza y fundamento que las origina en el Cercado de Lima, 2020. Habida cuenta que el contrato de arrendamiento es un acuerdo entre las partes, del cual se derivan derechos y obligaciones para el arrendador y arrendatario, el primero se compromete a recibir el pago de arrendamiento que ha sido pactado y brindar todas las mejoras y servicios que el inmueble requiera para ser habitado; y, por su parte el arrendatario se compromete a cancelar mensualmente el abono de arrendamiento, y preservar, conservar y hacer buen uso del bien inmueble arrendado

La problemática en análisis se basa justamente en este hecho reparaciones y mejoras, entendidas estas como las modificaciones que realiza un poseedor respecto de la situación de un bien, determinando dada su naturaleza real el incremento de su valor; las cuales se encuentran clasificadas en el art. 916º del Código Civil, sin que exista una definición de las mismas.

Si bien este hecho factico conlleva obligación respecto a quien debe efectuarlo y el resarcimiento del mismo en caso de haber sido efectuado por el arrendatario; existiendo aun controversia respecto a su fundamentación, hecho que origina nuestra interrogante ¿Cuál es la exigencia de la reglamentación legal de las reparaciones por mejoras en los contratos de arrendamiento de acuerdo a la naturaleza y fundamento que las origina, Cercado de Lima, 2020?; considerándose la obligación del arrendador de ceder en uso el bien al arrendatario quien debe consérvalo y entregarlo en similares condiciones en que lo recibió.

El tipo de investigación es cualitativo, básico, no experimental; contando con la participación de tres especialistas en Derecho Reales y obligaciones, quienes dieron respuesta al instrumento: cuestionario, que ha sido base para resolver nuestras interrogantes investigativas.

Finalmente se estableció que las mejoras necesarias poseen concordancia con las reparaciones conforme a la consideración normativa del país.

**Palabras clave:** reparaciones, mejoras, posesión, contrato de arrendamiento, uso.

## ABSTRACT

The present investigation has as general objective: To know the legal regulation of repairs for improvements in lease contracts, knowing the nature and basis that originates them in Cercado de Lima, 2020. Given that the lease is an agreement between the parts, from which rights and obligations are derived for the landlord and tenant, the former undertakes to receive the lease payment that has been agreed and provide all the improvements and services that the property requires to be inhabited; and, for his part, the lessee undertakes to cancel the lease payment on a monthly basis, and preserve, conserve and make good use of the leased property. The problem under analysis is based precisely on this fact, repairs and improvements, understood as the modifications made by a possessor regarding the situation of an asset, determining, given its real nature, the increase in its value; which are classified in art. 916<sup>o</sup> of the Civil Code, without there being a definition of them.

Although this factual fact entails an obligation with respect to who must carry it out and the compensation thereof in the event of having been carried out by the lessee; There is still controversy regarding its foundation, a fact that gave rise to our question: What is the requirement of the legal regulation of repairs for improvements in leasing contracts according to the nature and basis that originates them, Cercado de Lima, 2020 ?; Considering the obligation of the lessor to assign the property to the lessee in use, who must keep it and deliver it in similar conditions in which it was received.

The type of research is qualitative, basic, not experimental; with the participation of three specialists in Real Law and obligations, who responded to the instrument: questionnaire, which has been the basis for solving our investigative questions.

Finally, it was established that the necessary improvements are in accordance with the repairs in accordance with the country's normative consideration.

**Keywords:** repairs, improvements, possession, lease, use.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

CARATULA .....	i
ASESOR DE TESIS .....	ii
JURADO EXAMINADOR.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
RESUMEN .....	vi
ABSTRACT .....	vii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	viii
GENERALIDADES.....	x
INTRODUCCIÓN .....	xi
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	12
1.1 Aproximación temática .....	14
1.1.1 Marco Teórico .....	14
1.1.1.1 Antecedentes de la investigación .....	14
1.1.1.1.1 Antecedentes Nacionales.....	14
1.1.1.1.2 Antecedentes Internacionales .....	21
1.1.1.2 Marco Normativo .....	25
1.1.1.3 Bases Teóricas.....	29
1.2. Formulación del problema de investigación .....	60
1.2.1. Problema General .....	60
1.2.2. Problemas Específicos .....	60
1.3. Justificación.....	60
1.4. Relevancia .....	61
1.5. Contribución .....	61
1.6. Objetivos.....	61
1.6.1 Objetivo General.....	61
1.6.2. Objetivos Específicos .....	61



II. MÉTODOS y MATERIALES .....	63
2.1. Hipótesis de Investigación .....	63
2.1.1. Supuestos de la Investigación.....	63
2.1.1.1. Supuesto Principal .....	63
2.1.1.2. Supuestos Específicas .....	63
2.1.2. Categorías de la Investigación .....	63
2.1.2.1 Categoría Principal.....	63
2.1.2.2 Categorías Secundarias.....	63
2.2. Tipo de estudio .....	63
2.3. Diseño.....	64
2.4. Escenario de estudio .....	65
2.5. Caracterización de sujetos.....	65
2.6. Plan de análisis o trayectoria metodológica.....	65
2.7. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos .....	65
2.8. Rigor científico .....	65
2.9. Aspectos éticos.....	66
III. RESULTADOS .....	67
IV. DISCUSIÓN.....	68
V. CONCLUSIONES .....	71
VI. RECOMENDACIONES .....	72
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:.....	73
A N E X O S .....	78
Anexo 1: Matriz de consistencia .....	79
Anexo 2: INSTRUMENTOS .....	80
Anexo 3: VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS .....	83
Anexo 4: RESPUESTAS A LAS ENTREVISTAS.....	94

## **GENERALIDADES**

Título: REGLAMENTACIÓN LEGAL RESPECTO A MEJORAS EN LOS  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CERCADO DE LIMA, 2020

Autor: Bach: GREGORIO SEGURA CLAUDIO

Asesor: MG. CESAR INOCENTE RAMIREZ

Tipo de investigación: Cualitativa, Básica, No Experimental.

Línea de investigación:

Localidad: Lima

Duración de la investigación: 8 meses

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se busca indagar sobre la legislación respecto a las mejoras necesarias que se establecen en los contratos de arrendamiento, para lo cual se ha realizado una búsqueda de información respecto al tema tanto a nivel nacional como internacional. Si bien en nuestro Código Civil no existe una definición del término; este tiene una significación de valor mas no de conservación o funcionalidad, así como por considerarse las mejoras como aquellas que se efectúan en utilización de los poderes de disposición y disfrute del bien por el arrendador; y, no de uso como es el caso de las reparaciones. Por ello se ha señalado como objetivo de la presente investigación: Conocer la reglamentación legal de las reparaciones por mejoras en los contratos de arrendamiento conociendo la naturaleza y fundamento que las origina en el Cercado de Lima, 2020

Ello por cuanto es usual que durante el lapso de duración de los contratos de arrendamiento se tenga que proceder a efectuar reparaciones por mejoras en los bienes recibidos por el arrendatario, sin que ello no signifique que el arrendador tenga obligación de asumirlos en el caso de las mejoras necesarias y/o de reconocer su costo por dictarlo la ley o bien por ser su voluntad el asumirlas al haber brindado mayor valor al bien. Teniendo en consideración que si bien no están definidas en el Código Civil de 1984 si encontramos su clasificación en el art. 916º.

Todo lo cual se puede apreciar en el desarrollo de sus seis puntos primordiales. Siendo el primero el Problema de investigación que comprende la aproximación temática, formulación del problema, justificación, relevancia, contribución y objetivos que guiaron el estudio. El segundo punto Métodos y materiales que como su nombre mismo indica contienen el proceso metodológico que permite considerarlo como un estudio de valía. Se ha continuado con los Resultados obtenidos y la discusión tomando como base los antecedentes y base teórica considerada; arribando finalmente a las conclusiones y recomendaciones. Acompañado de las referencias bibliográficas empleadas, así como las entrevistas a especialistas en Derechos Reales y Obligaciones.

## I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La posibilidad de acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o alquiler, es una actividad necesaria y de gran trascendencia en la vida de las personas. Contar con una vivienda es una necesidad social en cualquier parte del mundo actual. Este requerimiento de producir u obtener una vivienda ocupa una parte central en la vida adulta y de hecho constituye uno de los principales retos en el desarrollo de la tradicional dinámica personal y familiar. El modo usual de obtenerla es adquiriéndola mediante compra, arrendándola a su propietario u ocupando un área en zona libre.

Si bien en nuestro país desde hace años el Estado viene impulsando la adquisición de viviendas, siendo su meta el construir 500,000 viviendas hasta el 2021; sabemos que muchas veces las programaciones sufren grandes retrasos, además del hecho que la población no cuenta con el capital requerido para su adquisición. En tal sentido el Distrito de Lima Cercado se constituye en uno de los preferidos para ocupar una vivienda, dada su ubicación estratégica con otros distritos; y, contar con centros comerciales, educativos, universidades, y una vasta oferta de viviendas que lo convierte en un lugar ideal para vivir. Por ello presumiblemente, miles de personas prefieren solucionar su carencia de vivienda mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento en dicha zona.

Conforme a nuestra normatividad el contrato de arrendamiento es él acto jurídico en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Este acto jurídico voluntario entre las partes se encuentra protegido tanto por nuestra Constitución como por el Código Civil que en su artículo 1666<sup>o</sup> señala:

**Artículo 1666<sup>o</sup>.**- Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

El propietario posee los atributos típicos de la propiedad: el uso, disfrute, disposición y reivindicación (art.923 del Código Civil), pero no son todos sus atributos. En realidad, el propietario puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva, puede hacer todo lo que no le esté prohibido. Es justamente en el despliegue de este derecho que el propietario posee la capacidad de disponer de entregar su bien para que sea poseído por persona distinta.

Así el arrendatario ejercerá un derecho real autónomo, el primero del Libro de Reales, que nace por la sola conducta que despliega una persona respecto a una cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella. Asimismo, durante el tiempo que dure el vínculo contractual; el bien puede ser modificado, de tal suerte que éste conserve, incremente su valor o mejore las condiciones de su posesión. Debiendo considerar para efectos de este estudio que el poseedor tiene derecho al reembolso de las mejoras realizadas en el bien ajeno (artículos 916 al 919 del Código Civil).

Si bien el Código Civil no define las mejoras, estas son entendidas por la doctrina como “los gastos útiles y reproductivos que con determinados efectos legales hace en propiedad ajena quien tiene respecto de ella algún derecho similar o limitativo al dominio”. Al respecto el artículo 916º especifica:

**Artículo 916º.-** Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien.

Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Sin embargo, nuestra normatividad muestra omisiones y contradicciones entre ésta y los procedimientos regulatorios que faciliten el cobro de dicho reembolso si son referidas a las mejoras necesarias debido a las falencias existentes, no así las útiles o de recreo; y, voluntarias o suntuosas; e incluso considera su no abono. Así, el Decreto Supremo N° 017-2015-Vivienda que

reglamenta el Decreto Legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda señala en su artículo 17.2 inc. I:

**17.2** Son obligaciones del Arrendatario las siguientes:

i) No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedan en beneficio del mismo sin obligación del Arrendador de pagar su valor.

Es decir, prohíbe cualquiera de las modalidades consideradas en el Código Civil; sin considerar que las mejoras se efectúan en muchos casos a que el arrendatario requiere su propio territorio doméstico donde proyecte su identidad, su manera particular de ser en el mundo, dado que el medio ambiente creado estimulará su bienestar individual y social. Lo que le lleva en algunos casos a efectuar mejoras que van más allá de lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, en el que usualmente surge la obligación de reponer el bien al estado en que lo recibió o bien reclamando el derecho que se le restituya el gasto, al determinarse la responsabilidad de quien debe asumir los gastos que ello acarrea. Lo que no está regulado en forma debida en nuestra legislación. Hecho que motiva la realización de la presente investigación.

## **1.1 Aproximación temática**

### **1.1.1. Marco Teórico**

#### **1.1.1.1 Antecedentes de la investigación**

##### **1.1.1.1.1 Antecedentes Nacionales**

**Rodríguez, M (2018)**. En su estudio sustentado en la Universidad Nacional de Cajamarca, menciona que su objetivo ha sido: Determinar las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano. Para tal efecto, ha realizado una investigación Básica, estudio cualitativo, diseño no experimental. Empleando el método exegético, dogmático, funcional, descriptivo, analítico e interpretativo.

La población y muestra estuvo conformada por la legislación, doctrina y jurisprudencia peruana. Como técnica utilizo la recopilación de información, y la revisión documental. Empleando como instrumentos las guías de registro de legislación, doctrina y jurisprudencia peruana.

Arribando a las siguientes conclusiones:

1. En el Perú, legislativamente no se ha plasmado una definición de mejora, ni se ha señalado alcances o parámetros para determinar dicho término; en tanto, doctrinaria y jurisprudencialmente, no existe consenso sobre su definición; llegando a proponerse definiciones incompatibles entre sí.
2. Respecto a la clasificación de las mejoras, la legislación ha establecido que las mejoras pueden ser necesarias, útiles y de recreo; sin embargo, la doctrina y la jurisprudencia nacional, no han mantenido un criterio uniforme sobre el alcance de dicha clasificación; llegando a considerarse que una mejora podrá tener funciones mixtas, es decir, podrán ser tanto útiles como de recreo a la vez; o útiles y necesarias; ejemplificándose un mismo supuesto en distintas clases de mejoras.
3. Con relación al poseedor habilitado para solicitar el reembolso de mejoras, la legislación no ha hecho distinción alguna sobre los tipos de poseedores que se encuentran habilitados para solicitar el reembolso de mejoras; sin embargo, la doctrina y jurisprudencia nacional; no mantienen un criterio uniforme, considerando algunos, que las mejoras necesarias deben ser reembolsadas a todos los poseedores, de buena o mala fe, y las mejoras útiles sólo a los poseedores de buena fe; mientras otro sector, considera que cualquier poseedor puede solicitar el reembolso de las mejoras, al margen de si la posesión se ejerce con buena o mala fe.
4. Por otro lado, respecto a los mecanismos judiciales que conduzcan al reembolso de mejoras; en la legislación, se han regulado los plazos y mecanismos a través de los cuales puede requerirse el reembolso de mejoras y ejercitar el derecho de retención que goza el poseedor con derecho al reembolso de mejoras; no obstante, dichos mecanismos, han devenido en inviables con la entrada en vigencia de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, que ha conllevado a que los plazos establecidos por la legislación resulten insuficientes; así como también, por cuanto

no existe consenso doctrinario ni jurisprudencial respecto a la calidad del poseedor que se encuentre habilitado para el ejercicio de ambos derechos, como tampoco respecto a la naturaleza jurídica, modo y momento de interposición del derecho de retención.

5. En consecuencia, advierte que en nuestra legislación, al igual que la doctrina y la jurisprudencia peruana; no se han mantenido criterios uniformes sobre el régimen de mejoras, existiendo imprecisión jurídica en la definición y clasificación de las mejoras, imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso; constituyendo estas circunstancias, graves dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras; conllevando a grados variables de incertidumbre e inseguridad jurídica.

**Chávez, M (2018)** En su investigación sustentada en la Universidad Norbert Wiener señaló como objetivo: Demostrar la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017. A este efecto metodológicamente es de tipo descriptivo, explicativo, de nivel básico, no experimental, transversal. Como población consideró a especialistas del Derecho en la materia de Reales y Obligaciones, siendo la muestra de 60 letrados. A este número de participantes le aplicó dos encuestas, las cuales una vez analizadas le arrojaron que: la integración que se le otorga a la expresión “mejora” carece de significado real y de sustento como una atribución que permita ser atribuible a reembolso o responsabilidad. Por ello que el contenido otorgado a mejoras necesarias responde al concepto de reparaciones regulada en la relación contractual de arrendamiento, atendiendo que los fines responden a la realidad fáctica que se prevé en la norma que atribuye obligaciones al arrendador.

Siendo sus conclusiones:

Primera. La investigación ha podido evidenciar que, existe necesidad de exigir que la regulación jurídica reconocida para las reparaciones contiene en esencia la atribución que se le otorga al termino mejoras necesarias, y que esta no



puede estar contemplada dentro del marco normativo considerando que la mejora al ser un valor agregado puede estar sujeto a reconocer derecho a cobro, por ello que atendiendo que el carácter funcional que recaería en el supuesto de significado valido este no puede atribuirse y debe ser aceptado. Finalizando en que existe una relación positiva muy alta.

Segunda. La relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones se sustenta en que su realización es relevante para el cumplimiento de los fines del contrato, garantizando el cumplimiento de la obligación principal del arrendador que es la de permitir al arrendatario temporalmente el goce del uso del bien. Por lo que igualmente existe una relación positiva muy alta.

Tercera. La relevancia que otorga el marco legal a las mejoras se fundamentó en la necesidad de garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, es así que se le otorga una connotación errada, tanto en el significado, como en la factibilidad. Igualmente existe una relación positiva muy alta.

Cuarta. El identificar la naturaleza jurídica de las reparaciones y su finalidad así como las causas que la motivan permiten identificar sobre quien recae la responsabilidad de asumir su costo, a tendiendo que la conservación y funcionalidad del bien responde a una de las obligaciones del arrendador.

Quinta. Que al justificar la validez del fundamento que le otorga la norma a las mejoras por necesidad, garantizar la eficacia en la determinación de la responsabilidad contractual, se hace necesario prescindir de este término mejoras necesarias como un valor agregado del bien.

**Armas V. (2017)** *“Fundamentos Jurídicos para que la Legislación Peruana, no Reconozca el Derecho de Reembolso de Mejoras Útiles, al Poseedor de Mala Fe”* Tesis para optar por el Título de Abogado. Universidad Nacional de Ancash Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz - Perú. 2017. El objetivo general planteado en esta investigación fue Determinar cuáles son los fundamentos jurídicos para que la legislación peruana no reconozca el derecho de reembolso de mejoras útiles, al poseedor de mala fe. El Tipo de Investigación correspondió a una investigación básica o teórica, cuya finalidad fue profundizar y ampliar los conocimientos que

presenta el problema sobre los criterios interpretativos que se vienen dando; por consecuencia, de tipo propositiva, pues al culminar el estudio y argumentación del problema planteado, se efectuó una propuesta normativa. En modo específico, correspondió a una Investigación Dogmática- Formal. El Nivel de Investigación respondió a la naturaleza de un estudio descriptivo-explicativo. El diseño utilizado en la investigación es el de tipo descriptivo simple. Las conclusiones a la que llegaron fueron:

- Las mejoras son las modificaciones que tienen como finalidad aumentar el valor del bien, por lo que se reconocen como un derecho del ejercicio de disposición que recae en el poseedor mediato.
- Que el alcance normativo que se le otorga a las mejoras necesarias, dentro de la norma responde al fin diferente del contenido semántico de mejoras.

**Castro, N. (2016)** En este estudio investigativo, se ha determinado como objetivo general: Determinar cuáles son las principales razones por las cuales resulta necesario uniformizar la normatividad civil y procesal civil peruanas, a fin de garantizar el derecho del poseedor a ser reembolsado por las mejoras efectuadas. La población estuvo conformada por: Los jueces superiores de la Corte Superior de Justicia; jueces civiles de la Corte Superior de Justicia; total de docentes universitarios especializados en el área de Derecho Civil de las distintas facultades de Derecho y docentes universitarios especializados en el área de Derecho Procesal Civil de las distintas facultades de Derecho. Todos ellos efectuando sus actividades en la ciudad de Trujillo. Utilizó el método científico, analítico, sintético, deductivo; así mismo se utilizó el diseño descriptivo simple. Siendo sus conclusiones:

- Existe un conflicto normativo referente a las mejoras. Dicha oposición se debe a la diferenciación en los plazos establecidos en el código civil y el código procesal civil; siendo de 60 días naturales en el primero; y, 5 días hábiles en el segundo; originando con ello que el poseedor inmediato al momento de solicitar el reembolso de las mejoras no logre ver satisfecho su derecho; e igualmente

genera confusión en los administradores de justicia al momento de conceder dicha pretensión.

- No existe una determinada calificación de los poseedores, tanto en el código civil como en el código procesal civil lo que genera que diversos tratadistas se pronuncien con posturas opuestas. En consecuencia, no existe una doctrina uniforme que delimite quien es el poseedor con derecho en solicitar el reembolso de mejoras.
- Es indispensable dar solución a esta temática dado que hoy en día se viene dando el boom inmobiliario, en el que aparte de las ventas de inmuebles se pueden celebrar contratos de arrendamiento, usufructo, uso y habitación o anticresis a fin de satisfacer las necesidades del propietario. Debido a estas consideraciones, se debe señalar que esta temática origina problemas al momento que el poseedor inmediato ejerza el derecho de retención, debido a que se generan dos posibilidades con el propósito de satisfacer las obligaciones dinerarias que mantiene el propietario con el poseedor inmediato.
- En consecuencia, la autora de la investigación opina que el único poseedor que puede solicitar el reembolso de mejoras es el poseedor inmediato, pudiendo ser este: el arrendatario, el usufructuario, el acreedor anticrético y el usuario. De este modo se descarta de modo extremo y absoluto al poseedor de mala fe, al poseedor precario y al poseedor mediato.
- Asimismo, la estudiosa considera que el plazo que debe prevalecer es el señalado en el código civil el cual es de 60 días naturales, debido a que este lapso permitirá que el poseedor disponga un plazo prolongado para que pueda recabar los medios probatorios pertinentes y elaborar adecuada y concretamente su demanda, la misma que tendrá fundamentos fácticos y jurídicos más precisos.
- Finalmente concluye que el plazo mencionado en el numeral anterior es un plazo razonable por cuanto no vulneraría los principios tutelados en el título preliminar del código procesal civil los cuales son: economía procesal y tutela jurisdiccional efectiva; los cuales deben respetarse por ser básicos en cualquier proceso.

**Castillo, L. (2015)** “*El Vencimiento de Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario*” Tesis para optar por el Título de Abogado. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo - Perú. En esta tesis de investigación, trata del tema del contrato de arrendamiento a plazo determinado y la ocupación precaria en el derecho civil peruano, tiene como objetivo general Determinar de qué manera el propietario de un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de este por las causales previstas en la ley, puede demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria en el Perú. Es así que se ha desarrollado a lo largo de toda la investigación, empleando el método científico que nos permiten descubrir las contradicciones que se produce en la doctrina nacional y en el ámbito de la realidad social.

Las conclusiones a la que arribó fueron que:

- En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del CC, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión.
- En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto a resarcimiento económico.
- Que el artículo 911 del código civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido dicho artículo no especifica cuando un título fenece.
- Que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vínculo jurídico alguno.

- La posesión precaria no es la posesión ilegítima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegítima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados.

#### **1.1.1.1.2. Antecedentes Internacionales**

**Ardila, J (2017).** En su estudio indica que tuvo como objeto: identificar cuáles son las obligaciones de las partes en el mantenimiento del inmueble bajo un contrato de arrendamiento de vivienda urbana a través de un análisis bibliográfico y legal. Metodológicamente se valió de la aplicación del método de análisis documental y descriptivo, principalmente con el análisis de la normatividad colombiana, además se analizaron algunos documentos y bibliografía específicos en esa materia. Sus conclusiones fueron: El arrendatario y el propietario dentro del contrato de arrendamiento tienen obligaciones determinadas y recíprocas en lo que tiene que ver con la custodia y conservación del inmueble.

La compañía inmobiliaria asume todas las obligaciones del contrato de arrendamiento acorde a lo establecido en la ley así no sea el dueño del inmueble.

Es escasa la regulación normativa que el sistema jurídico colombiano guarda respecto a las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el mantenimiento, custodia y conservación del inmueble.

El arrendatario deberá velar como un buen padre de familia por mantener el inmueble en buenas condiciones y está en la obligación de informar de forma inmediata los deterioros, daños y desperfectos que sufra el inmueble.

Se hace menester consignar por escrito en el contrato las obligaciones que tiene tanto el propietario como el arrendatario respecto a las reparaciones que se deban hacer al inmueble, con el propósito de evitar malos entendidos en futuras reclamaciones.

Desde el análisis hecho se evidencia la poca existencia de jurisprudencia específica en la materia de obligaciones de las partes en la reparación del inmueble en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, ya que lo existente está enmarcado en la determinación de la exequibilidad de algunos artículos de la Ley 820 de 2003.

**Piedrahita, M (2017).** Nos dice en su investigación que su objetivo general es: Exponer el desarrollo teórico y práctico del contrato de arrendamiento de local comercial; siendo uno de los específicos: Interpretar jurisprudencia sobre la regulación aplicada a los contratos de arrendamiento de local comercial. A este efecto utilizó un estudio de tipo descriptivo, explicativo, cualitativo.

Las conclusiones que considero fueron:

En los contratos de arrendamiento de local comercial inferiores a dos años, los operadores jurídicos están aplicando las normas del Código Civil, desconociendo de alguna manera la protección que tiene el legislador para el comerciante con la norma mercantil; lo que lleva a pensar que dependiendo la posición contractual en la que se encuentre es la norma que se alegará.

- Es evidente el vacío normativo que se tiene en el ordenamiento jurídico con la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial que solo se encuentra en el artículo 518 al 524 del Código de Comercio, lo que al momento de surgir un inconveniente ha llevado a diferentes interpretaciones jurídicas y de una u otra forma a tener inseguridad jurídica y para evitar esto el Estado debería reglamentar a más profundidad este contrato.

- Uno de los grandes beneficios que contempla la legislación comercial para el arrendatario es el derecho de renovación que en el tiempo es asegurarle la permanencia y estabilidad del establecimiento de comercio que tiene acreditado y que le permite adquirir unas ganancias de la actividad mercantil desempeñada, en base a esto la legislación comercial trae implícitas más prerrogativas y beneficios para el arrendatario desfavoreciendo de cierta manera al arrendador.

**Urquiza, José (2017).** En su tesis indica como objetivo general: Elaborar un Proyecto de ley reformativa a la Ley de Inquilinato para garantizar la correcta aplicación del sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento entre arrendador y arrendatario. A este efecto utilizo metodológicamente el enfoque cuali-cuantitativo, de carácter descriptivo, método deductivo, inductivo. Aplico como instrumento la encuesta y entrevistas. Concluye indicando que: 1) Al establecer la situación actual de las relaciones contractuales de arrendamiento, podemos

determinar que dichas relaciones se encuentran reguladas al momento de la celebración del contrato, el mismo que puede ser de manera verbal o escrita y constituye Ley para las partes; pero en ocasiones por desconocimiento o desinformación de las partes contratantes, existe negligencia e inequidad en dicha relación, produciendo conflictos que podrían ser evitados con la correcta aplicación de la Ley. 2) La Ley de Inquilinato presenta ciertos vacíos legales en su articulado, que pueden ser modificados a través de una reforma, aplicando disposiciones que permitan la protección de los derechos y las obligaciones de forma equitativa para las partes, pues se pretende evitar la falta de claridad en la interpretación de dichos artículos; y, 3). Dentro de la relación contractual, se presentan varios conflictos de intereses, debido a la falta de conocimiento por las partes que celebran el contrato, dicho desconocimiento crea la violación de derechos y la sobrevaloración de obligaciones.

**Pareja, A (2014).** Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la Ley 49/2003 de 26 de noviembre, (Tesis). Siendo su objetivo Efectuar la revisión del régimen jurídico del arrendamiento de modo que aumente su eficacia para lograr “una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/95 de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias”, delimitándose materialmente en las mejoras realizadas en los arrendamientos rústicos y temporalmente en la regulación que hace la referida LAR/2003, posteriormente modificada por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre.

El método de investigación elegido en el presente trabajo ha sido el análisis documental de las aportaciones que tanto doctrina como jurisprudencia española han efectuado en el ámbito de las mejoras en los arrendamientos rústicos.

De acuerdo al orden de las problemáticas planteadas enumera las siguientes conclusiones:

1. La mejora es el resultado estable producido por una actividad para mejorar previa y que, incorporado material o jurídicamente a la cosa, la dota de una mayor utilidad que se puede concretar, bien en un aumento de su rentabilidad, en un aumento de

su valor o de ambos. La mejora por lo tanto no es un proceso complejo sino el resultado de ese proceso.

2. a) No se puede sostener la clásica tripartición que clasificaba las mejoras en necesarias, útiles y voluptuarias. Solo las que se han venido conceptuando como mejoras útiles pueden considerarse verdaderas mejoras. La categoría de las mejoras necesarias ya desapareció de los textos legales, y a las voluptuarias la mayoría de la doctrina no las considera mejoras agrarias. Las denominadas voluptuarias no pueden considerarse mejoras toda vez que el Derecho no puede conocer si la modificación introducida en la cosa por el poseedor para su ornato o recreo, tiene esa misma consideración para el propietario o el nuevo mejor poseedor. El Derecho solo puede objetivar y reconocer la existencia de un gasto voluptuario que se puede definir como aquel que no es ni necesario ni útil, pero no la existencia de una mejora.

2. b) Mejoras agrarias son aquellas que aumentan el valor de la finca en cuanto res fructífera dedicada a la actividad agrícola, pecuaria o forestal.

2. c) Cuando la LAR/2003 alude en su artículo 21 a las mejoras útiles y voluntarias del arrendatario, se está refiriendo a las mejoras facultativas; esto es, a las que provienen de la libre iniciativa del arrendatario, no a las mejoras voluptuarias o de mero recreo.

2. d) Atendiendo a la triple consideración de la empresa agraria en su dimensión subjetiva (el empresario), objetiva (la explotación) y funcional (actividad empresarial) se puede construir una clasificación de las mejoras distinguiendo entre mejoras realizadas en la explotación y mejoras realizadas en la actividad empresarial. Las primeras son las realizadas en el conjunto de bienes y derechos que conforman la unidad técnico-económica que sirve al empresario agrario como medio para desarrollar su actividad, y las segundas son las que se llevan a cabo en el proceso de obtención, primera transformación, comercialización y venta de los productos agrícolas, pecuarios y forestales.

2. e) La LAR/2003 distingue entre mejoras ordinarias y extraordinarias, lo que ha supuesto una novedad pues hasta ahora ni a nivel legislativo ni doctrinal se había aludido a estas dos categorías. Mejoras ordinarias serán aquellas cuyo importe guarda una relación de proporcionalidad con el resto de indicadores



económicos de la relación jurídica en la que la mejora se inserta, como la renta del contrato, el importe que supondrá el abono de las mejoras al arrendatario, el plazo del arrendamiento e incluso el tiempo que tardará el arrendador en recuperar la cuantía de la indemnización dada la mayor rentabilidad que la finca ha adquirido con la mejora. Producen solo una modificación accidental de la forma o naturaleza de la finca, mientras que las que causen una modificación sustancial de la misma tendrán la consideración de mejoras extraordinarias. La mejora se considerará extraordinaria cuando no se den tales factores, aunque no será necesario que se produzcan de forma conjunta, bastará con que acontezca uno de ellos.

Aunque la actividad mejoraticia puede proceder tanto del arrendador como del arrendatario, un adecuado estudio de las mejoras exige distinguir entre ambos, ya que el régimen aplicable a cada uno es muy diferente.

#### **1.1.1.2 Marco Normativo**

De acuerdo al orden jerárquico de nuestras normas, debemos señalar:

#### **Constitución Política del Perú de 1993:**

##### **Artículo 2º**

Toda persona tiene derecho:

22. A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.

Como es lógico ello comprende los bienes que permiten este logro, siendo el de vivienda uno de los básicos.

##### **Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad (...)

En tal sentido y de acuerdo a nuestra investigación el arrendador no puede ser privado de su derecho al ser propietario del bien.

## **Artículo 62.- Libertad de contratar**

La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley (...).

El contrato de arrendamiento es entonces una modalidad que es respaldada en merito a este artículo; siendo válido para las partes quienes son los únicos que pueden modificarlo de acuerdo a sus intereses; habiendo sido elaborado dentro de los límites que le fija la ley.

## **Código Civil**

Por mantener relación con nuestro estudio se ha considerado el siguiente articulado:

### **Título preliminar**

Orden público, buenas costumbres y nulidad del acto jurídico

**Artículo V,** Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

Es inválido un acto jurídico cuando la ley lo priva de sus efectos normales, por falta de uno de sus elementos esenciales, o por ser contrario al ordenamiento jurídico cuando viola normas imperativas, el orden público, o las buenas costumbres (no se puede calificar como válido a un acto jurídico que viola el ordenamiento jurídico).

## **TÍTULO II: Derechos de la Persona. Capacidad de Goce**

**Artículo 3º.-** Toda persona tiene el goce de los derechos civiles, salvo las excepciones expresamente establecidas por ley.

Asumiendo las palabras de García, A citado por Núñez, W (2012) para quien: la capacidad de goce es el aprovechamiento o disfrute concreto de un derecho, sea por uno mismo o por un representante (p.399). Agregando la salvedad que no es irrestricta sino limitada según el texto.

## **Acto jurídico**

**Artículo 140.-** El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. (...)

Señala Rojina, R citado por Torres, M (2012) que es “una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de Derecho, las que son reconocidas por el ordenamiento jurídico” (p.4)

Aclarando Gamboa, M (2018) que:

Por la soberanía de la voluntad, el acto jurídico se celebra y se ejecuta conforme ha sido querido realmente por las partes, sin que la ley pueda inmiscuirse en él. Así, en materia de contratos, las normas de la ley sólo tienen carácter supletorio, destinadas a llenar las lagunas de la voluntad, pero no podrán remplazar a las disposiciones acordadas por las partes. Si falta la voluntad o solamente existe en apariencia o no jurídico, se debe derivar como lógica consecuencia la invalidez del acto cada vez que se pruebe que la declaración no corresponda exactamente a la efectiva voluntad (p.2) (art. 1361 del C. C. peruano).

## **Derechos Reales**

De manera específica los atinentes a la Posesión: arts. 896º, 900º en lo relativo a su definición, adquisición y tradición.

Entendiéndose su definición según Orrego, J (2017) como:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”. (p.46)

Respecto a la adquisición el art. 900º del C.C. señala que esta se efectúa mediante la tradición, es decir la entrega a quien debe recibir el bien o persona designada por el o según ley (art. 901º C.C.).

Siendo de acuerdo al art. 905º poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Correspondiendo la posesión mediata a quien confirió el título. Es decir para efectos de este estudio se considera como tales al Arrendador y Arrendatario.

Art. 916º Mejoras, las que obvió su comentario por desarrollar un acápite del mismo en páginas siguientes.

### **Fuentes de las Obligaciones: Contratos en General**

Arts. 1351º, 1352º, 1354º, 1356º, 1402º; relativos a la definición del Contrato, su perfeccionamiento, contenido, primacía de la voluntad; y, objeto del Contrato. Asimismo, los arts. 1666º, 1673º, 1674º, 1678º, 1679º, 1680º, 1681º, 1682º y 1683º, todos ellos referidos al Arrendamiento, Reparaciones, Entrega del Bien, Estado del mismo, y las obligaciones del Arrendador como del arrendatario. Los que se han tomado de base para el desarrollo específico del Contrato de Arrendamiento en la parte pertinente.

### **Código Procesal Civil**

Artículo 595.- Pago de mejoras.

El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo.

Si antes es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo

### **Derecho Internacional**

#### **Declaración Universal de Derechos Humanos**

Artículo 17.

- 1) Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.
- 2) Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad

El mismo ha sido considerado en nuestra norma máxima: la Constitución Peruana. Pudiendo verificarse del articulado la protección al derecho de propiedad, ratificando que ninguna persona puede ser privado de ella.

## **Convención americana sobre derechos humanos**

### **Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada**

- 1) Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés
- 2) Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones.
- 3) Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

Si bien la propiedad es un derecho históricamente variable, ello no es obstáculo para otorgar el derecho absoluto de la persona sobre sus bienes, de las que no puede ser privado salvo por razón, previo pago indemnizatorio, lo que en nuestro caso se refiere al bien común.

#### **1.1.1.3. Bases Teóricas**

##### **1.1.1.3.1 Reglamentación legal respecto a reparaciones por mejoras**

### **Las Mejoras en el Código Civil**

#### **OO**

Es importante mencionar que las mejoras tienen una evolución, por ello comenzaremos con el Código Civil de 1852. Es en este código que las mejoras no fueron consideradas como una consecuencia jurídico-económica del derecho real de posesión, sino como consecuencia del contrato de arrendamiento.

Debido a ello, la mencionada figura era regulada en el artículo 1615° del código civil de 1852, precisándose que el arrendatario tenía la potestad de hacer en el bien arrendado todas las mejoras de las que quiera gozar durante la locación, sin alterar su forma.

El artículo siguiente, es decir el artículo 1616°, clasifica las mejoras en necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción del bien, o el deterioro de la cosa; útiles, cuando sin pertenecer a la clase de las mejoras necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen, y mejoras de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven de ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Al tratarse de un contrato de arrendamiento, el artículo 1617° prescribía lo siguiente:

*“Ninguna mejora es abonable al arrendatario, si no se pone en virtud del convenio por escrito, en que el dueño se haya obligado a pagarla. Quedan exceptuados de esta disposición los reparos necesarios a que estaba obligado el locador; los cuales le serán abonables, si se hacen por el arrendatario después que, privada y judicialmente, se notifique al primero la necesidad de reparación”.*

El artículo anterior, nos muestra que el pago de la mejora era parte del convenio o del contrato, no estaba considerado como un derecho que el código otorgaba al poseedor, sino al arrendatario como consecuencia de dicho contrato. De igual modo, se desprende del mismo artículo que los gastos que se realizaban como consecuencia de la realización de reparos necesarios del locador, le eran abonables o reembolsables si los hacía el arrendatario, después que se notifique al arrendador la necesidad de reparación; estos gastos por supuesto se realizaban como consecuencia de la relación arrendador, arrendatario.

Al respecto (Ismodes 2003) rescata la posición tomada por este código, al tratar las mejoras como consecuencia exclusivamente de un contrato, no existiendo un supuesto distinto para la utilización de un bien; en ese sentido se consideraba nulo el contrato sobre abono de las mejoras que no especificaba las condiciones de las mejoras y el tope o la mayor cantidad de dinero que pudiera gastar el arrendatario.

Entonces, la norma bajo comentario precisaba que podía haber gastos para mejoras con cargo a las rentas que percibía el arrendador del locador, siempre con la autorización del primero. Asimismo, este artículo señalaba un tope autorizado de gastos en mejoras por parte del conductor de un bien que podía ascender al equivalente a la renta de tres años, siempre y como consecuencia de la autorización por parte del arrendador.

Como dicho texto civil disponía de un tope para el pago de las mejoras por parte del arrendatario y con la autorización del arrendador, señalaba además que era nula cualquier acción civil o pretensión destinada a invocar al reembolso de un monto mayor al determinado por la norma, y que exceda del equivalente a tres rentas anuales del bien arrendado.

Al respecto (Calle, 1928), comentarista del código civil de 1852, analizaba como injusto que el propietario se enriquezca a expensas del arrendatario, al tratar las mejoras como consecuencia del contrato de arrendamiento; sin embargo, también anotó, siguiendo el criterio del código, que el arrendatario que mejoraba la cosa ajena, a sabiendas de que no le pertenece y, por supuesto, sin autorización del arrendador, es imprudente, cuando sus inversiones excedían del límite de su interés en el contrato.

Con respecto al derecho de retención, el texto civil de 1852 precisaba que si al concluirse el tiempo de la locación, las mejoras no estuvieran valorizadas, el conductor que resistiera o se opusiera al justiprecio no gozaba del derecho de retención, ya que en el artículo 1628° se daba la posibilidad de retener la cosa arrendada una vez concluido el período de la locación o duración del contrato de arrendamiento, hasta que se pague el valor de las mejoras que se realizaban.

La norma hacía una distinción entre aquellas mejoras consecuencia del arrendamiento que eran separables y las que no lo eran, disponiendo que si las mejoras eran separables no se debían abonar o reembolsar, y si las mejoras no

eran separables, porque podrían destruirse, el locador podía impedir su destrucción.

El tiempo de ejercicio del derecho de retención se encontraba regulado en directa proporción con el valor de equivalencia de las mejoras en relación a la renta pagada por el conductor que era de tres años, luego de lo cual este derecho concedido se extinguía. Sobre el particular, (Ismodes, 2003) opina que el legislador de la época lo que pretendió con esta disposición era justamente contrastar el artículo 1620° con el 1629°. El efecto de esta consideración es que exista la posibilidad de que el monto que invertía el locador podía haber sido mayor al monto equivalente a las rentas que se pagaban al arrendador, por lo que se estableció que el locador tenía la posibilidad de exigir la rescisión del contrato o la devolución de la cantidad que se gastó en las mejoras que efectuó, incluyendo los intereses y la indemnización por los perjuicios que se ocasionaron.

## **B) Las mejoras en el Código Civil de 1936**

Reguló las mejoras, específicamente en los artículos 1537° a 1546°, ubicándolas dentro del capítulo dedicado a regular el contrato nominado de locación-conducción. Es así que (Maisch, 1982) expresó en su momento sobre el error que sus legisladores tuvieron al ubicar a las mejoras dentro de las consideraciones de este contrato, ya que con ello se limitaba la posibilidad de la realización y reembolso de las mejoras que se hayan producido como consecuencia de la posesión cuyos orígenes fueran distintos a los de un contrato de locación-conducción o de arrendamiento.

Resulta importante detallar por qué el código civil de 1936 ubicó a las mejoras dentro de las consecuencias del contrato de locación-conducción; la explicación radica en la omisión que esta norma tenía en relación a la posesión y ante ello, soy de la opinión que este cuerpo de leyes no se ocupó de las diversas clases de posesión, como lo hacían los códigos de la época. Con respecto a la ubicación de las mejoras, (Castañeda, 1973) tenía una posición contraria, ya que manifestó que no parece indicado tratar de las mejoras en la posesión.



Sobre este punto, (Barandiarán, 1992) no hace precisiones en cuanto al porqué de la ubicación de las mejoras dentro del contrato de locación conducción.

El citado autor solo hace referencia a la mejora como consecuencia de la posesión ejercida por parte del arrendatario (dentro de las relaciones jurídicas que se producen dentro del contrato de arrendamiento); en ese sentido se trata de una obra realizada por el arrendatario, ya sea mediante trabajos efectuados o medios económicos puestos a favor del bien materia del arrendamiento.

De esta manera, realiza un análisis en razón a las relaciones jurídicas sobrevinientes a la ejecución de las mejoras por parte del arrendatario, y estas consideraciones efectuadas son razonables en cuanto al aspecto económico y la posibilidad que el arrendatario tenía en función de este código de solicitar el reembolso de las mismas, dependiendo del tipo de mejoras efectuadas.

El código civil de 1936 no cuenta con una definición de las mejoras. Sin embargo, establecía en el artículo 1537° de dicho texto civil que: *"...el arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras que quiera gozar durante la locación"*.

El artículo en mención hace una interesante separación al tratar las clases de mejoras en cuanto a su contenido económico, pues dispone con precisión que las mejoras necesarias son las únicas que no tienen origen en un pacto celebrado entre el locador y el conductor a tenor del código o, como diríamos actualmente, entre el arrendador y el arrendatario.

Conforme lo expone el código civil de 1936, las mejoras necesarias tienen el carácter de obligatorias y debían ser efectuadas por el locador con el objeto de asegurar la permanencia de la cosa en su estado original al momento de la celebración del contrato de locación-conducción.

Debe precisarse, que esta clase de mejoras no tienen su origen en las disposiciones emanadas para las partes fruto del contenido del contrato, sino que es imperativo de la ley, ya que así lo establece la norma, debido a que estas tienen

como finalidad exclusiva y absoluta la conservación de la cosa o el bien materia del contrato.

Existe una suerte de contenido y continente en cuanto a poder establecer una diferencia clara y determinante entre lo que son mejoras útiles y necesarias, ya que de la revisión de conceptos de esta clase de mejoras, algunos autores coinciden en cuanto a las mejoras útiles incluyen a las necesarias y además a las que sean de provecho manifiesto para el arrendatario, en cambio las mejoras de recreo son de carácter absolutamente voluntario y tienen como finalidad la suntuosidad, el lujo, la distracción o el bienestar directo para el arrendatario.

Hemos mencionado que las mejoras necesarias, es decir, aquellas destinadas a mantener el valor o evitar la destrucción de la cosa o el bien, son las únicas que son consecuencia imperativa de la norma, dentro de las obligaciones y derechos que le competen al arrendatario, ya que estas son reembolsables, atravesando o dejando de lado la manifestación de voluntad de los agentes en el contrato de locación-conducción.

En cambio, las mejoras útiles y las mejoras de recreo sí son consecuencia exclusiva de la voluntad. Es decir, del pacto que pueda haber existido entre el arrendador y el arrendatario para desembolsarlas, como así lo contempla el artículo 1546° del código civil de 1936, "*...ninguna mejora es abonable al arrendatario, sino se pone en virtud de convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla*".

El análisis de (Barandiarán, 1992), en cuanto a que las mejoras útiles y de recreo son consecuencia del pacto, tienen como consideración la defensa del locador, ya que se entendía que el conductor podía realizar mejoras en grado excesivo, sin control alguno, poniendo en situación de dificultad al locador, ya que debía de pagar las mejoras útiles y de recreo sin existir pacto alguno, lo que podía convertirse en una cifra exorbitante.

Esta norma, daba la posibilidad a la realización de cualquier tipo de mejoras por parte del conductor, es decir no las limitaba, debiendo realizar mejoras necesarias cuando estas se presentaban y útiles y de recreo cuando tenía por bien realizarlas, pero la contingencia se presenta al momento de solicitar el reembolso de las mismas; las necesarias eran reembolsables bajo cualquier circunstancia ya que era una obligación impuesta por la norma hacia el locador, en cambio sí se efectuaban mejoras útiles o de recreo, estas que podían hacerse solamente eran reembolsables cuando existía pacto expreso al respecto.

El código de 1936, justamente habla sobre la facultad de hacer mejoras en la cosa arrendada, sin alterar su forma, pudiendo estas mejoras ser de cualquier tipo. En este punto debemos detenernos, para reiterar la permisión de la norma a fin de efectuar las mejoras en el bien materia del contrato de ocasión conducción, pero con una premisa, que estas mejoras no alteren la forma de la cosa.

Ahora bien, de la clasificación existente es importante aclarar que las mejoras como hemos citado, son necesarias cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa, útiles cuando sin perder la clase de necesarias, aumentan el valor y la renta de la cosa en que se ponen y de recreo cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Pero las mejoras no son abonables o reembolsables, si no existe un acuerdo por escrito por el que el propietario del bien inmueble se haya comprometido a pagarlas, salvo tratándose de mejoras necesarias, pero estas son abonables si se hacen conocer al arrendatario luego de que se comunicó de la necesidad de la realización de las mismas.

Además, el código civil derogado, disponía que era nulo el contrato sobre abono de mejoras que no se haya especificado, al menos aproximadamente cuáles deben ser las mejoras y cuánta era la mayor cantidad que con tal objeto podía gastar el arrendatario o locador en la ejecución de las mismas.

La norma de la referencia también disponía que el locador podía efectuar mejoras con la autorización del propietario o sin él, antes de que concluya la locación y esta se viera interrumpida por culpa o causa originada por el dueño de la cosa, el reembolso o abono de las mejoras se debía de producir en aquel momento.

Esta norma también disponía que si el conductor ponía una parte poco considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez resolvía según las circunstancias sobre la rescisión del contrato; pero con la posibilidad de devolver las cantidades que dejaron de emplearse en mejoras, incluyendo los intereses y la indemnización por los perjuicios que se causaban.

De otro lado, si la locación caducaba por culpa del arrendatario, el locador solo estaba obligado a pagar las mejoras necesarias y útiles, cuando se comprometía a abonarlas, y el valor de los reparos hechos por el arrendatario, cuando estos eran necesarios.

Por último, en cuanto al tratamiento de las mejoras, resulta pertinente aclarar que las disposiciones para el pago de las mejoras útiles y de recreo en cuanto la forma de reembolso y a la necesidad de previo pacto para la devolución del monto gastado por el locador, fueron modificadas por la Ley de Reforma Agraria (derogada) en su artículo 136° (Palacios, 1975). Además de lo acotado debe precisar que, esta norma fijó montos máximos para el reembolso de mejoras, los cuales correspondían al equivalente a la tercera parte de la merced conductiva que se hubiera pagado en los últimos seis años, valorizándose el monto de las mejoras no en cuanto al monto del gasto efectuado al momento de su ejecución, sino como consecuencia de una tasación al momento de solicitarse el reembolso de las mismas, es decir al momento de la conclusión del contrato de locación conducción.

En relación a las mejoras necesarias, estas se pagaban en calidad de reembolso de la siguiente manera, cincuenta por ciento con cargo al monto de las dos rentas siguientes a la época en que se hicieron, si antes no las pagaba el

dueño, permitiéndose al locador no abandonar la cosa arrendada para eximirse de pagar las mejoras y actos a que estuviere obligado.

### **Mejoras en el Código Civil de 1984**

Esta norma introdujo cambios sustanciales con respecto a las mejoras, ya que se ubicaron dentro del Libro de los Derechos Reales y como consecuencia del ejercicio de uno de los derechos parciales del derecho de propiedad, así, el régimen de mejoras aparece tratado en el Capítulo V del Título I de la Sección Tercera del código civil de 1984, que regula los derechos reales principales, específicamente en los artículos 916° al 919°.

Diversos especialistas (Arias y Schreiber, 1991) que han comentado el código vigente precisan que la temática de las mejoras se incorporó dentro del Libro de los Derechos Reales, poniéndose a tono esta norma con Códigos contemporáneos, como el italiano, argentino y brasileño.

El texto civil vigente no hace distinción alguna respecto a la parte expositiva de las mejoras, y es que al igual que en el código civil derogado, no existe una definición de mejoras procediendo a indicar únicamente que son estas, pasando el legislador en forma directa a una clasificación de las mismas y ha aspectos referidos a su reembolso.

Estas discrepancias respecto a la ubicación de las mejoras como consecuencia de la posesión en el Libro de Derechos Reales, fueron iniciadas por la Comisión que se encargó de elaborar el código Civil vigente, exponiendo los legisladores que los códigos extranjeros legislaban sobre las mejoras en la sección dedicada a la posesión.

### **Definición legal y doctrinal de mejoras:**

En la legislación peruana vigente, no existe una definición sobre mejoras.

Para algunos, toda mejora implica un cambio o modificación del bien con el fin de repararlo, aumentar su valor o proporcionarle ornato, lucimiento o comodidad. (Torres A., 2006)

De ahí que se considera que las mejoras son transformaciones, modificaciones o alteraciones materiales introducidas a un bien, con el fin de aumentar su valor, para mantenerlos, esto es, para impedir su destrucción o deterioro, y para darle comodidad, lucimiento u ornato, es decir, para embellecer el bien. (Ramírez Cruz, 2007)

Es así que se sostiene que constituyen una alteración material producida en el bien sujeto a posesión, y buscan repararlo, aumentar su valor o proporcionar mayores comodidades y hasta lujos. Por el contrario, hay quienes consideran que las mejoras representan un valor en capital y en trabajo. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

En efecto, para Gustavo Palacio Pimentel citado por Fernando Barrionuevo Blas, señala que debe entenderse por mejoras, las inversiones de capital y trabajo, hechas en un bien con el fin, unas veces de conservarlo, evitando su destrucción; otras veces con la finalidad de aumentar su rentabilidad y, a veces, para tan sólo darle mejor apariencia estética, o de elegancia a un bien. (Barrionuevo Blas, 2009)

Por otra parte, otro sector de la doctrina, considera que toda vez que el estudio de las mejoras se realiza en el capítulo de la posesión, implica el aumento del valor económico de las cosas, producto del trabajo objetivado en dicha cosa modificada, toda vez que, por su propia naturaleza real, que entraña un acontecimiento relevante en el destino de la cosa, importa una modificación material de aquella, al producir un aumento de su valor económico. (Vásquez Ríos, 2011).

Conforme a ello, se considera que la presencia de las mejoras es siempre posible donde hay el ejercicio de actos posesorios de contenido económico productivo, sin ellos no hay mejoras, menos habrá la posibilidad de hacerse efectiva su introducción, para la conservación del bien y su acrecentamiento económico. (Gonzáles Linares, 2012)

En este sentido, se sostiene que las mejoras recaen sobre bienes corporales, y su materialidad se trasluce en la efectiva relación posesoria del sujeto con el bien. En consecuencia, la ubicación de las mejoras junto a la posesión, en nuestro actual Código Civil, metodológicamente goza de un tratamiento sistémico. (González Linares, 2012)

Sin embargo, por su parte, Mejorada Chauca (1998), señala que no cabe duda que las mejoras están referidas a bienes, y está descartada entonces todo objeto de derecho que no tenga la condición de bien ya que estamos frente a un derecho de los poseedores y evidentemente sólo puede existir posesión tratándose de bienes.

Al respecto, precisa que las mejoras son susceptibles de valoración económica pues sólo de ese modo podría reembolsarse su “valor” en aplicación de las reglas contenidas en el artículo 917 del Código Civil, debiendo descartarse de la calificación de mejoras a todo aquello que, aunque referido a bienes, carezca de valor económico.

Sin embargo, por otro lado, el referido jurista afirma que las mejoras no siempre serán nuevos bienes incorporados en el bien principal materia de la posesión, aunque en la mayoría de los casos coincide con ellos. No sólo son mejoras en este sentido, los muros de contención levantados por el poseedor para proteger el predio, las puertas de mejor calidad colocadas en la vivienda y la pileta instalada en el jardín, sino también la compostura del sistema de agua que consiste en la limpieza de la tubería de los insectos que la han invadido, y el enderezado por cuenta del poseedor de la puerta metálica dañada por impacto de un rayo.

Concluye, por el contrario, que:

“mejoras pueden ser bienes independientes o incorporados al bien principal como integrantes, pero también puede ser valores incorporados como consecuencia de servicios que han beneficiado al bien sobre el cual

recayeron. No hay pues, identificación entre mejoras y un nuevo bien” (Mejorada Chauca, 1998, pág. 242).

El mencionado autor finaliza en que las mejoras se tratan de las modificaciones que realiza un poseedor respecto de la situación de un bien, determinando el incremento de su valor según la apreciación ponderada de las reglas del mercado. Estas modificaciones no se identifican siempre con una parte de la estructura o contenido del bien, pudiendo integrar simplemente su contexto siempre que tal situación incida en el incremento del valor y permanezca inseparable de él. (Mejorada Chauca, 1998)

De otro lado, Luis María Boffi, citado por Ísmodes Talavera (2010), considera que la mejora es un hecho jurídico que implica una modificación material. El hecho jurídico mejora, es a su turno producido por otro hecho jurídico, lo que explica la división de mejoras, que atendiendo al hecho jurídico se les denomina naturales y humanas.

Es así que se considera que las mejoras, son un hecho jurídico que entraña una modificación material de la cosa, produciendo el aumento de su valor económico. Constituye al mismo tiempo una relación jurídica desigual que importa, por parte del poseedor, restituir el bien y, por parte del propietario o en general de todo aquel que tenga un derecho superior, la obligación de reembolsar el valor económico de dichas mejoras. (Vásquez Ríos, 2011)

### **Las mejoras y la posesión**

El artículo 896° del Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Este concepto se complementa, con lo dispuesto por el artículo 923°, que señala que la propiedad es el poder jurídico que permite a una persona el uso, disfrute, disposición y reivindicación un determinado bien.



Lo que de por sí según Mayta, E (2018) es controversial, ya que si bien el poseedor utiliza y disfruta el bien, no necesariamente debe poseer el derecho de disposición y reivindicación, ya que éstos son de exclusividad del propietario, que no siempre es el poseedor, como en el caso de los contratos de arrendamiento que éste otorga (p.63).

En cuanto a las mejoras hechas sobre la cosa, el poseedor de buena fe podría reclamar el reembolso de las mejoras o impensas necesarias y útiles, pero no de las de lujo o voluntarias.

En cambio, al poseedor de mala fe no se le concedía el derecho a ningún reembolso. Se hace referencia al Derecho Justiniano en relación con un nuevo criterio para el reembolso de estas mejoras, ya que tanto el poseedor de buena fe como el de mala fe podían reclamar el reembolso de las mismas; en ese sentido, se podía reclamar el pago de las mejoras necesarias y de las útiles, mas no de las de recreo o voluntarias, incluyendo lo que se denomina el *ius tollendi* que es la facultad del poseedor para retirar las mejoras útiles siempre y cuando hubiese sido posible separarlas de la cosa sin que esta se deteriore, a no ser que el propietario prefiera conservar esta clase de mejoras, indemnizando al poseedor que las realizó.

Este criterio ya tiene una concepción económica, ya que de lo que se trataba era que nadie pueda enriquecerse indebidamente a costa del otro.

## **De las reparaciones**

Nanclares, J (2017) cita al Diccionario de la lengua española (2014), el cual define así la palabra reparación:

Del lat. *Tardío reparatio*, -ōnis “restablecimiento, renovación”. Acción y efecto de reparar algo roto o estropeado. Desagravio satisfacción completa de una ofensa, daño o injuria.

En consecuencia, la palabra reparar:

Del lat. *reparāre*. Arreglar algo que está roto o estropeado; enmendar, corregir o remediar; desagraviar, satisfacer al ofendido; remediar o precaver un daño o perjuicio (p.63)

Nos dice igualmente Nanclares (...) que:

Tradicionalmente, el concepto de reparación está dado por del deber de resarcir impuesto al responsable de un daño causado contra derecho que conlleva a ubicar al perjudicado en la situación más próxima previa al acaecimiento del daño. En este orden de ideas, la reparación surge del vínculo obligacional que se origina por la ocurrencia de un daño que le es imputable a quien es encontrado responsable. (p.75).

Igualmente menciona Marín, G (2007) que:

El concepto de reparación debe ligarse íntimamente con los conceptos de daño y necesidad. Siempre las reparaciones serán necesarias, ya que su no ejecución podría generar la destrucción parcial o total del inmueble arrendado. De donde se infiere lógicamente que la expresión “reparación necesaria” configura una tautología. Todo daño induce a una reparación que es necesaria y siempre lo será, cualesquiera que sean las circunstancias de su acontecimiento (p.183).

Es importante mencionar que Tarazona (2007) dice que:

El inciso 2 del artículo 1680° del Código Civil establece que el arrendador también está obligado a efectuar la totalidad de reparaciones necesarias en el intervalo de duración del contrato de arrendamiento, salvo pacto en contrario. Tarazona (2007) precisa referente a ello que al arrendador solo le corresponde efectuar aquellas reparaciones que se necesitan para ser utilizado el bien por parte del arrendatario sin que esto signifique reconstruir el bien; significando ello que, el arrendador está obligado a reparar más no a reconstruir.

Al respecto, el artículo 1682° del código civil señala que el arrendatario debe comunicar inmediatamente al arrendador respecto a la reparación a efectuarse, siendo responsable exclusivo si es que se produjera un daño irreparable al bien por no cumplir con dicha comunicación. De igual manera si se tratase de una reparación urgente, la ley autoriza al arrendatario a que efectúe las reparaciones que sean necesarias, con cargo a posterior reembolso del arrendador, siempre y cuando le haya dado simultáneamente el respectivo aviso de su ejecución (p.632).

Se debe precisar también que las partes pueden pactar a quién le corresponderá estar a cargo de las reparaciones urgentes.

### **Fundamento de las mejoras por necesidad**

De acuerdo a Bernard, R (1997):

Entendemos por mejoras tanto los gastos útiles como los suntuarios, es decir, los que representan factores económicos y de percepción común social. Toda aquella inversión que socialmente se considera que proporciona un mayor valor a la vivienda, incluyéndose nuevas instalaciones y sustitución de instalaciones, sin que sea un obstáculo para la admisión de este concepto amplio el hecho que la ley no exija expresamente el consentimiento del arrendatario para la realización de tales obras, pues dicho consentimiento se requiere en la mayoría de las ocasiones, esto es cuando las obras pueden aplazarse razonablemente hasta la conclusión del arrendamiento. (p. 24)

### **Tipos de mejoras**

Nos dice Marín Vélez, 2007:

Las mejoras que se pueden efectuar en un inmueble son de tres tipos:

**Mejoras Necesarias:** Son aquellas que se deben realizar en los inmuebles con el fin de prevenir daños que puedan afectar la existencia, aprovechamiento e integridad del bien inmueble. Como ejemplo de este tipo de mejoras se tiene la fabricación de filtros de agua en los pisos para evitar humedades, impermeabilizaciones de techos, balcones, terrazas y pisos para evitar filtraciones de agua.

**Mejoras Útiles:** Este tipo de mejoras incrementan el valor del bien inmueble, porque se adicionan, instalan o incorporan nuevos servicios o bienes que convierten el inmueble en un lugar más agradable y cómodo, lo cual hará que se optimice el uso y goce del inmueble.

Como ejemplo de las mejoras útiles se tiene el acondicionamiento de gas natural, instalación de gasodomésticos, remodelación de interiores y exteriores del

inmueble, habilitación de nuevas áreas, instalación de pisos, instalación de sistemas de seguridad, cambio de griferías y sanitarios ahorradores de agua, etc,

**Mejoras Voluptuarias o Suntuosas:** Son aquellas que obedecen a motivos de comodidad, lujo y estética. Este tipo de mejoras nada tienen que ver con la conservación del bien inmueble, hacen parte del gusto de quien las realiza y quien dará su toque personal.

Como ejemplos de este tipo de mejoras se tiene la aplicación de acabados marmolizados en las paredes, instalación de griferías y cerraduras de oro, instalación de luminarias, empotrar muebles y espejos de alto costo, instalación de jacuzzi, saunas, fuentes de agua, etc.

“Para su reconocimiento judicial deben valorarse o ser tenidos en cuenta algunos elementos de carácter extracontractual, tales como la tipología del bien, la cultura del arrendatario, la ubicación del bien y la destinación acordada para el mismo, entre otros”. (pág. 186).

Nuestro código civil las clasifica de acuerdo al artículo 916<sup>o</sup> en tres tipos:

**Mejoras Necesarias:** Aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien.

**Mejoras Útiles:** Las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien.

**Mejoras de Recreo:** Aquellas que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

### **Reembolso de las mejoras**

Nos dicen Rey y otros (201) que:

El artículo 917 del Código Civil especifica que el poseedor tiene derecho a que se le reembolse el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al momento de la restitución del bien. Naturalmente, se refiere a modificaciones que aumenten el valor del bien. Siendo discutible que se haya mantenido la clasificación

tradicional de las mejoras en necesarias, útiles y de recreo (tal como han sido consideradas desde el Código Civil de 1852).

Considerándose como mejora necesaria aquella que tiene por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien, la útil como aquella que sin ser necesaria aumenta el valor del bien y la de recreo como aquella que no se incluye dentro de las anteriores, es de comodidad, ornato o lucimiento. Siendo notoria lo reiterativa que es la definición de mejoras útiles, dado que toda mejora implica un aumento en el valor del bien. Se aprecia un deseo de conservación del bien detrás de las mejoras necesarias, uno de naturaleza económica detrás de las mejoras útiles y finalmente un criterio de suntuosidad y de lujo detrás de las mejoras de recreo. En caso de que estas últimas puedan ser separadas del bien sin causarle ninguna merma, no procedería su reembolso puesto que al retirarse del bien el valor de este último no se verá aumentado. Esta separación que mencionamos es de carácter funcional, es decir, en el sentido que el ejecutarlo no ocasione deterioro alguno al bien. En el hipotético caso que las mejoras de recreo no puedan ser separadas del bien, se brinda al propietario la opción de elegir entre abonar el valor de la mejora o quedarse con ella sin pagar, produciéndose así su enriquecimiento a costa del poseedor que ha realizado dicha mejora. El fundamento de esta opción lo constituye la naturaleza suntuosa de las mejoras de recreo. Debiendo hacer notoriedad en relación a que el Código Civil establece que el poseedor pierde el derecho de separación una vez restituido el bien.

Respecto a las mejoras necesarias, debido a su propósito de conservación del bien pueden confundirse con los deberes y gastos de conservación nacidos de una relación obligatoria de restitución.

Cabe además que lo especificado en el artículo 917 no es del todo correcto, al considerar lo estipulado en el artículo 919 del Código Civil, al indicar que el poseedor tiene un plazo de hasta dos meses desde que restituye el bien para ejercitar su "acción" de reembolso. La misma que puede darse sin que medie un proceso judicial con tal fin (hecho que se aprecia en el caso de vencimiento del

contrato de arrendamiento de un inmueble, que es devuelto por el inquilino puntualmente).

La vía procedimental para el pago de mejoras es -en principio- la del proceso sumarísimo. Sin embargo, cuando no se hubiera demandado el pago de mejoras dentro de los, cinco días de interpuesta la demanda de desalojo (artículo 595 del CPC), el poseedor habrá perdido el derecho a acceder a esta vía procedimental de gran celeridad, más no su derecho a que se le reembolse el crédito generado a su favor por las mejoras efectuadas.

### **Derecho de retención por el poseedor del bien**

Continúa mencionando Rey y otros que: El derecho de retención es un mecanismo que se le otorga al poseedor de un bien para presionar a su deudor (propietario del bien o persona a la que se le es debida su entrega), negándose a devolverle el bien retenido, hasta que su deudor le pague o le garantice que lo va a hacer (p.134).

El Código Civil de 1984 define al derecho de retención como aquel por el cual un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya relación entre el crédito y el bien que se retiene. Es decir, el crédito "garantizado" con el derecho de retención debe estar vinculado con el bien objeto de la retención, no correspondiendo su constitución para satisfacer créditos con diferente origen excepto que la ley lo permita específicamente. Considerando que dicha conexión debe mantenerse entre el motivo por el cual se entra a poseer el bien y el crédito insatisfecho que se busca cautelar.

A efecto que se configure el derecho de retención debe existir:

- a) Que el acreedor se encuentre en posesión inmediata del bien.
- b) La existencia de un crédito cierto y exigible a favor del poseedor inmediato del bien, esto es, que se haya originado en razón de éste.
- c) El crédito no debe estar suficientemente garantizado.

Si bien, esto no se cumple en el caso de las mejoras, se ha obviado por considerarse la retención por ley. Debiendo tenerse además en consideración que el artículo 1127 del Código Civil, en su segundo inciso agrega que el juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente. Hecho que sin embargo en el ámbito práctico no se aprecia su realización.

### **Contrato de arrendamiento**

Bazán (2017) nos manifiesta que:

El contrato viene a ser un acuerdo privado mediante el cual varios sujetos expresan su voluntad sobre un determinado hecho, y su fiel cumplimiento puede ser exigido judicial o extrajudicialmente, teniendo en cuenta que, según lo señalado por el artículo 1361 del CC, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos; este artículo contiene el principio *pacta sunt servanda*, principio que significa la obligatoriedad de cumplir con los acuerdos pactados en un contrato, exigiendo su cumplimiento según lo expresado (parr.5).

Nos dice entonces el autor que el contrato es el acuerdo realizado entre dos o más personas; debiendo ser en tal sentido respetado y cumplido por éstas, motivando caso contrario la reclamación judicial o fuera de este ámbito. Ello en mérito al principio *pacta sunt servanda* que tácitamente señala que una vez celebrado el contrato de forma válida, no puede ser modificado o dejado sin efecto; salvo por la emisión de un nuevo contrato, mediante la novación, compensación, condonación o mutuo disenso.

Continúa manifestando Bazán (2017) que:

La mayoría de los códigos civiles contienen una definición de contrato. Muchos de ellos siguen los lineamientos del Código Civil francés, cuyo artículo 1101<sup>o</sup> expresa que: *“El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan, frente a una u otras varias, a dar, hacer o no hacer algo”*.

Apreciándose que no solo se realiza la definición, sino que incluye alguno de los tipos contractuales existentes en nuestra legislación.

Finalmente señala Bazán que: “Existe una característica especial respecto a la ejecución de los contratos: todo contrato debe ser cumplido a cabalidad y obligatoriamente entre las partes”. Con lo cual nuevamente nos remite al principio ya antes mencionado.

Nuestro Código Civil lo define en su artículo 1351, al señalar:

“Es el acuerdo de dos o más partes, para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (p.480).

En consecuencia, constituye el vínculo intersubjetivo tutelado por el derecho objetivo que reconoce y protege su existencia.

Hecho que es aclarado de acuerdo a Cajusol, N (2018) quien señala: “En el Código Civil peruano se hace referencia a un bien y solamente al uso. La palabra bien, incluye además, de las cosas, los derechos; en tanto que el uso, en el caso peruano, comprende el disfrute” (p.15).

De modo concluyente el contrato de arrendamiento, como otros contratos con prestaciones recíprocas, tiene las características de ser: Consensual, informal, con prestaciones recíprocas, oneroso, conmutativo.

### **Vínculo jurídico generado por el contrato de arrendamiento**

En el contrato de arrendamiento nos aclara Venegas, M (2015) existen tres elementos:

1. El objeto materia del arrendamiento, nos referimos a la cosa que se va a dar en goce, o a su vez el hecho que va a ser ejecutado, sea este por una obra o la prestación de un servicio, ya que el principio de toda cosa puede ser objeto de un contrato de locación, sea mueble o inmueble.

De lo que se deduce que no es posible arrendar los derechos personalísimos, las cosas fungibles, el derecho de servidumbre de uso o la cosa propia, salvo que un



tercero posea un derecho que le autorice a conceder a otro el uso, como por ejemplo el derecho de usufructo.

2. El pago de un precio, renta, canon o pensión determinada en el contrato, sus requisitos son iguales a los establecidos para el precio de la compraventa, esto es: que sea verdadero, cierto, justo y consistente en dinero o en frutos naturales.

3. El ánimo de ceder la cosa que se está arrendado objeto de la obligación y el ánimo de recibirla y pagar su respectivo canon mensual, teniendo el dueño la obligación de atenerse a lo que la Ley de Inquilinato exige, así como el inquilino tiene la obligación de puntualmente cancelar tanto el importe económico mensual de arrendamiento pactado como el pago de los servicios básicos, además mantener el inmueble en su haber en condiciones favorables.

De acuerdo a las definiciones y características mencionadas podemos señalar que el contrato de arrendamiento es un acuerdo entre las partes, del cual se derivan derechos y obligaciones para las mismas; en este caso arrendador y arrendatario, el primero se compromete a recibir el canon de arrendamiento que ha sido pactado de común acuerdo y brindar todas las mejoras y servicios que el inmueble requiera para ser habitado; y, por su parte el arrendatario se compromete a cancelar mensualmente el canon de arrendamiento previamente pactado con el fin de preservar, conservar y hacer buen uso del bien inmueble arrendado, es decir, que el contrato de arrendamiento es Ley para las partes, que equivale al compromiso moral, ético y judicial que debe ser cumplido en dicho contrato (p.29).

Este hecho es corroborado por Bigio, J (sf) quien manifiesta:

El arrendamiento es un contrato de carácter consensual, por cuanto se perfecciona con el sólo acuerdo de voluntades y, en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes; sin que se requiera, a diferencia de los contratos de naturaleza real, de la entrega de la cosa como requisito de formación del contrato.

Por consiguiente, el contrato es perfecto cuando se forma el consentimiento mediante la manifestación de voluntad de las partes, esto es, cuando el arrendador

acuerda con el arrendatario en cederle temporalmente el uso de un determinado bien a cambio del pago de una renta que éste debe abonarle.

El carácter consensual del arrendamiento queda precisado, pues, mediante la frase legal «se obliga» que emplea el numeral 1666 del Código Ovil (p.199)

### **Naturaleza del Contrato de Arrendamiento**

En doctrina, continúa diciéndonos Venegas (2015) se discute el planteamiento del concepto de arrendamiento como un derecho real o personal, pues se describe que el arrendatario posee derechos reales sobre una cosa de la cual tiene posesión; y como consecuencia el mismo ha adquirido mayores poderes y facultades. Varios autores mencionan que nos encontramos frente a un derecho personal pues existen obligaciones por parte del arrendador a mantener al arrendatario en el goce y uso pacífico de la cosa arrendada (p.27).

Se considera al derecho real como una relación jurídica e inmediata entre la persona y la cosa, mientras que el derecho personal es concebido como una relación entre el titular del derecho y el deudor obligado a cumplir una prestación en beneficio del primero.

Varios autores, consideran que el arrendamiento llega a ser un derecho real cuando se produce la inscripción en el Registro de la Propiedad. Puig Peña objeta al respecto, señalando que no es posible que cambie la naturaleza de un acto por la inscripción del mismo.

Es importante recalcar, que el arrendatario no tiene la posesión del inmueble ya que simplemente goza del mismo; esto conlleva a pensar que no posee ninguna calidad para figurar en un proceso en que el derecho está en litigio, puesto que en el mencionado derecho participarán el tercero y el dador, y en el caso de existir una decisión contra éste, el arrendatario tendría la acción personal que nace del contrato.

En referencia al arrendamiento de bienes urbanos, el objeto del contrato es el goce y uso de la cosa ajena por precio y tiempo determinado, tomando en consideración que ese plazo puede renovarse una vez llegado a su fin el convenio con la aceptación de las partes. La cosa debe ser determinada y concretada lo más exactamente posible, deberá existir la prestación o promesa de una cosa o servicio para la otra. El arrendador por su parte deberá percibir el precio y el arrendatario disfrutar de la cosa o inmueble arrendado, tomando en cuenta que el contrato constituye Ley para las partes y una vez firmado se aceptan todas las cláusulas estipuladas en el mismo.

### **Validez del contrato**

Aclara Taboada, L (2013) que: “El negocio jurídico es un supuesto de hecho conformado por una o más manifestaciones de voluntad que busca un resultado práctico tutelado por el ordenamiento jurídico” (p.11). A efecto que éste posea validez –Dice Scognamiglio (1996), el negocio jurídico debe de cumplir con todos los requerimientos que necesita, estos son: los elementos (manifestación de voluntad y causa o fin), los presupuestos (el sujeto y el objeto) y los requisitos de validez (capacidad de obrar, forma prescrita bajo sanción de nulidad, posibilidad física y jurídica del objeto, licitud del fin); con el fin de obtener un resultado práctico, sobre todo, producir efectos jurídicos buscados por las partes (p.11); pudiendo en consecuencia darse dos resultados: que el negocio jurídico sea válido y eficaz; o inválido o ineficaz.

La doctrina indica según explica Biancca (2007) que: “la eficacia es la producción de efectos jurídicos” (p.545), o sea, un acto jurídico es eficaz si se realizan o efectúan los efectos jurídicos; además, indica: “el efecto jurídico es una vicisitud, es decir el cambio de una situación de derecho” (p.545). Se ha afirmado también de acuerdo a Ferri (2004) que la eficacia es: “la consecuencia jurídica del acto negocio jurídico”, que expresa obligaciones, derechos, facultades, prohibiciones y poderes (p.245). Se ha dicho también de acuerdo a Scognamiglio (1996) que consiste “en la situación jurídica correspondiente a la relevancia de la

autorregulación de los intereses particulares o, dicho en términos prácticos, en el vínculo que se establece entre las partes a la observancia del contrato” (p.191)

Si bien al negocio jurídico se le ha analizado desde dos ámbitos, es de interés para la presente investigación centrarnos en el aspecto fisiológico; a cuyo efecto hacemos nuestra la afirmación de Espinoza (2008): “el negocio jurídico, en su aspecto fisiológico, tiene dos momentos, el de validez, en el cual se estudia su estructura (en que se analizan, principalmente los elementos llamados esenciales), y el de eficacia, en que se analiza los efectos jurídicos que origina. La regla general es que un negocio jurídico válido produzca efectos jurídicos, es decir, sea eficaz” (p. 7).

Obviamente la parte fisiológica del acto jurídico implica la vida de éste, por tanto, debe de ser válido y sobre todo eficaz. En consecuencia la validez está relacionada con la estructura y la formación del acto mismo, por ello la estructura debe estar estructurada correctamente por: elementos (manifestación de voluntad y causa), presupuesto (sujeto y objeto) y requisitos de validez (capacidad de hecho o de ejercicio, fin lícito, objeto física y jurídicamente posible, etc.). Significando que el acto es válido si responde a los preceptos legales.

Por lo tanto, y de modo específico el contrato de arrendamiento representa la integración de las voluntades que tienen como finalidad obligarse recíprocamente, por lo cual una parte llamada arrendador se obliga a ceder temporalmente un bien a otra parte denominada el arrendatario quien deberá pagar la renta convenida.

### **Presunción de buen estado**

De haberse dado que las partes no hayan estipulado las condiciones del estado del bien y el arrendatario haya recepcionado el bien sin estipular el estado en que lo recibe; el artículo 1679 del Código Civil, establece la siguiente presunción:

“Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso”. (p.533)

De este modo la norma dispone que, en caso de que las partes no hayan pactado las condiciones del bien al momento de su entrega, se entenderá que el arrendatario recibió el bien arrendado en el estado adecuado para poder utilizarlo y hacer uso del mismo. En consecuencia, cuando el arrendatario devuelva el bien, solo tendrá que acreditar que realizó los cuidados necesarios de manera diligente al bien sin haberle causado ningún detrimento, salvo del originado por su uso cotidiano.

La norma decide brindar una protección para que, en estos casos, el arrendador pueda exigir que el bien sea devuelto en buenas condiciones.

En palabras de Díez-Picazo y Gullón (2012):

“En el contrato puede expresarse el estado en que la cosa se encontraba al tiempo de arrendarla. Mas a falta de tal detalle, y recibida sin protesta por el arrendatario, la ley presume que la recibió en buen estado, invirtiéndose de este modo la carga de la prueba, y correspondiendo al arrendatario demostrar lo contrario” (p.329).

En tal sentido, la Casación N° 846-2008-Lima reiteró esta pauta normativa al manifestar que: “Una vez que el bien es arrendado, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso”.

Por este motivo, se aconseja al arrendatario establecer las precisiones respecto al estado en que recibe el bien arrendado, incluyendo si se encuentra en las condiciones necesarias para poder ser utilizado porque de lo contrario aplicará la presunción relativa a que el bien se recibe en buen estado.

Otra opción, habiéndose suscrito el contrato y sometido a plazo la entrega del bien, el arrendatario exija al arrendador que se cumpla con la referida presunción, en caso el bien arrendado no cumpla con encontrarse en buen estado. Caso contrario, según texto de Arias-Schreiber (1996) “le asiste al arrendatario el derecho a negarse a recibir el bien cuando no está en estado de servir a la finalidad que él se propuso y que aparece en el contrato, o si faltan accesorios no excluidos por las partes” (p.377).

Debe considerarse, de acuerdo a Soria, A (2012), que esta presunción puede ser empleada de forma oportunista por el arrendador que, entregando un bien en mal estado, y ante el vacío contractual en el contrato de arrendamiento, respecto del estado en que se entrega el bien, trate de aprovechar la aplicación supletoria de la presunción para favorecerse indebidamente.

Es decir, el arrendador, aplicando indebidamente el artículo 1679 del Código Civil, podría tratar de exigir al arrendatario que le devuelva el bien arrendado en buen estado, cuando en realidad, el bien no fue entregado en dicho estado (p.54).

### **Disfrute del bien**

Al respecto nos dice Marín, G (2007) que:

El arrendatario se encuentra obligado a usar y disfrutar del bien arrendado, de acuerdo con el destino acordado en el contrato. Son las partes arrendadora y arrendataria, quien aplicando la autonomía de la voluntad particular, determinan las condiciones, actividad y en general el uso que habrá de dársele al inmueble arrendado (p.198).

### **Conservación del buen estado del bien**

Nuestro Código Civil en su artículo 1678° establece como obligación del arrendador entregar el bien arrendado con todos sus accesorios en el plazo, lugar y estado convenidos; y, por el artículo 1679° se presume que entregado el bien al arrendatario este se halla en estado de servir y con todo lo necesario para el uso, de donde se desprende una obligación en dicho sentido a cargo del arrendador.

Ello se relaciona con el artículo 1680° inciso 1 que obliga al arrendador a conservar el bien en buen estado para el fin del arrendamiento, lo que se complementa con el inciso 2 que lo obliga a realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto. No le son exigibles según el 1681° inciso 6, las que por la ley o el contrato corresponden al arrendatario; las reparaciones urgentes, que según el segundo párrafo del 1682° debe realizar al arrendatario con derecho a reembolso, son de cargo del arrendador (p.128).

Es por ello igualmente que el artículo 1681°inc. 7, prohíbe al arrendatario hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o las buenas costumbres, pues podría perjudicar los intereses del arrendador (usualmente el propietario) haciéndole correr riesgos a la propiedad o dañando su buena imagen, lo cual puede traer repercusiones económicas importantes. Se trata pues de cautelar que el titular de derecho de disfrute goce de los bienes sin abusar de ellos, ya que en éstos derechos o relaciones jurídicas más bien, se encuentra implícita una obligación de restituir el bien al final del vínculo.

Finalmente, debemos señalar que las reparaciones necesarias en doctrina italiana se le denominan reparaciones de pequeño mantenimiento y son como dice Barbero (1967) citado por Lázaro (1991), dependientes de deterioros producidos por el uso, no por vetustez o caso fortuito (p.128).

### **Responsabilidad contractual**

Nos aclara Scognamiglio, R (2010) que:

La llamada responsabilidad contractual halla su origen en la noción misma de obligación: en caso de incumplimiento, la obligación tiene la oportunidad de reafirmar su esencia característica de vínculo, al perpetuarse en la prestación resarcitoria, siempre que no fuere posible proceder, incluso, a su realización en forma específica (ejecución forzada). En tal forma, la responsabilidad contractual se resuelve en la satisfacción del interés deducido de la obligación, a pesar de la falta de cooperación por parte del deudor; para el mismo efecto, se propone una remoción justa de las consecuencias perjudiciales inmediateamente conexas con el evento incumplimiento (p.56)

### **Obligaciones del arrendador por contrato de arrendamiento**

De acuerdo a Pérez, A citado por Farias, B (2014):

Las obligaciones principales del arrendador son las siguientes:

“Obligación de entregar la cosa arrendada.

Momento: La entrega debe hacerse inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo estipulación de las partes.

Lugar: El que convengan las partes, y a falta de estipulación donde se encuentra la cosa al momento de celebrarse el contrato o el lugar donde debe hacerse el pago.

Inexistencia de la cosa: Si la cosa no existe en el momento de perfeccionarse el contrato de arrendamiento es un caso donde falta objeto y por ende, el contrato es inexistente” (pág. 36)

.

Por lo tanto debemos entender que la primera obligación del arrendador es la de entregar la cosa arrendada, la cual debe ser puesta a disposición del arrendatario luego de la suscripción del contrato de arrendamiento, como es lógico la cosa será entregada en el lugar donde se encuentra la misma para que pueda ser verificada por parte del arrendatario, o en caso de convenir las partes se lo puede realizar en otro lugar distinto que puede ser en el que se ha convenido para el pago del canon de arrendamiento; al realizarse la entrega material de la cosa arrendada, se verifica la existencia material de la misma, caso contrario estaríamos hablando del arrendamiento de una cosa que no tiene existencia material, lo que tornaría al contrato nulo, por la falta de la cosa materia del arriendo.

Otra de las obligaciones que nos señala es: “La Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada:

La ley impone al arrendador la obligación de hacer las reparaciones necesarias, o sea, aquellas sin las cuales la cosa desaparece o se destruye, o no sirve para el uso que se destina las reparaciones locativas son a cargo, salvo estipulación en contrario, del arrendatario.

Excepto los deterioros que se producen por fuerza mayor o caso fortuito o por la mala calidad de la cosa arrendada” (p.38).

Al tenor de la obligación anotada se determina que es obligación del dueño de la cosa de darle mantenimiento, a efecto de que se encuentre en condiciones de poder ser utilizada por el arrendatario, puesto que de esta se deriva el mantener en perfectas condiciones los servicios básicos, a efecto de que el inquilino puede hacer uso inmediato de ella; debiéndose realizar en el transcurso del plazo del



contrato de arrendamiento las reparaciones necesarias, sin las cuales la cosa puede desaparecer, como por ejemplo la reparación de la estructura de la casa, que por el transcurso del tiempo sufren deterioros que son normales y que deben ser asumidos por su propietario, salvo que se convenga con el arrendatario a que este realice las reparaciones, las cuales serán devengadas de los cánones de arrendamiento.

Finalmente nos señala dos obligaciones que son complementarias:

“Obligación de saneamiento o de librar a arrendatario de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada.

El arrendador debe librar al arrendatario de todo hecho o pretensión que distraiga o merme el goce o uso de la cosa arrendada.

No puede el arrendador perturbar el uso o goce que la ley le otorga al arrendatario, ni hacer obras o trabajos que compliquen el goce de ella.

El arrendatario podrá dar por terminado el contrato, por pérdida del uso o goce de la cosa, que es, en el fondo la causa del motivo a contratar y exigir, el resarcimiento de los perjuicios al arrendador.

## **Obligaciones del arrendatario por contrato de arrendamiento**

### **Cuidar el bien arrendado**

Conforme con el inciso 1) del artículo 1681 del Código Civil:

“El arrendatario está obligado:

1. A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias”.

El arrendatario tiene la obligación de brindar un uso diligente al bien arrendado y debe usar el mismo para el fin pactado.

La norma vigente reviste una disposición más objetiva (cuidado diligente, visto como un estándar), ya que anteriormente se mencionaba que el cuidado sea como si fuera propio, lo cual conlleva un gran margen de subjetividad.

Tal como lo menciona Arias-Schreiber: “(...) el criterio de la ley anterior tenía mucho de subjetivo, pues las cosas propias se cuidan bien, regular o mal, según la calidad, cultura, grado de responsabilidad, etc., del individuo. La diligencia es, por el contrario, más precisa y objetiva, si bien debe calificarse de acuerdo con las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar”.

Coincidimos con lo mencionado por Arias-Schreiber ya que al exigir diligencia en el cuidado del bien arrendado, se está siendo un poco más objetivo y concreto en cuál es el cuidado que debe darle el arrendador, evitando así que la norma sea muy amplia y susceptible de imparcialidad.

Por ello, coincidimos con Castillo en que “este patrón de conducta es de carácter objetivo, asumiendo un ideal de persona responsable y de ninguna manera ubicando tal situación en una persona en particular (ni mucho menos en el arrendatario del que se trate)”.

De forma más explícita lo manifiesta Jack Biggio: “(...) el arrendatario debe prestar alimentación adecuada al caballo de paseo que ha arrendado; o evitar el uso inadecuado del inmueble arrendado, como sería, si no toma medidas para evitar una inundación o si no efectúa las reparaciones urgentes a fin de evitar mayores daños al bien. Asimismo, el arrendatario no debe abandonar la cosa mueble o inmueble arrendada. La doctrina enseña que debe entenderse por abandono toda prolongada ausencia sin dejar la cosa bajo el cuidado de otra persona”. Es decir, dependiendo del bien materia del contrato de arrendamiento es que se determinará el cuidado diligente para la conservación del bien.

### **La devolución del bien arrendado**

Por otro lado, el inciso 10 del artículo 1681 del Código Civil establece otra obligación del arrendatario con respecto al bien:

“El arrendatario está obligado:

10. A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario”.

Además de tener la obligación de devolver el bien en el plazo establecido en el contrato, el bien no debe contar con ningún detrimento salvo el que tendría por su uso normal.

Es decir, en caso el bien tenga un daño causado por acciones realizadas que no hayan sido en su uso ordinario, el arrendatario tendrá que ser responsable por su reparación o en todo caso el pago de una indemnización por el daño causado.

Ahora bien, en este punto se debe tener en cuenta que existen dos posibilidades con respecto al estado del bien al momento que el arrendatario lo recibió. Esto se debe a que, en el contrato de arrendamiento, las partes tienen la posibilidad de externalizar en el acuerdo el estado en que se entrega el bien arrendado al inicio del contrato, efectuando las precisiones que correspondan. Precisar en el contrato el estado en que se recibe el bien, permitirá evitar inconvenientes interpretativos dado que, como lo dispone el artículo 168 del Código Civil: “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe”.

En consecuencia, habiendo precisado las partes el estado en que se recibe el bien, lo pactado será lo exigible para ambos contratantes pues, como lo expresa el artículo 1361 del Código Civil: “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.

Distinto es el caso, cuando las partes omiten referirse al estado en que se recibe el bien arrendado. En estos casos, se aplica una presunción que podría no ser coincidente con la realidad.

Pese a ser una presunción iuris tantum, en los hechos, podría ser irrefutable por la complejidad probatoria que implicaría acreditar que el bien fue entregado en una situación distinta a aquella señalada en la presunción.

## **1.2. Formulación del problema de investigación**

### **1.2.1. Problema General**

¿Cuáles son los efectos de la exigencia de las normas legales respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

¿Cuál es el efecto de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras en cuanto a la garantía de la esencia vinculante del contrato de arrendamiento?

¿Cuál es el efecto de validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias respecto a la eficacia de la responsabilidad contractual?

## **1.3. Justificación**

El vínculo contractual originado por el contrato de arrendamiento conlleva que un tercero no propietario habite durante un lapso de tiempo fijado un bien inmueble, para aplicarlo o destinarlo al fin específicamente establecido en el contrato. Habida cuenta que es un contrato para la tenencia temporal del bien en un definido intervalo temporal, es indudable que en dicho lapso se presenten circunstancias materiales, de origen humano y/o natural, que afecten el inmueble dado en arrendamiento; el mismo que debe ser motivo de reparaciones y mejoras necesarias que deben ser consideradas previamente por el arrendador y arrendatario, hecho que en la realidad no acontece y que no se ha considerado por las normas a fin que el contrato se cumpla sin ningún tipo de afectación. .

El contrato de arrendamiento y las figuras que origina o le son inherentes se encuentran desarrollados en los artículos que contiene nuestro Código Civil (arts. 1666º al 1712º); sin embargo, las mejoras no se encuentran debidamente definidas, y en menor medida se conoce las reparaciones por reparaciones y mejoras necesarias que deben ser asumidas dada la relación vinculante originado por el contrato de arrendamiento entre el arrendador y arrendatario. Es por ello que la realización de la presente investigación se justifica ya que si bien existe doctrina al

respecto, se viene apreciando la necesidad de una reglamentación jurídica que estipule su fijación en los contratos de arrendamiento, de modo que se eviten litigios entre las partes contratantes.

Asimismo. el presente estudio muestra la aplicación metodológica que ha permitido la conceptualización de las variables implicadas y la relación entre estas, permitiendo que su estudio brinde resultados aplicativos a la realidad contractual en el Distrito del Cercado.

#### **1.4. Relevancia**

La realización de la presente tesis es relevante ya que permite a un significativo número de peruanos que inician una relación contractual mediante el contrato de arrendamiento, posean la seguridad de la conservación debida del bien y su funcionamiento, siendo en consecuencia satisfactorio el goce del bien; y, el cumplimiento de las obligaciones reales de las partes contratantes.

#### **1.5. Contribución**

Con la realización de esta investigación se contribuye en la consideración real y efectiva de la repercusión que debe poseer las reparaciones y las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, teniendo en cuenta que estas elevan el valor del bien y no solo se efectúan para conservar este.

#### **1.6. Objetivos**

##### **1.6.1 Objetivo General**

Analizar los efectos de la exigencia de las normas legales respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento.

##### **1.6.2. Objetivos Específicos**

Analizar el efecto de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras en cuanto a la garantía de la esencia vinculante del contrato de arrendamiento

Analizar el efecto de validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias respecto a la eficacia de la responsabilidad contractual.

## **II. MÉTODOS y MATERIALES**

### **2.1. Hipótesis de Investigación**

#### **2.1.1. Supuestos de la Investigación**

##### **2.1.1.1. Supuesto Principal**

Existen los efectos de la exigencia de las normas legales respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento.

##### **2.1.1.2. Supuestos Específicas**

Existe el efecto de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras en cuanto a la garantía de la esencia vinculante del contrato de arrendamiento

Existe el efecto de validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias respecto a la eficacia de la responsabilidad contractual.

#### **2.1.2. Categorías de la Investigación**

##### **2.1.2.1 Categoría Principal**

Reglamentación legal de las reparaciones por mejoras necesarias.

##### **2.1.2.2 Categorías Secundarias**

Efectos de la exigencia de las normas legales respecto a las reparaciones

Efecto de la naturaleza jurídica de las reparaciones.

Efecto de validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones.

### **2.2. Tipo de estudio**

La presente investigación es de tipo descriptivo.

En tal sentido dice Sandelowski (2000) citada por Aguirre, J (2015):

"El estudio descriptivo cualitativo es el método que se puede elegir cuando se deseen descripciones rigurosas de los fenómenos. Tal estudio es especialmente útil para investigadores que busquen saber el quién, qué y dónde de los eventos. Aunque fundamental a todo enfoque cualitativo de investigación, los estudios descriptivos cualitativos comprenden una valiosa aproximación metodológica en y por sí mismos (p.335).

Aplicándolo a nuestro estudio cumple tal modalidad, ya que analiza el marco normativo y teórico de las categorías de la investigación, permitiendo comprender,

interpretar y puntualizar que las reparaciones contempladas como obligación de los sujetos vinculados por contrato de arrendamiento alcanzan en su fin a las mejoras necesarias.

Es de carácter explicativo. En tal sentido nos dice Hernández (2006) que: “Su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, o porque se relacionan dos o más variables” (p.108).

### **2.3. Diseño**

La presente investigación, corresponde a un diseño fundamentada, ya que se utiliza un procedimiento sistemático cualitativo para generar una teoría que explique en un nivel conceptual una acción, una interacción o un área específica.

Creswell (2005) menciona que la teoría fundamentada es especialmente útil cuando las teorías disponibles no explican el fenómeno o planteamiento del problema, o bien, cuando no cubren a los participantes o muestras de interés (parr.10). Asimismo, complementa Salgado, A (2007) mencionando que la teoría fundamentada va más allá de los estudios previos y los marcos conceptuales preconcebidos, en búsqueda de nuevas formas de entender los procesos sociales que tienen lugar en ambientes naturales (p.10).

Se utiliza también el diseño narrativo, ya que el investigador recolecta datos sobre las historias de vida y experiencias de ciertas personas para describirlas y analizarlas.

Creswell (2005) señala igualmente, que el diseño narrativo en diversas ocasiones es un esquema de investigación, pero también una forma de intervención, ya que el contar una historia ayuda a procesar cuestiones que no estaban claras o conscientes. Se usa frecuentemente cuando el objetivo es evaluar una sucesión de acontecimientos (parr.15).



## **2.4. Escenario de estudio**

El contexto social en análisis para la investigación, se ha delimitado al grupo de personas del Cercado de Lima que no cuentan con bien propio, por lo cual recurren al alquiler de bienes inmuebles a fin de dar un uso de ellos sea como habitación o negocio, asumiendo la posesión inmediata temporal del bien, sustentada en contrato de arrendamiento, que genera entre las partes arrendador y arrendatario derechos y obligaciones recíprocas.

Es entonces que la naturaleza obligacional, cuya fuente es contractual involucra el análisis del derecho real de posesión, teniendo en consideración que su aplicación está delimitada para los especialistas de derecho real y de obligaciones.

## **2.5. Caracterización de sujetos**

Los sujetos en los que se ha realizado la investigación se ubican en el distrito del Cercado de Lima correspondiendo a tres especialistas en derechos reales y obligaciones,

## **2.6. Plan de análisis o trayectoria metodológica.**

La presente investigación, se ha realizado utilizando un tipo de metodología básica, cualitativa, además es no experimental ya que, como objetivo fundamental tiene el de recolectar información de la realidad y plantear las recomendaciones que hablen del presente tema de investigación.

## **2.7. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos**

**Técnica.** Análisis documental

**Instrumento.** Entrevista

## **2.8. Rigor científico**

La investigación nos exige que los trabajos plasmados en la formulación del problema debe ser un objetivo común de las tesis de investigación. Un requisito

importante para que un problema se vuelva materia de investigación, ésta se debe delimitar tanto en términos teóricos como prácticos, manifestados como vacíos o necesidades de miradas desde otras perspectivas o agrandamiento del conocimiento existente.

## **2.9. Aspectos éticos**

La presente investigación se ha desarrollado con ética en cuanto a cada participante colaborador con ella, informándoles el propósito de la investigación, y manifestándoles su derecho de abandonarla si no se sienten cómodos, negarse a la participación, y mantener el anonimato.

En cuanto al participante ha sido requisito principal contar con su consentimiento para la participación, desde que se inició el recojo de información, se le aseguro respeto en cuanto a su tiempo, apariencia y conocimiento.

Por último, se ha tomado en cuenta como principal demostración de ética, las citas y referencias bibliográficas empleadas según las normas vigentes en este caso APA.

### III. RESULTADOS

1. Al observar los resultados de la encuesta aplicada a tres Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la categoría reglamentación legal de las reparaciones por las mejoras necesarias; éstos consideran que, hay necesidad de exigir que la reglamentación legal para las reparaciones y mejoras necesarias contenga en esencia la atribución que se le otorga al termino mejoras necesarias.
2. Al observar los resultados de la encuesta a tres Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la naturaleza jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias, estos considera que, la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones se sustenta en que su realización es relevante para el cumplimiento de los fines del contrato de arrendamiento.
3. Al observar el contenido de los resultados de la encuesta aplicada a tres Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la responsabilidad contractual; estos consideran que, la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato.

#### **IV. DISCUSIÓN**

El propietario posee los atributos típicos de la propiedad: el uso, disfrute, disposición y reivindicación; en merito a ellos es que cede temporalmente su bien para que sea utilizado por un tercero en merito a un contrato de arrendamiento que genera un vínculo y obligaciones entre ambos.

El arrendatario tiene derecho al uso de la vivienda durante el plazo del contrato ya a no ser perturbado por el arrendador, éste a su vez tiene derecho a percibir la renta convenida y, al vencimiento del plazo del contrato, a obtener la pronta restitución del bien arrendado.

Por la naturaleza del contrato, en virtud del cual el arrendatario se obliga a devolver el mismo bien, se entiende que, en principio, el bien debe ser no consumible puesto que se cede el uso de un bien que debe ser restituido.

El titular de derecho de disfrute goce de los bienes sin abusar de ellos, ya que en estos derechos o relaciones jurídicas más bien, se encuentra implícita una obligación de restituir el bien al final del vínculo.

En cuanto a las mejoras Rodríguez (2019) indica que existen dificultades jurídicas para el reembolso de mejoras debido al hecho que éstas no están definidas, la existencia de superposición en las clasificaciones que se han elaborado de: necesarios, útiles y de recreo; el hecho que no hay determinación del sujeto con derecho a tal reclamación, sea este de buena o mala fe, la inexistencia de criterios uniformes doctrinarios y jurisprudenciales sobre el régimen de mejoras; hecho que genera incertidumbre e inseguridad jurídica. Chávez (2018) por su parte señala que la expresión “mejora” carece de significado real y de sustento como una atribución que permita ser atribuible a reembolso o responsabilidad, perjudicando de este modo a quien lo efectuó, pese al valor agregado que se le da al bien. Existe diferencia del estudio de Armas (2017) con el de Rodríguez en el sentido que el primero defiende que el reconocimiento del abono de las mejoras debe ser solo para el poseedor inmediato de buena fe. Si bien por razón distinta Castro (2016) reclama uniformidad en las normas fijadas en el Código Civil y Procesal Civil ya que ello afecta negativamente al poseedor inmediato dado que los plazos establecidos para su reclamo le son adversos, no existiendo tampoco uniformidad respecto a qué poseedor tiene derecho a efectuar la petición de reembolso por mejoras.

Finalmente se coincide con el estudio de Castillo (2015) en cuanto se refiere a que se tiene el derecho de reclamar resarcimiento económico por los daños causados por el ocupante precario.

Existe coincidencia con estudios en el exterior ya que menciona Ardila (2017) que el arrendatario y el propietario dentro del contrato de arrendamiento tienen obligaciones determinadas y recíprocas en lo que tiene que ver con la custodia y conservación del inmueble; si bien indica que no existe una regulación normativa satisfactoria al respecto y que permita evitar malos entendidos en futuras reclamaciones. No existe coincidencia con el estudio de Piedrahita (2017) al dedicarse este al estudio del contrato de arrendamiento de local comercial de modo específico; si bien debe resaltarse que los operadores jurídicos la mayor de las veces beneficia al arrendatario en perjuicio del arrendador. Se aprecia que igualmente se reclama modificaciones legislativas por parte de Urquiza (2017) quien manifiesta la existencia de vacíos y deficiencias en la Ley de Inquilinato que no permiten la protección de los derechos y las obligaciones de forma equitativa para las partes. Por su parte Pareja (2014) reclama que la clasificación de mejoras establecidas en necesarias, útiles y voluptuarias no sea consideradas, entendiéndose solo como tal a los útiles.

En nuestra normatividad las mejoras han sufrido variación en tal sentido el Código de 1852 las consideraba una consecuencia del contrato de arrendamiento y no como consecuencia jurídico económica del derecho real de posesión; considerándose las necesarias aquellas que aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen, si bien disponía de un tope para el pago de las mejoras y con la autorización del arrendador. De modo tal que en la práctica el arrendatario se beneficiaba de las mejoras. El Código de 1936 considero las mejoras en el capítulo que regulaba el contrato de locación conducción limitando así su realización y reembolso. Si bien se destaca el hecho que en su art. 1537º dice: "*...el arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras que quiera gozar durante la locación*". Es decir, no se origina en un pacto celebrado entre el arrendador y el arrendatario, si bien se especifica al arrendador la facultad de hacer mejoras en la cosa arrendada, sin alterar su forma. Finalmente las mejoras en el Código Civil de 1984 son ubicadas dentro del Libro de los Derechos Reales y

como consecuencia del ejercicio de uno de los derechos parciales del derecho de propiedad, Si bien no existe una definición de mejoras considera (Torres A., 2006) que: toda mejora implica un cambio o modificación del bien con el fin de repararlo, aumentar su valor o proporcionarle ornato, lucimiento o comodidad.

Se sostiene que las mejoras recaen sobre bienes corporales, y su materialidad se trasluce en la efectiva relación posesoria del sujeto con el bien, siendo sujeto de valoración económica.

Todo lo relacionado con mejoras y reparaciones en el inmueble arrendado deberá preferiblemente quedar consignado por escrito en el contrato de arrendamiento, con la finalidad de asegurar el esclarecimiento de los hechos en eventuales y futuras reclamaciones, judiciales o extrajudiciales, entre las partes contratantes; habida cuenta que el contrato genera obligaciones recíprocas entre las partes.

## V. CONCLUSIONES

En el presente trabajo de investigación se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. La presente investigación ha podido patentizar que, hay obligación en requerir o exhortar que la reglamentación legal existe para las reparaciones se entiendan como la capacidad que se le otorga al termino mejoras necesarias, y que esta al ser un valor agregado está sujeta a reconocimiento a derecho de cobro por quien lo ejecutó; detentando en tal medida naturaleza funcional que deviene en significancia protegido debiendo en merito a ello ser aceptado.
2. La trascendencia de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras se fundamenta en que su actuación es trascendente para que se cumpla los fines del contrato de arrendamiento, respaldando el cumplimiento de la obligación principal del arrendador que es el autorizar al arrendatario temporalmente el goce del uso del bien.
3. Qué al acreditar la vigencia del fundamento otorgado normativamente a las mejoras por necesidad, garantizando la eficacia en la especificación de la responsabilidad contractual, se hace imprescindible excluir la expresión mejoras necesarias como un valor agregado del bien.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Que, atendiendo que las mejoras necesarias son factibles de ser retribuidas económicamente, no debieran ser consideradas como parte integrante de los derechos reales, dado que son de trascendencia para el mejor goce del bien. En consecuencia, se estima debe procederse a modificar las normas respectivas.
2. Que, se considera debe reestructurarse el Libro de Derechos Reales, ello por cuanto el contrato de arrendamiento establece usualmente el abono de la renta en periodos fijos; dentro del cual el arrendatario puede afectar el uso del bien a su cargo al ejecutar reparaciones por mejoras, las que debieran ser consideradas en el momento que se efectúan.
3. Que, se modifique el Código Civil a fin que sus articulados mantengan concordancia eliminándose las contradicciones existentes en cuanto a reparaciones por mejoras necesarias, demarcando el principio originario de cada caso, permitiendo ello determinar la responsabilidad de cada parte.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Arias-Schreiber, M. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Arrendamiento. Tomo II, Gaceta jurídica.
- Aguirre, J. (2015). *El papel de la descripción en la investigación cualitativa*. Cinta moebio no.53 Santiago set. Disponible en: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-554X2015000200006](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-554X2015000200006)
- Ardila, J (2017). Las obligaciones de las partes en la reparación del inmueble en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. (Tesis): Universidad Autónoma Latinoamericana. Colombia. Disponible en: [http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/359/1/unaula\\_rep\\_pre\\_der\\_2017\\_obligaciones\\_reparticion.pdf](http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/359/1/unaula_rep_pre_der_2017_obligaciones_reparticion.pdf)
- Bazán, V. (2017). *Aspectos contractuales y registrales en el contrato de arrendamiento*. LP Pasión por el derecho. Disponible en: <https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>
- Biancca, M. (2007). *Derecho Civil 3. El contrato*, Traducción de Fernando Hinostroza y Édgar Cortés, Segunda Edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá
- Bernard, (1997). Sobre las obras de mejora realizadas por el arrendador y las subvenciones públicas. Revista Proyecto Social Número 4. Revista de la Escuela Universitaria de Graduados Sociales. Teruel. Universidad de Zaragoza.
- Bigio, J (sf). El contrato de arrendamiento. Themis. Disponible en: <file:///C:/Users/Victor/Downloads/Dialnet-EIContratoDeArrendamiento-5109865.pdf>
- Castro N. (2016). *Problemática de la regulación del derecho al reembolso de las mejoras en la normatividad civil y procesal civil peruanas*. Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo – Perú.
- Cajusol, N (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria

- extrajudicial en materia de arrendamiento. (Tesis). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Disponible en: [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL\\_CajusolGarciaNestorJose.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf)
- Creswell, J (2005). *Educational research: Planning, conducting, and evaluating quantitative and qualitative research*. Upper Saddle River: Pearson Education.
- Chávez, M (2018). *Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento lima, 2017*. Tesis. Universidad Norbert Wiener.
- Díez-Picazo, L y otro. (2012). *Sistema de Derecho Civil*. Volumen 11, 8ª edición, Tecnos, Madrid.
- Espinoza, J (2008). *La Invalidez e Ineficacia del Acto Jurídico en la jurisprudencia*, Primera Edición, Gaceta Jurídica, Lima.
- Ferri, L (2004). *Lecciones sobre el contrato*. Traducido por Nélvor Carreteros Torres, Grijley, Lima.
- Farías, B (2014). "necesidad de incorporar en la ley de inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los canones de arrendamiento".(Tesis). Universidad Nacional de Loja, Ecuador. Disponible en: <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15704/1/TESIS%20FINAL%20ANITA>
- Gamboa, M (2018). *Teoría de la Voluntad*. Universidad de Chile. Disponible en: <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-autonoma-de-chile/acto-juridico/apuntes/teoria-de-la-voluntad-acto-juridico-bryan-precht/4140953/vi>
- Hernández, R (2006). *Metodología de la Investigación científica*. España, Editorial McGraw Hill.
- Lázaro, J (1991). *La Diferencia entre el Arrendamiento y el Usufructo*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Disponible en: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14896/LAZARO\\_CARTY\\_LA\\_DIFERENCIA\\_ENTRE\\_EL\\_ARRENDAMIENTO\\_Y\\_EL\\_USUFRUCTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14896/LAZARO_CARTY_LA_DIFERENCIA_ENTRE_EL_ARRENDAMIENTO_Y_EL_USUFRUCTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Marín, G (2007). Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados. ¿Un escenario de justicia contractual? Revista de Derecho No. 28. Universidad del Norte, 180-186. Disponible en: [http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/359/1/unaula\\_rep\\_pre\\_der\\_2017\\_obligaciones\\_reparticion.pdf](http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/359/1/unaula_rep_pre_der_2017_obligaciones_reparticion.pdf)
- Mayta, E (2018). La imprescriptibilidad de la reivindicación frente a la prescripción adquisitiva del posesionario” (Tesis): Universidad Nacional de Piura. Disponible en:
- Núñez, W (2012). Capacidad de goce: naturaleza, límites y la errónea pretensión de modificar el artículo 3º del Código Civil Peruano. Universidad Nacional Federico Villarreal. Disponible en: <file:///C:/Users/Victor/Downloads/Dialnet-CapacidadDeGoceNaturalezaLimitesYLaErroneaPretensi-5493793.pdf>
- Nanclares, J (2017). La reparación: una aproximación a su historia, presente y prospectivas. Civilizar Ciencias Sociales y Humanas 17 (33): 59-80, Julio - Diciembre. Disponible en: <http://www.scielo.org.co/pdf/ccso/v17n33/1657-8953-ccso-17-33-00059.pdf>
- Orrego, J (2017). La posesión. Disponible en: <file:///C:/Users/Victor/Downloads/La%20Posesi%C3%B3n.pdf>
- Piedrahita, M (2017). El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial. (Tesis). Universidad Corporación Universitaria Lasallista. Colombia.
- Pareja, (2014). Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la ley 49/2003 de 26 de noviembre. Universidad de Sevilla. Disponible en: [https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/71765/Tesis\\_Parejo%20Carranza%2c%20Antonio%20J..pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/71765/Tesis_Parejo%20Carranza%2c%20Antonio%20J..pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Rodríguez, M (2018). Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de Reembolso de mejoras en el derecho peruano. (Tesis). Universidad Nacional de Cajamarca.
- Rey y otros (1994). El derecho de retención por mejoras: una aproximación a la lógica del código procesal civil. Grupo de Investigación de THEMIS.

Disponible en: <file:///C:/Users/Victor/Downloads/Dialnet-EIDerechoDeRetencionPorMejoras-5109838.pdf>

Scognamiglio, R. (1996). *Teoría general del contrato*, Traducido por Fernando Hinostroza, Universidad Externado de Colombia, Primera edición, Segunda reimpresión, Colombia, 1996.

Scognamiglio, R (2010). Responsabilidad contractual y extracontractual. *Revista de derecho lus et veritas* 22. Disponible en: <file:///C:/Users/Victor/Downloads/15988-Texto%20del%20art%C3%ADculo-63512-1-10-20161212.pdf>

Sánchez, E (s.f.). Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia. Universidad Católica de Colombia

Soria, A (2012). Presunción del buen estado del bien en el contrato de arrendamiento. *Dialogo con la jurisprudencia*. Disponible en: [https://soria.com.pe/descargas/06\\_soria\\_presuncion\\_buen\\_estado\\_del\\_bien\\_dj\\_oct\\_2012.pdf](https://soria.com.pe/descargas/06_soria_presuncion_buen_estado_del_bien_dj_oct_2012.pdf)

Salcedo, A (2007). *Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos*. liber. v.13 n.13 Lima.

Taboada, L. (2013). *Acto Jurídico, negocio Jurídico y Contrato*, Segunda Edición, Editorial Jurídica Grijley, Lima, 2013

Torres, M (2012). El cargo en el acto jurídico ¿obligación o aleatoriedad?: naturaleza y su situación en el ordenamiento civil peruano. *Derecho y Cambio Social*. Disponible en: <file:///C:/Users/Victor/Downloads/Dialnet-EICargoEnEIActoJuridicoObligacionOAleatoriedadNatu-5493231.pdf>

Tarazona, F. (2007). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica.

Urquiza, José (2017). *Relaciones contractuales de arrendamiento existente entre arrendador y arrendatario*. (Tesis). Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ecuador. Disponible en: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/6214/1/TURAB007-2017.pdf>

Venegas, M (2015). *El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de*

Quito, en el año 2013. (Tesis). Universidad Central del Ecuador. Disponible en:

**Normas:**

Constitución Política del Perú 1993

Código Civil Peruano.

Dec. Sup. N° 017-2015-Vivienda. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda

Casación N° 846- 2008-Lima

## **ANEXOS**

## Anexo 1: Matriz de consistencia

Título: "REGLAMENTACION LEGAL RESPECTO A REPARACIONES POR MEJORAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CERCADO DE LIMA, 2020"

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOL OGÍA	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	INSTRUMENTO
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿Cuál es la exigencia de la reglamentación legal de las reparaciones por mejoras en los contratos de arrendamiento de acuerdo a la naturaleza y fundamento que las origina, Cercado de Lima, 2020?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICO</b> ¿Cuál es la importancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras a fin garantice la esencia vinculante del contrato de arrendamiento? ¿Cuál es la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras para reconocer la eficacia de la responsabilidad contractual?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Conocer la reglamentación legal de las reparaciones por mejoras en los contratos de arrendamiento conociendo la naturaleza y fundamento que las origina en el Cercado de Lima, 2020.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b> Determinar la importancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones que garantice la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento. Conocer la validez jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual.</p>	<p><b>SUPUESTO PRINCIPAL</b> Existe la necesidad de una reglamentación legal de las reparaciones por mejoras en los contratos de arrendamiento conociendo la naturaleza y fundamento que las origina en el Cercado de Lima, 2020.</p> <p><b>SUPUESTOS ESPECIFICOS</b> La naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, garantizando la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento. La naturaleza jurídica de las reparaciones permite el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.</p>	<p><b>CATEGORÍA PRINCIPAL</b> Reglamentación legal de las reparaciones por mejoras necesarias</p> <p><b>CATEGORÍAS SECUNDARIAS</b> ✓ Naturaleza jurídica de las reparaciones ✓ Fundamento del vínculo jurídico. ✓ Responsabilidad contractual</p>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b> ✓ Cualitativa ✓ Básica ✓ No experimental</p>	<p><b>DISEÑO DE TEORÍA:</b> ✓ Fundamentada ✓ Diseño Narrativo</p>	<p><b>TÉCNICA:</b> Encuesta</p> <p><b>INSTRUMENTO:</b> Entrevista</p>

## **Anexo 2: INSTRUMENTOS**

- 1. Considera usted, que ¿la naturaleza jurídica de las reparaciones, conjuga la fundamentación que se le atribuye a mejoras necesarias?**
- 2. ¿Los daños que se produzcan en el bien alterando su funcionamiento siempre se fundamentan en la necesidad, de ser reparados por lo que requieren ser atendidos de inmediato?**
- 3. ¿La norma que regula reparación por arrendatario al delegar las reparaciones para conservación y mantenimiento ordinario se contradice con la que obliga al arrendador a conservarlo durante la vigencia del contrato?**
- 4. ¿La naturaleza jurídica de las reparaciones se sustentan en el derecho que tiene el arrendatario a gozar del uso del bien?**
- 5. ¿El derecho de uso del bien que se le otorga al arrendatario, se afecta con la realización de reparación por daños ocasionado por vicios ocultos?**
- 6. ¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que el uso natural produce desgaste en el bien, por ello se delega responsabilidad al arrendatario?**
- 7. ¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que los defectos que se presentan en el bien sin causa justificable de origen, durante la ejecución del contrato, son atribuibles al arrendador?**
- 8. ¿Los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**
- 9. ¿La necesidad de reparar los daños o alteraciones en el bien responde a la naturaleza jurídica de las reparaciones?**
- 10. ¿El fundamento que se le atribuye a las mejoras necesarias en el código civil, difiere del significado real del término?**
- 11. ¿La norma que regula las mejoras como una atribución a los derechos reales, debe contemplar definición?**



12. ¿La clasificación se reconoce para las mejoras, las necesarias no conforman parte del criterio atribuido a dicha regulación de carácter retribuable?
13. ¿Las mejoras, en forma general dan un valor agregado al bien, por lo que la connotación que se le otorga a las mejoras necesarias no corresponde al significado?
14. Considera que ¿reconocer que las mejoras necesarias sólo pueden ser retribuidas en valor, reafirma que éstas atienden al funcionamiento del bien?
15. Considera que según prevé la norma ¿las mejoras necesarias, son el significado real de reparaciones?
16. ¿Existe polémica entre el significado semántico de las mejoras con la realidad fáctica que se atribuye a las mejoras necesarias?
17. ¿Las mejoras necesarias a las cuales hace referencia la norma civil alcanzaría al arrendatario solo con el reconocimiento del valor considerando que éstas en realidad son reparaciones y no pueden ser retiradas del bien?
18. ¿Las mejoras necesarias no otorgan valor agregado al bien, por lo que carece de concordancia entre lo que regula y su significado semántico?
19. ¿Considera que el contrato de alquiler da origen a un vínculo jurídico temporal debe alcanzar eficacia con el cumplimiento de las obligaciones recíprocas reconociendo que la afectación funcional del bien en uso, afecta el pago de la renta pactada?
20. ¿El origen de las reparaciones y la realización de éstas pueden afectar la validez del contrato de arrendamiento?
21. ¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?

22. **¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**
23. **¿Considera que el artículo 1678 que contempla como obligación del arrendador conservar el buen estado del bien, exime al arrendatario de asumir los gastos de conservación?**
24. **¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**
25. **¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**
26. **¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**
27. **¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**

## Anexo 3: VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

---



### PROMEDIO DE VALORACIÓN

**90%**

### OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Perales Sánchez Anaximandro O.

DNI N°: 10357529 Teléfono/Celular: 936021688

Dirección domiciliaria: Jr. Templo del Sol 372- San Juan de Lurigancho-Lima

Título Profesional: Dr. En Educación

Firma

Lugar y fecha: 11/04/2022, Lima



**FORMATO B**  
**FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1 Título de la Investigación: **REGLAMENTACIÓN LEGAL RESPECTO A REPARACIONES POR MEJORAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CERCADO DE LIMA- 2021**

1.2 Nombre del Instrumento: **Guía de entrevista realizada a los administrados**

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

Indicadores	Criterios																				
		5	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	1
		0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	0
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																				X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				X
4. Organización	Existe una organización lógica																				X
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																				X
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																				X





### PROMEDIO DE VALORACIÓN

**90%**

### OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Perales Sánchez Anaximandro O.

DNI N°: 10357529 Teléfono/Celular: 936021688

Dirección domiciliaria: Jr. Templo del Sol 372- San Juan de Lurigancho-Lima

Título Profesional: Dr. En Educación

Firma

Lugar y fecha: 11/04/2022, Lima



**FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO**

**I.DATOS GENERALES**

1.1 Título de la Investigación: **REGLAMENTACIÓN LEGAL RESPECTO A REPARACIONES POR MEJORAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CERCADO DE LIMA- 2021**

1.2 Nombre del Instrumento: **Guía de entrevista realizada a los administradores del PAD**

**II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

Indicadores	Criterios	5	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	1
		0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																				X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				X
4. Organización	Existe una organización lógica																				X
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																				X

6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación									X
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos.									X
8. Coherencia	Entre los índices e indicadores									X
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.									X
10. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación									X

	Baja
	Regular
X	Buena
	Muy buena

<p><b>PROMEDIO DE VALORACIÓN OPINIÓN DE APLICABILIDAD</b></p> <p><b>90%</b></p>
---





### PROMEDIO DE VALORACIÓN

**90%**

### OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Perales Sánchez Anaximandro O.

DNI N°: 10357529 Teléfono/Celular: 936021688

Dirección domiciliaria: Jr. Templo del Sol 372- San Juan de Lurigancho-Lima

Título Profesional: Dr. En Educación

Firma

Lugar y fecha: 11/04/2022, Lima



## PROMEDIO DE VALORACIÓN

**90%**

## OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Observaciones (precisar si hay suficiencia): **APLICABLE**

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ X]    Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: **CESAR INOCENTE RAMIREZ**

TITULO PROFESIONAL:      **ABOGADO**

DNI : **10495720**

Especialidad del validador: **Mg. Mg. Derecho Constitucional y Derechos Humanos**

Firma del Validador

Lugar y fecha: 07/04/2022 - LIMA

## FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

### I.DATOS GENERALES

1.1 Título de la Investigación: **REGLAMENTACIÓN LEGAL RESPECTO A REPARACIONES POR MEJORAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CERCADO DE LIMA- 2021**

1.2 Nombre del Instrumento: **Guía de entrevista realizada a los administrados**

### II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios																				
		5	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	1
		0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	0
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																			X	
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																			X	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																			X	
4. Organización	Existe una organización lógica																			X	
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																			X	
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																			X	





## PROMEDIO DE VALORACIÓN

**90%**

## OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Observaciones (precisar si hay suficiencia): **APLICABLE**

Opinión de aplicabilidad: Aplicable  Aplicable después de corregir  No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: **CESAR INOCENTE RAMIREZ**

TITULO PROFESIONAL:      **ABOGADO**

DNI : **10495720**

Especialidad del validador: **Mg. Mg. Derecho Constitucional y Derechos Humanos**

Firma del Validador

Lugar y fecha: **07/04/2022 - LIMA**

## **Anexo 4: RESPUESTAS A LAS ENTREVISTAS**

### **ENTREVISTA N° 01**

#### **A ESPECIALISTA EN DERECHO REALES Y OBLIGACIONES**

- 1. Considera usted, que ¿la naturaleza jurídica de las reparaciones, conjuga la fundamentación que se le atribuye a mejoras necesarias?**

R: Sí, porque tienen relación directa

- 2. ¿Los daños que se produzcan en el bien alterando su funcionamiento siempre se fundamentan en la necesidad, de ser reparados por lo que requieren ser atendidos de inmediato?**

R: Si porque el arrendatario es responsable por la pérdida o el deterioro del bien, siempre y cuando ocurra en el curso del arrendamiento, además para no alterar el funcionamiento para el que fue contratado. Art 1683 del código civil.

- 3. ¿La norma que regula reparación por arrendatario al delegar las reparaciones para conservación y mantenimiento ordinario se contradice con la que obliga al arrendador a conservarlo durante la vigencia del contrato?**

R: No se contradice, por cuanto el arrendatario tiene la obligación de conservar el inmueble en las mismas condiciones con la que fue entregado, además de las obligaciones previstas en el art. 1681 del código civil.

- 4. ¿La naturaleza jurídica de las reparaciones se sustentan en el derecho que tiene el arrendatario a gozar del uso del bien?**

R: Si, porque el contrato tiene como finalidad arrendar el bien para un solo fin y para cumplir dicha finalidad, el inmueble tiene que estar permanente acondicionado para dicho fin.

- 5. ¿El derecho de uso del bien que se le otorga al arrendatario, se afecta con la realización de reparación por daños ocasionado por vicios ocultos?**

R: Sí, porque el arrendador tiene que entregar el bien, acondicionado para el fin al que fue arrendado y está obligado a entregar el bien debidamente acondicionado para dicho fin y los vicios ocultos son de su exclusiva responsabilidad. Además, porque es responsable del deterioro por causa imputable a su persona.

**6. ¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que el uso natural produce desgaste en el bien, por ello se delega responsabilidad al arrendatario?**

R: Por supuesto, el arrendatario tiene que entregar el bien en las mismas condiciones en que le fue entregado, con excepción del uso natural, que se produzca como consecuencia del uso.

**7. ¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que los defectos que se presentan en el bien sin causa justificable de origen, durante la ejecución del contrato, son atribuibles al arrendador?**

R: Por supuesto, puesto que el bien debe devolverse, en la misma condición en que le fue entregado, con excepción del uso natural.

**8. ¿Los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**

R: Es discutible, pues si demuestra que la afectación es desde el origen de la relación contractual, debe afectar al arrendador y, si es a la devolución o culminado el contrato es de obligación del arrendatario. Según el ordenamiento legal, resulta necesario que el arrendatario avise inmediatamente al arrendador de las reparaciones que haya que efectuar, caso contrario debe responder por los daños. Art. 1682 del Código Civil.

**9. ¿La necesidad de reparar los daños o alteraciones en el bien responde a la naturaleza jurídica de las reparaciones?**

R: NO, porque las reparaciones de los daños o alteraciones de un bien responda a la naturaleza del contrato.

**10. ¿El fundamento que se le atribuye a las mejoras necesarias en el código civil, difiere del significado real del término?**

R: No, porque necesarias viene del sinónimo ineludible; empero, pudo haberse señalado como mejorar urgente, perentoria, apremiante o inaplazable.

**11. ¿La norma que regula las mejoras como una atribución a los derechos reales, debe contemplar definición?**

R: Claro y su definición está plasmado expresamente en el Art. 916 del Código Civil.

**12. ¿La clasificación se reconoce para las mejoras, las necesarias no conforman parte del criterio atribuido a dicha regulación de carácter retribuable?**

R: Por supuesto, es retribuable, así está establecido en el Art. 917 del Código Civil, es el más el poseedor tiene derecho al valor de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución a retirar las de recreo que puedan separarse, salvo que el dueño opte por pagar su valor. Ahora bien, si las mejoras son hechas después de la citación judicial con la restitución, no podrán ser retiradas; pero sí las mejoras necesarias.

**13. ¿Las mejoras, en forma general dan un valor agregado al bien, por lo que la connotación que se le otorga a las mejoras necesarias no corresponde al significado?**

R: NO, si corresponde, por cuanto, al cambiar algo que está deteriorado, por uno nuevo, le está dando al bien, el valor que tenía inicialmente.

**14. Considera que ¿reconocer que las mejoras necesarias sólo pueden ser retribuidas en valor, reafirma que éstas atienden al funcionamiento del bien?**

R: Por supuesto, por esas mejoras pertenecen al bien, no es como las útiles o las de recreo, por lo que resulta necesario que se retribuya en valor, esto está normado en el Art. 917 del CC

**15. Considera que según prevé la norma ¿las mejoras necesarias, son el significado real de reparaciones?**

R: Si, efectivamente las necesarias reparan el bien, la diferencia es, quien está obligarlo a realizarlo, así como el derecho de retribución.

**16. ¿Existe polémica entre el significado semántico de las mejoras con la realidad fáctica que se atribuye a las mejoras necesarias?**

R: Para mí particularmente, no existe polémica alguna, porque las mejoras en general, están bien determinadas en el Artículo 916 del CC. Unas son necesarias, útiles o de recreo, y para el efecto de algún reclamo, le corresponderá al juzgado, con la facultad jurisdiccional y de acuerdo a los hechos y medios probatorios, determinar el derecho que corresponda a las partes involucradas según lo dispuesto por el art. 917 del CC.



- 17. ¿Las mejoras necesarias a las cuales hace referencia la norma civil alcanzaría al arrendatario solo con el reconocimiento del valor considerando que éstas en realidad son reparaciones y no pueden ser retiradas del bien?**

R: No solo el reconocimiento del valor, sino que tiene derecho al valor, empero, para ello es necesario que no exista algún pedido de restitución, con la cual perdería el derecho a ser retribuido, pero podría retribuírsele las mejoras necesarias.

- 18. ¿Las mejoras necesarias no otorgan valor agregado al bien, por lo que carece de concordancia entre lo que regula y su significado semántico?**

R: Como ya he precisado, las mejoras necesarias si otorga valor agregado al bien, por cuanto si existe una pared que tiene humedad, el cambiarlo ya le estaría dando al inmueble un valor agregado; tan es así que actualmente no existe ni ningún pleno que unifique algún criterio al respecto.

- 19. ¿Considera que el contrato de alquiler da origen a un vínculo jurídico temporal debe alcanzar eficacia con el cumplimiento de las obligaciones recíprocas reconociendo que la afectación funcional del bien en uso, afecta el pago de la renta pactada?**

R: No de ninguna manera, nada afecta a la renta pactada, por cuanto, de ser así, ésta tendría que estar acordada y plasmada en el contrato, pues los acuerdos ahí expuestos constituyen ley sólo entre las partes que las suscriben.

- 20. ¿El origen de las reparaciones y la realización de éstas pueden afectar la validez del contrato de arrendamiento?**

R: No, de ninguna manera son cuestiones independientes, salvo que este acordado en el contrato.

- 21. ¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?**

R: No solo el goce del uso del bien, sino, dentro del plazo de contrato acordado, el arrendatario, es un posesionario legal y tiene el derecho interponer cualquier interdicto, como el retener, el pago de mejoras entre otras.

**22. ¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**

R: Por supuesto, mínimamente que esté habitable, ASI ESTA ESTABLECIDO EN EL Art. 1679 CC

**23. ¿Considera que el artículo 1678 que contempla como obligación del arrendador conservar el buen estado del bien, exime al arrendatario de asumir los gastos de conservación?**

R: Pero por supuesto, es una obligación del arrendatario devolver al bien en las misas condiciones en que fue entregado.

**24. ¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**

R: No solo por el uso diligente del bien, que toda persona debe tener, sino por es una obligación del arrendatario.

**25. ¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**

R: Claro es una contraprestación, tú pagas la renta y yo te doy la calidad de poseedor del bien.

**26. ¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**

R: No son independiente, sólo la falta de pago de la renta afecta el goce de uso.

**27. ¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**

R: No, en todo caso sería por responsabilidad extra contractual.

## ENTREVISTA N° 02

### A ESPECIALISTA EN DERECHO REALES Y OBLIGACIONES

1. **Considera usted, que ¿la naturaleza jurídica de las reparaciones, conjuga la fundamentación que se le atribuye a mejoras necesarias?**

R: Sí, porque la naturaleza jurídica de las reparaciones se debe a la necesidad que se tiene de vivir de modo adecuado, lo que se relaciona directamente con efectuar mejoras que se requieren por ser indispensables para la vida cómoda en el bien.

2. **¿Los daños que se produzcan en el bien alterando su funcionamiento siempre se fundamentan en la necesidad de ser reparados, por lo que requieren ser atendidos de inmediato?**

R: El art. 1683° del Código Civil especifica que el arrendatario es responsable por la pérdida o el deterioro del bien, siempre y cuando se efectúe durante el tiempo que tiene el bien bajo su cargo; incluye asimismo a las personas que este haya invitado; en debida cuenta que está prohibido de alterar el funcionamiento para el que hizo el contrato. .

3. **¿La norma que regula reparación por arrendatario al delegar las reparaciones para conservación y mantenimiento ordinario se contradice con la que obliga al arrendador a conservarlo durante la vigencia del contrato?**

R: No existe contradicción, debido a que es obligación del arrendatario conservar el inmueble que recibió en el mismo estado en que le fue entregado, ello en forma adicional a las obligaciones que están estipuladas en el art. 1681° del Código Civil.

4. **¿La naturaleza jurídica de las reparaciones se sustentan en el derecho que tiene el arrendatario a gozar del uso del bien?**

R: Si, habida cuenta que el contrato de arrendamiento se suscribe a fin de arrendar un bien a utilizarse con determinada finalidad, por lo que debe mantenerse adecuadamente para el cumplimiento del mismo.

5. **¿El derecho de uso del bien que se le otorga al arrendatario, se afecta con la realización de reparación por daños ocasionado por vicios ocultos?**

R: Si, se afecta el uso del bien ya que es obligación del arrendador efectuar la entrega del bien de modo correcto, es decir adecuadamente habitable, sin que se soslaye vicios ocultos que son de su competencia subsanar. Ello fuera de las responsabilidades que tiene de reparar el bien y que están fijadas.

6. **¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que el uso natural produce desgaste en el bien, por ello se delega responsabilidad al arrendatario?**

R: Es lógico que todo uso genere un desgaste o deterioro que en determinados casos requiere ser reparado, de manera que el bien sea entregado en la forma en que fue recibido.

7. **¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que los defectos que se presentan en el bien sin causa justificable de origen, durante la ejecución del contrato, son atribuibles al arrendador?**

R: Todo acontecimiento que origine un defecto o deterioro en el bien durante el tiempo de posesión del arrendador es responsabilidad de éste, habida cuenta que debe devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibió.

8. **¿Los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**

R: Ello depende, primeramente, debe conocerse cuando se inició el daño, si este fue antes o después de suscrito el contrato de arrendamiento; en caso de haber sido con anterioridad la afectación le compete al arrendador; y, si el daño acontece tiempo después entonces es competencia del arrendatario. Se tiene en cuenta lo estipulado en el art. 1682 del Código Civil que fija que en caso de necesidad de efectivizar una reparación el arrendatario debe comunicarlo al arrendador, de no hacerlo fenece su derecho a reclamar su reembolso.

9. **¿La necesidad de reparar los daños o alteraciones en el bien responde a la naturaleza jurídica de las reparaciones?**

R: El hecho de reparar los daños del bien no responde a la naturaleza jurídica de estas, ya que responden a la naturaleza del contrato.

10. **¿El fundamento que se le atribuye a las mejoras necesarias en el código civil, difiere del significado real del término?**

R: Considero que no es diferente, aun cuando pudo dársele otro término que finalmente significaría lo mismo, que se necesitan de inmediato.

**11. ¿La norma que regula las mejoras como una atribución a los derechos reales, debe contemplar definición?**

R: Si, dado que solo se sobreentiende de acuerdo a lo señalado en el art. 916º del Código Civil.

**12. ¿La clasificación se reconoce para las mejoras, las necesarias no conforman parte del criterio atribuido a dicha regulación de carácter retribuable?**

R: Las mejoras necesarias si forman parte del criterio para que sean retribuidas, ello conforme a lo dispuesto en el art. 917º del Código Civil. Incluso el arrendatario no solo tiene derecho a la retribución de las mejoras necesarias, sino las útiles pudiendo inclusive retirar las de recreo que no le sean abonadas por el arrendador y que pudiesen ser retiradas del inmueble. Este hecho no procede en el caso de haberse iniciado proceso para que restituya el bien al propietario, en que solo puede considerar las mejoras necesarias.

**13. ¿Las mejoras, en forma general dan un valor agregado al bien, por lo que la connotación que se le otorga a las mejoras necesarias no corresponde al significado?**

R: Aun cuando el arrendatario proceda a efectuar mejoras necesarias estas le dan un valor agregado al bien, por lo que se puede decir que hay correspondencia con el significado.

**14. Considera que ¿reconocer que las mejoras necesarias sólo pueden ser retribuidas en valor, reafirma que éstas atienden al funcionamiento del bien?**

R: Las mejoras necesarias que efectúan el arrendatario son efectuadas justamente para el mejor funcionamiento y utilización del bien, caracterizándose por este hecho; por lo que de acuerdo al art. 917º del Código Civil son compensadas económicamente.

**15. Considera que según prevé la norma ¿las mejoras necesarias, son el significado real de reparaciones?**

R: En realidad, estimo que las mejoras necesarias si atañe el significado real de reparación, ya que repara el bien, estribando la necesidad de quien debe efectuarlo y si es sujeto de accionar su reclamación.

**16. ¿Existe polémica entre el significado semántico de las mejoras con la realidad fáctica que se atribuye a las mejoras necesarias?**

R: Considero que no debiese de existir controversia, ya que de acuerdo a la clasificación que realiza el artículo 916 del Código Civil, estas son necesarias, útiles o de recreo: y, en caso de presentarse alguna reclamación por estas, el operador judicial, de acuerdo a las atribuciones, los hechos y probanza determinara los derechos de las partes, de conformidad con lo establecido en el art. 917 de la acotada norma.

**17. ¿Las mejoras necesarias a las cuales hace referencia la norma civil alcanzaría al arrendatario solo con el reconocimiento del valor considerando que éstas en realidad son reparaciones y no pueden ser retiradas del bien?**

R: La norma civil no solo reconocería el valor, sino que ordenaría el derecho a su restitución; siendo indispensable que no se haya presentado reclamo por la restitución del bien, ante lo cual en la práctica no se daría esta retribución, pero que no por ello tendría perdido su derecho de reclamación por las mejoras necesarias efectuadas.

**18. ¿Las mejoras necesarias no otorgan valor agregado al bien, por lo que carece de concordancia entre lo que regula y su significado semántico?**

R: Por el contrario, si existe concordancia entre la regulación y el significado semántico, ya que las mejoras necesarias generan un valor agregado al bien.

**19. ¿Considera que el contrato de alquiler da origen a un vínculo jurídico temporal debe alcanzar eficacia con el cumplimiento de las obligaciones recíprocas reconociendo que la afectación funcional del bien en uso, afecta el pago de la renta pactada?**

R: En el presumible caso que se diese una afectación funcional del bien en uso, ello no afecta el pago de la renta fijada en el contrato, ya que lo estipulado en el contrato de arrendamiento es ley para las partes intervinientes.

**20. ¿El origen de las reparaciones y la realización de éstas pueden afectar la validez del contrato de arrendamiento?**

R: Todo contrato de arrendamiento es válido entre las partes no pudiendo ser afectado por las reparaciones; excepto si estas han sido consideradas en el mismo acto.

**21. ¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?**

R: El arrendatario al suscribir el contrato de arrendamiento efectiviza el goce del uso del bien a que tiene derecho, no siendo el único, ya que se constituye en el poseionario legal, pudiendo efectuar acciones que le sean permitidas legalmente; al pago de mejoras entre ellas.

**22. ¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**

R: De acuerdo al art. 1679 del Código Civil entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso. Por tanto el contrato si fundamenta esta presunción.

**23. ¿Considera que el artículo 1678 que contempla como obligación del arrendador conservar el buen estado del bien, exime al arrendatario de asumir los gastos de conservación?**

R: Este artículo señala de manera precisa que el arrendador está obligado a entregar el bien al arrendatario en buen estado para ser utilizado; siendo a partir de ese momento obligación del arrendatario conservarlo hasta su debida entrega.

**24. ¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**

R: El arrendatario no solo debe usar de manera diligente el bien que se le ha entregado, sino que está obligado a ello.

**25. ¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**

R: El arrendador por la suscripción del contrato brinda al arrendatario su facultad de uso del bien, recibiendo a cambio un pago o renta, siendo en consecuencia una contraprestación de las partes.

**26. ¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**

R: El goce del uso del bien no puede ser afectado por la falta de reconocimiento de las reparaciones, solo el incumplimiento de pago de renta lo puede concretizar.

**27. ¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**

R: El contrato de arrendamiento no genera responsabilidad contractual si no se cumplen las obligaciones, ello origina una reclamación extra contractual.



## ENTREVISTA N° 03

### A ESPECIALISTA EN DERECHO REALES Y OBLIGACIONES

1. **Considera usted, que ¿la naturaleza jurídica de las reparaciones, conjuga la fundamentación que se le atribuye a mejoras necesarias?**

R: La naturaleza jurídica de las reparaciones se debe a la necesidad de efectuarlas para la posibilidad de vivir en el bien, por tanto tiene relación con el fundamento de las mejoras necesarias.

2. **¿Los daños que se produzcan en el bien alterando su funcionamiento siempre se fundamentan en la necesidad, de ser reparados por lo que requieren ser atendidos de inmediato?**

R: La atención debe ser inmediata en el caso de haberse producido daños que perjudiquen el funcionamiento, Siendo de responsabilidad del arrendatario y sean originados por el uso que este efectúa, de acuerdo al art. 1683 del Código Civil.

3. **¿La norma que regula reparación por arrendatario al delegar las reparaciones para conservación y mantenimiento ordinario se contradice con la que obliga al arrendador a conservarlo durante la vigencia del contrato?**

R: El arrendador se encuentra obligado a efectuar las reparaciones que impliquen primordialmente la estructura del bien, mientras que el arrendatario está obligado a efectuar las reparaciones de los daños que se hayan ocasionado por el uso cotidiano del bien, debiendo entregarlo al arrendador en las mismas o similares condiciones en que lo recibió.

4. **¿La naturaleza jurídica de las reparaciones se sustentan en el derecho que tiene el arrendatario a gozar del uso del bien?**

R: En el contrato las partes estipulan la finalidad a que se destinara el bien; en consecuencia el bien debe encontrarse en condiciones de cumplir esta finalidad.

5. **¿El derecho de uso del bien que se le otorga al arrendatario, se afecta con la realización de reparación por daños ocasionado por vicios ocultos?**

R: Todo bien debe ser entregado por el arrendador de manera correcta y en funcionamiento adecuado para su uso; siendo los vicios ocultos de su entera responsabilidad, ello de modo adicional a las responsabilidades que tiene por motivos de deterioro.

6. **¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que el uso natural produce desgaste en el bien, por ello se delega responsabilidad al arrendatario?**

R: Es normal que el uso natural genere desgaste en el bien, siendo en consecuencia que quien efectúa el uso, es decir el arrendatario sea responsable de su mantenimiento, hecho considerado en el contrato de arrendamiento.

7. **¿La norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que los defectos que se presentan en el bien sin causa justificable de origen, durante la ejecución del contrato, son atribuibles al arrendador?**

R: En los casos en que se presentasen defectos cuyo origen se desconoce son atribuidos al arrendador o propietario, pues este debe efectuar la entrega del bien en perfectas condiciones.

8. **¿Los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**

R: Tomando la respuesta del punto anterior, debo señalar que no siempre los daños en el bien son atribuidos al poseedor o arrendatario una vez suscrito el contrato, sino tiene que averiguarse el origen del mismo y a quien se le atribuye la responsabilidad; en caso que esta fuese del arrendador pero ha sido asumida por el arrendatario, este tiene el derecho de efectuar el reclamo siempre y cuando haya hecho de conocimiento del arrendador la necesidad presentada de acuerdo al Art. 1682 del Código Civil.

9. **¿La necesidad de reparar los daños o alteraciones en el bien responde a la naturaleza jurídica de las reparaciones?**

R: La naturaleza jurídica de las reparaciones no incide en la necesidad de reparar los daños del bien, lo que compete a la naturaleza del contrato.

**10. ¿El fundamento que se le atribuye a las mejoras necesarias en el código civil, difiere del significado real del término?**

R: Las mejoras necesarias se fundamentan en la necesidad de su realización para que el arrendatario encuentre satisfacción; aun cuando pudo dársele otra denominación o sinónimo.

**11. ¿La norma que regula las mejoras como una atribución a los derechos reales, debe contemplar definición?**

R: El que no tenga una definición en el Código no incide para que no pueda ser debidamente identificado ya que están señaladas en el Art. 916 del Código Civil.

**12. ¿La clasificación se reconoce para las mejoras, las necesarias no conforman parte del criterio atribuido a dicha regulación de carácter retribuable?**

R: Toda mejora es plausible de reconocimiento de valor y con mayor razón si se refiere a las necesarias asumidas por el arrendatario, de acuerdo a lo fijado en el art. 917º, no así las de recreo excepto si el arrendador conviene en asumirlas para que no sean separadas del bien.

**13. ¿Las mejoras, en forma general dan un valor agregado al bien, por lo que la connotación que se le otorga a las mejoras necesarias no corresponde al significado?**

R: Las mejoras necesarias si corresponden a su significado e igualmente prestan un valor agregado al bien al ser realizadas.

**14. Considera que ¿reconocer que las mejoras necesarias sólo pueden ser retribuidas en valor, reafirma que éstas atienden al funcionamiento del bien?**

R: Las mejoras necesarias de acuerdo al art. 917 del Código Civil son reconocidas y retribuidas valorativamente, no así en el caso de las útiles o de recreo.

**15. Considera que según prevé la norma ¿las mejoras necesarias, son el significado real de reparaciones?**

R: Las mejoras necesarias tal como han sido consideradas en la norma corresponden al significado real de reparaciones porque como su nombre mismo lo señalan reparan el bien; debiendo en caso de reclamación reconocer a quien le compete esta obligación.

**16. ¿Existe polémica entre el significado semántico de las mejoras con la realidad fáctica que se atribuye a las mejoras necesarias?**

R: En parte de la doctrina y en algunos operadores de justicia; lo que a mi parecer no debiera darse ya que semánticamente y en la realidad fáctica ambas se complementan, debiendo procederse en su reconocimiento de conformidad con lo establecido en los arts. 916º y 917º del Código Civil

**17. ¿Las mejoras necesarias a las cuales hace referencia la norma civil alcanzaría al arrendatario solo con el reconocimiento del valor considerando que éstas en realidad son reparaciones y no pueden ser retiradas del bien?**

R: El arrendador está obligado a reconocer al arrendatario el valor monetario de estas mejoras si hubiesen sido su obligación, y tal como se ha dicho con anterioridad si le fue comunicado esta necesidad.

**18. ¿Las mejoras necesarias no otorgan valor agregado al bien, por lo que carece de concordancia entre lo que regula y su significado semántico?**

R: La regulación y el significado semántico de las mejoras necesarias poseen concordancia porque estas si dan valor agregado al bien.

**19. ¿Considera que el contrato de alquiler da origen a un vínculo jurídico temporal debe alcanzar eficacia con el cumplimiento de las obligaciones recíprocas reconociendo que la afectación funcional del bien en uso, afecta el pago de la renta pactada?**

R: El abono de la renta pactada en el contrato de arrendamiento no es sujeto a ningún tipo de afectación, aun cuando hubiese sido afectado el bien, lo que debe dilucidarse de modo externo al mismo.

**20. ¿El origen de las reparaciones y la realización de éstas pueden afectar la validez del contrato de arrendamiento?**

R: La validez de un acto jurídico y en este caso del contrato de arrendamiento no es afectado por el origen de las reparaciones; sino este está sujeto al cumplimiento de la existencia de sus elementos.

**21. ¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?**

R: La validez del contrato de arrendamiento no solo se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder utilizar o gozar del bien, sino que implica el poder ejercer otros derechos.

**22. ¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**

R: El contrato de arrendamiento si fundamenta la presunción del buen estado del bien, ya que es obligación del arrendador entregarlo en condiciones de habitabilidad por parte del arrendatario, ello de acuerdo al art. 1679 del Código Civil.

**23. ¿Considera que el artículo 1678 que contempla como obligación del arrendador conservar el buen estado del bien, exime al arrendatario de asumir los gastos de conservación?**

R: Este articulo obliga al arrendador entregar el bien en buenas condiciones sin embargo no exime al arrendatario de su obligación de conservarlo debidamente por cuanto debe entregarlo una vez vencido el termino del contrato en las mismas condiciones en que lo recibió.

**24. ¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**

R: La conservación del buen estado del bien si se sustenta en el uso diligente que se le dé.

**25. ¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**

R: El contrato de arrendamiento constituye una contraprestación ya que el arrendador al ejercer su poder de disfrute entregándolo al arrendatario obliga a este a pagar una renta por el tiempo que ambos establezcan.

**26. ¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**

R: El goce del bien dado en arrendamiento no puede ser afectado por la falta de reparaciones, sino la falta de pago surte dicho efecto.

**27. ¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**

R: El contrato de arrendamiento no genera responsabilidad contractual por incumplimiento de obligaciones.