

Universidad Femenina del Sagrado Corazón

Facultad de Derecho

Escuela Profesional de Derecho

CONCLUSIÓN DE ARRENDAMIENTO DE  
DURACIÓN DETERMINADA EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984 Y EL  
DESALOJO DE INMUEBLES: PROBLEMAS ACTUALES Y  
PROPUESTAS DE REFORMA

Tesis presentada por:  
MARIA CECILIA CHAUCA HERRERA

Para obtener el Título Profesional de Abogada

UNIFE

Línea de Investigación:  
Derecho civil patrimonial, empresarial y responsabilidad social empresarial.

Asesor (a)  
Victor Madrid Horna  
Cód. ORCID: 0000-0002-7021-5571

Lima – Perú

2023

Los miembros del jurado han aprobado el estilo y el contenido de la tesis sustentada por:

MARIA CECILIA CHAUCA HERRERA

VICTOR MADRID HORNA

---

Asesor: Nombre(s) y Apellidos

MTRO. MARIO REMO ROMERO ANTOLA

---

Presidente de Jurado: Nombre(s) y Apellidos

ALIPIO MONTES DE OCA VIDAL

---

Miembro de Jurado 1: Nombre(s) y Apellidos

VICTOR MADRID HORNA

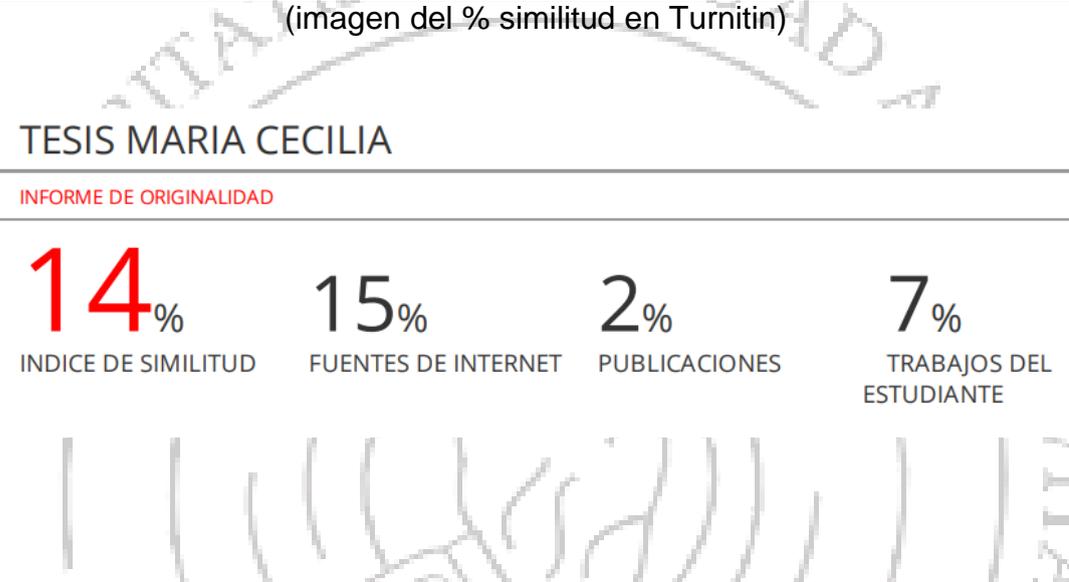
---

Miembro de Jurado 2: Nombre(s) y Apellidos

---

Mtro. Mario Remo Romero Antola  
Decano de la Facultad Derecho

## Declaratoria de Originalidad del Asesor

<p>Yo: Victor Madrid Horna docente de la Facultad de Derecho y de la Escuela Profesional de Derecho, de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón, asesor (a) de la tesis titulada: Conclusión de arrendamiento de duración determinada en el Código Civil de 1984 y el desalojo de inmuebles: problemas actuales y propuestas de reforma presentado por: Maria Cecilia Chauca Herrera declaro que la investigación tiene un <b>índice de similitud de 14 %</b>, verificado en el software Turnitin:</p>									
<p>(imagen del % similitud en Turnitin)</p>  <p>TESIS MARIA CECILIA</p> <p>INFORME DE ORIGINALIDAD</p> <table><tr><td><b>14%</b></td><td><b>15%</b></td><td><b>2%</b></td><td><b>7%</b></td></tr><tr><td>INDICE DE SIMILITUD</td><td>FUENTES DE INTERNET</td><td>PUBLICACIONES</td><td>TRABAJOS DEL ESTUDIANTE</td></tr></table>		<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>7%</b>	INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>7%</b>						
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE						
<p>He revisado el informe de similitud y expreso que el porcentaje señalado está constituido por elementos irrelevantes, cumpliendo así con las normas establecidas por la Universidad Femenina del Sagrado Corazón.</p>									
Lugar y fecha (dd-mm-aaaa)	Lima, 11-05-2023								
<b>Nombres y apellidos del asesor:</b>	Victor Madrid Horna								
<b>ORCID:</b>	0000-0002-7021-5571								

## RESUMEN

La presente tesis se ha desarrollado en base al análisis jurídico de la normativa civil y procesal civil que regulan tanto el momento de la conclusión del arrendamiento de duración determinada, como la continuación del arrendamiento con plazo vencido, y el desalojo de inmuebles por vencimiento de dicho plazo.

Aplicando los métodos de interpretación analítico y sistemático a la normativa civil y procesal civil que regulan los temas antes mencionados, se ha podido determinar la incorrecta interpretación que a nivel procesal se le ha dispensado tanto al artículo 1700 del Código Civil, que regula la continuación de un arrendamiento concluido, como a la remisión de una carta notarial al arrendatario que se mantiene en uso del inmueble, requiriéndole la restitución del mismo, que según el IV Pleno Casatorio Civil, convierte una posesión inmediata en una posesión precaria, asumiendo por ello —los operadores judiciales—, que el ex arrendatario convertido en precario solo puede ser demandado por dicha causal.

Por lo antes expuesto y en tanto no se derogue dicho artículo 1700 del Código Civil, urge que la Corte Suprema en nuevo Pleno Casatorio Civil, aplicando los métodos de interpretación antes citados, modifique dicha interpretación, estableciendo que el único efecto que produce el artículo 1700 mencionado, es convertir un arrendamiento de duración determinada en uno de duración indeterminada, al que se le pone fin desde la remisión de una carta notarial, siendo la causal de desalojo por vencimiento de plazo, la única que corresponde.

Palabras clave:

Interpretación, arrendamiento, conclusión, continuación, desalojo, reforma.

## ABSTRACT

This thesis has been developed based on the legal analysis of the civil and civil procedural regulations that regulate both the moment of the conclusion of the fixed-term lease, the continuation of the lease with an expired term, as well as the eviction of real estate due to the expiration of said term.

Applying the analytical and systematic methods of interpretation to the civil and civil procedural regulations that regulate the aforementioned issues, it has been possible to determine the incorrect interpretation that at the procedural level is given to both article 1700 of the Civil Code, which regulates the continuation of a concluded lease, as well as the remission of a notarized letter to the tenant who remains in use of the property, requiring the restitution of the same, which according to the IV Plenary Civil Cassation, converts an immediate possession into a precarious possession, assuming therefore the judicial operators, that the former tenant turned precarious can only be sued for said cause.

Due to the foregoing and as long as said article 1700 of the Civil Code is not repealed, it is urgent that the Supreme Court in a new Civil Cassation Plenary, applying the aforementioned methods of interpretation, modify said interpretation, establishing that the only effect produced by article 1700 mentioned, is to convert a fixed-term lease into one of indefinite duration, which is terminated from the remission of a notarial letter, being the cause of eviction due to expiration of the term, the only one that corresponds.

Keywords:

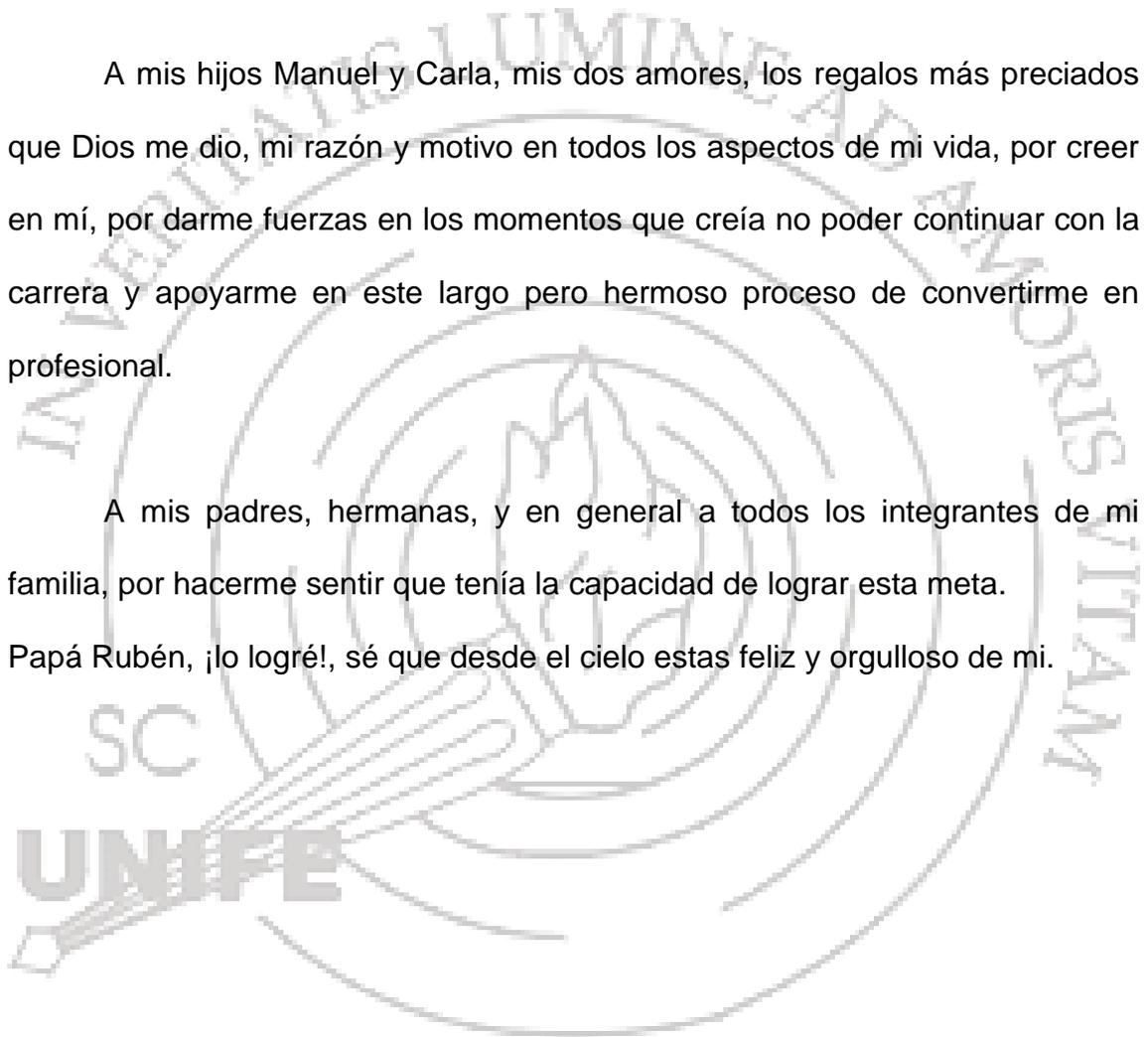
Interpretation, lease, conclusión, continuation, eviction, reform.

## DEDICATORIA

A Dios, por ser mi guía, mi todo y poner en mi camino infinidad de oportunidades, muchas de las cuales he tomado en cuenta y sabido aprovechar; dentro de ellas lograr culminar la carrera de derecho que tanto me apasiona y que creía imposible de cumplir, pero Dios me demostró que con él todo se puede.

A mis hijos Manuel y Carla, mis dos amores, los regalos más preciados que Dios me dio, mi razón y motivo en todos los aspectos de mi vida, por creer en mí, por darme fuerzas en los momentos que creía no poder continuar con la carrera y apoyarme en este largo pero hermoso proceso de convertirme en profesional.

A mis padres, hermanas, y en general a todos los integrantes de mi familia, por hacerme sentir que tenía la capacidad de lograr esta meta. Papá Rubén, ¡lo logré!, sé que desde el cielo estas feliz y orgulloso de mi.



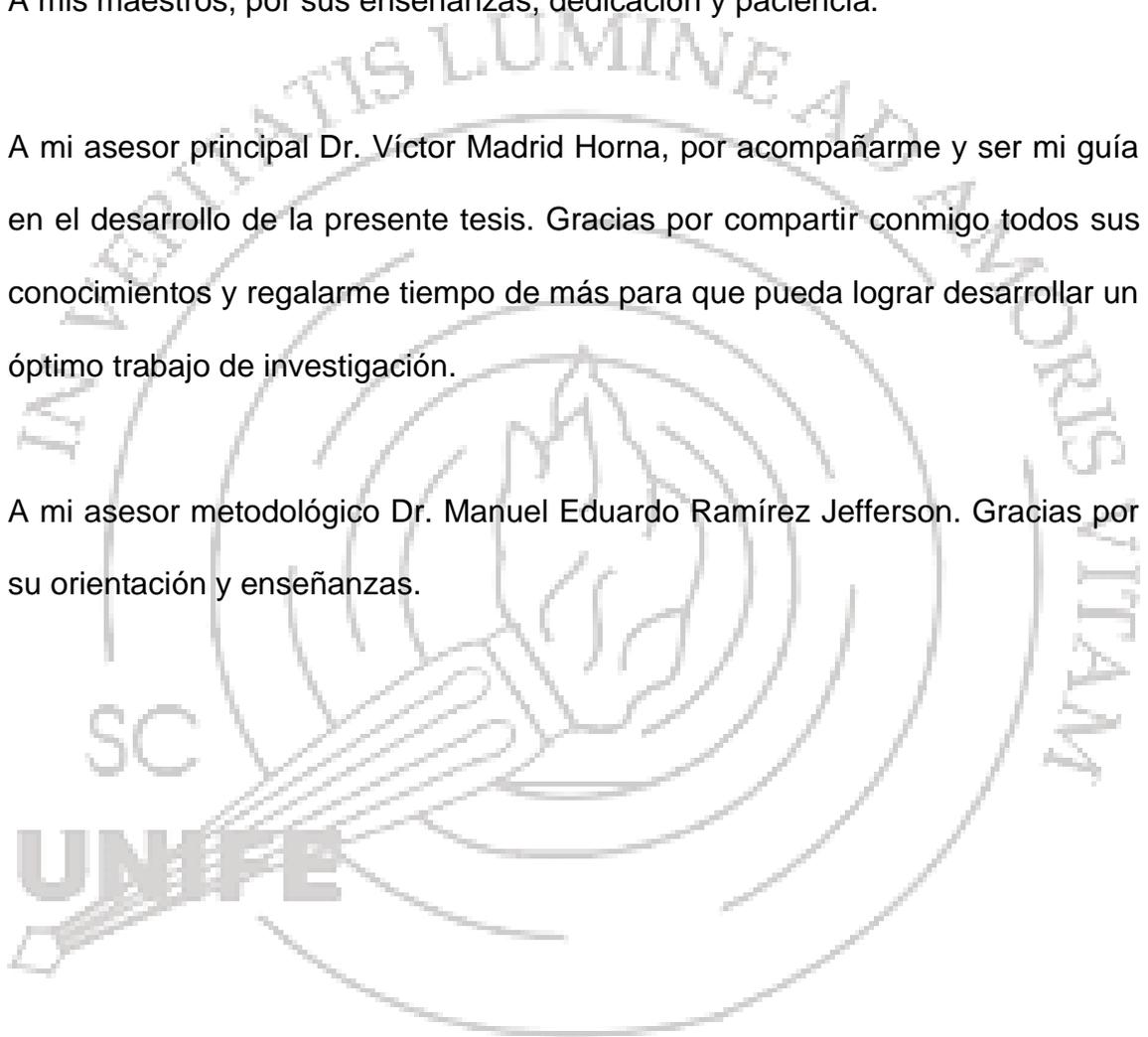
## RECONOCIMIENTOS

A la Universidad Femenina del Sagrado Corazón - UNIFÉ, por permitirme ser parte de ustedes y haber contribuido en que pueda alcanzar mi meta de convertirme en una profesional en la carrera de derecho.

A mis maestros, por sus enseñanzas, dedicación y paciencia.

A mi asesor principal Dr. Víctor Madrid Horna, por acompañarme y ser mi guía en el desarrollo de la presente tesis. Gracias por compartir conmigo todos sus conocimientos y regalarme tiempo de más para que pueda lograr desarrollar un óptimo trabajo de investigación.

A mi asesor metodológico Dr. Manuel Eduardo Ramírez Jefferson. Gracias por su orientación y enseñanzas.



## ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN .....	4
ABSTRACT .....	5
DEDICATORIA .....	6
RECONOCIMIENTOS .....	7
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	8
INTRODUCCIÓN .....	12
<b>CAPITULO I.- EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA...</b>	<b>15</b>
1.1.- Planteamiento del problema .....	15
1.1.1.- Problema general .....	17
1.1.2.- Problema específico .....	18
1.2.- Objetivos .....	18
1.2.1.- Objetivo general .....	18
1.2.2.- Objetivo específico .....	18
1.3.- Hipótesis .....	18
1.3.1.- Hipótesis general .....	18
1.3.2.- Hipótesis específica .....	19
1.4.- Importancia y justificación del estudio .....	19
1.5.- Limitaciones de la investigación .....	19
1.6.- Diseño y metodología de la investigación .....	20
<b>CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO Y REFERENCIAL .....</b>	<b>21</b>
2.1.- Antecedentes .....	21
2.2.- El contrato en el código civil .....	23
2.2.1.- Definición del contrato en general .....	23
2.2.1.1.- Análisis sobre el contrato en general .....	24
2.3.- El contrato de arrendamiento .....	25

<b>2.3.1.-</b> Definición del contrato de arrendamiento .....	25
<b>2.3.1.1.-</b> Análisis sobre el contrato de arrendamiento .....	25
<b>2.3.2.-</b> Plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada .....	28
<b>2.3.2.1.-</b> Análisis sobre el plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada .....	28
<b>2.3.3.-</b> Conclusión del arrendamiento de duración determinada, continuación del arrendamiento concluido y exigencia de restitución del bien .....	33
<b>2.3.3.1.-</b> Análisis sobre la conclusión del arrendamiento de duración determinada, continuación del arrendamiento concluido y exigencia de restitución del bien .....	34
<b>2.4.-</b> IV Pleno Casatorio Civil y Doctrina Jurisprudencial Vinculante (Casación N ° 2195-2011-Ucayali) .....	56
<b>2.4.1.-</b> Análisis sobre el IV Pleno Casatorio Civil y Doctrina Jurisprudencial Vinculante (Casación N ° 2195-2011-Ucayali) .....	59
<b>2.5.-</b> Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 4 noviembre de 2017.....	69
<b>2.5.1.-</b> Análisis sobre el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 4 de noviembre de 2017 .....	70
<b>2.6.-</b> Allanamiento a futuro del arrendatario – Artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por Ley N ° 30201 del 2014) .....	74
<b>2.6.1.-</b> Análisis sobre el allanamiento a futuro del arrendatario – Artículo 594 del código procesal civil (modificado por Ley N ° 30201 del 2014) .....	75
<b>2.7.-</b> El desalojo de inmuebles por conclusión del plazo en arrendamientos de duración determinada a través del Proceso Único de Ejecución establecido mediante el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del	

Arrendamiento para Vivienda del 8.7.2015 y su reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA del 3.11.2015 .....	78
<b>2.7.1.-</b> Análisis sobre el desalojo de inmuebles por conclusión del plazo en arrendamientos de duración determinada a través del Proceso Único de Ejecución establecido mediante el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda del 8.7.2015 y su reglamento Decreto Supremo n° 017-2015-VIVIENDA del 3.11.2015 .....	80
<b>2.8.-</b> Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con intervención Notarial del 24.04.2019 .....	87
<b>2.8.1.-</b> Análisis sobre la Ley N°30933-Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con intervención Notarial del 24.04.2019 .....	91
<b>2.9.-</b> Normativa en proceso .....	102
<b>2.9.1.-</b> Anteproyecto de reforma del Código Civil de 1984 .....	102
<b>2.9.1.1.-</b> Análisis sobre el Anteproyecto de Reforma del Código Civil de 1984.....	103
<b>2.10.-</b> Verificación de las hipótesis .....	105
<b>2.10.1.-</b> Hipótesis general .....	105
<b>2.10.1.1.-</b> Verificación de la hipótesis general .....	105
<b>2.10.2.-</b> Hipótesis específica .....	105
<b>2.10.2.1.-</b> Verificación de la hipótesis específica .....	105
CONCLUSIONES.....	107
RECOMENDACIONES .....	112



## INTRODUCCIÓN

En la presente tesis, se ha abordado la problemática que viene originando la inclusión del artículo 1700 en el Código Civil de 1984, que establece la continuación de un arrendamiento concluido cuando el arrendatario permanezca en uso del bien, pese a haber concluido dicho plazo, así como la incorrecta interpretación que el IV Pleno Casatorio Civil le da a dicho artículo y los efectos a que da lugar el hecho de que la persona que arrienda requiera a quien arrendó la devolución del bien; esto es, de convertir una posesión inmediata en una posesión precaria, posición que ha originado que los operadores judiciales asuman que en esos casos la persona que arrendó queda imposibilitado de accionar un proceso de desalojo por finalización del plazo y solo debe hacerlo por la causal de ocupante precario, declarando por consiguiente la incompetencia de los jueces de Paz Letrado de llevar este tipo de procesos judiciales.

Por lo antes mencionado, se ha tomado en cuenta tanto la normativa civil, procesal civil, jurisprudencia y doctrina relacionadas con el tema, aplicando los métodos de interpretación analítico y sistemático, a fin de poner en evidencia la incorrección de dichas posiciones.

Sobre dicha base se ha planteado el problema de la investigación, fijando los temas del problema general y específico, así como estableciendo los objetivos e hipótesis generales y específicas. Asimismo, se ha determinado la importancia que tiene el analizar y plantear alternativas de solución al tema de la terminación de un arrendamiento que se pactó a plazo determinado, y la oportunidad de restitución de inmuebles una vez llegado a su fin el plazo pactado por los intervinientes en el acuerdo contractual de arrendamiento, que justifican

el estudio que se ha llevado a cabo durante el desarrollo de la presente tesis.

Dentro del marco teórico se ha analizado de manera preliminar la normativa civil que regula tanto al contrato en general, como al contrato específico de arrendamiento, a fin de establecer el marco sobre el que las partes asumen derechos y obligaciones al momento de finiquitar una contratación de arrendamiento cuyo plazo es determinado; se ha tratado asimismo el tema del plazo máximo por el que las partes pueden pactar ese tipo de contratos y se ha sustentado la crítica sobre la imposición de dicho plazo.

Se ha abordado la temática central y medular de esta tesis, que tal como se ha mencionado en párrafos anteriores, está referido a la norma incluida en el Art. 1700 del Código Civil y de la incorrecta interpretación y posición con carácter de vinculante que ha asumido de ella el IV Pleno Casatorio Civil, así como de los efectos a que ha dado lugar, uno de ellos relacionado con la posición que se ha tomado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017.

Asimismo, se ha analizado diversa normativa nacional que se ha aprobado luego del IV Pleno Casatorio, intentando solucionar la problemática que el mismo ha generado, no solo a los arrendadores demandantes al momento de accionar judicialmente los desalojos por vencimiento de plazo de arrendamiento, sino al Estado en general, por tener que seguir asumiendo largos procesos judiciales, dentro de ellas, la modificación del Art. 594 de la Codificación Procesal Civil, a través de la Ley N° 30201, de allanamiento a futuro del arrendatario; el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y su reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, que incorpora el desalojo de inmuebles por conclusión del plazo en arrendamientos de duración determinada a través del Proceso Judicial Único de

Ejecución; así como la Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con intervención Notarial.

Del análisis de los temas planteados en el marco teórico y siempre aplicando los métodos de interpretación analítico y sistemático se han podido verificar las hipótesis general y específica planteadas.

Finalmente, se han incluido las referencias que se han tomado en cuenta para el desarrollo de la presente tesis.



## **CAPITULO I.- EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA**

### **1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El contrato de arriendo no sólo constituye una de las contrataciones típicas más antiguas e importantes que el Código Civil regula, en tanto se ocupa de aquella operación económica que satisface las más de las veces, la necesidad de vivienda a cambio del pago de una rentabilidad convenida, sino que de hecho también ha sido un mecanismo que permite atender o enfrentar un problema social como es el de la vivienda. Si bien es cierto, con el Código Civil de 1936, su regulación estuvo fuertemente marcada por un proteccionismo o garantismo a favor del arrendatario, no es menos cierto que desde que entró en vigencia el CC de 1984, y con el transcurso del tiempo, dicha visión ha cambiado y el arrendamiento ha servido además para dinamizar la economía desde el ámbito comercial e industrial, de manera que el esquema tradicional *pro debitoris* que impregnó a muchos jueces, durante la vigencia de la Codificación Civil de 1936, que tenía como herramienta procesal al C de PC de 1912 y a la Constitución de 1979 como marco normativo de constitucionalidad de las leyes, cedió a un nuevo esquema normativo. Sin embargo, algunas reglas han sobrevivido como rezago del antiguo paternalismo, las mismas que han sido más de una vez criticadas, en particular las referidas al plazo máximo por el que las partes pueden contratar, y a los mecanismos poco claros que tiene la persona que da en arriendo para conseguir la devolución oportuna del bien materia de arrendamiento una vez finalizado el plazo; reglas, que si bien han evidenciado algunas mejoras, más aún desde la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y la Constitución Política de 1993, aún no se logra eliminar del todo algunas normas pro arrendatarios.

En ese contexto, la regulación del contrato de arrendamiento sufrió con el tiempo la injerencia del Estado, en su afán de afrontar el problema de vivienda amenazado en parte por la obligación legal de restitución de los predios a las personas que habían entregado en uso los inmuebles bajo la figura contractual del arriendo. De hecho, la ley del inquilinato que se inició a partir del Decreto Ley 21938 del año 1977 y que por diversa normativa de aplicación ultractiva se mantuvo vigente hasta diciembre de 2007, significó una abierta intervención contractual por parte del Estado que permitía prorrogar el plazo de determinados contratos de arrendamiento destinados a vivienda y congelar montos de renta.

Sin embargo, no sólo la agenda del ejecutivo se vio obligada a incluir este tema como parte de programas sociales, sino que el propio Código Civil de 1984 y la jurisprudencia que ha desarrollado el tema de la conclusión del arrendamiento y restitución de los bienes inmuebles, como presupuesto para demandar el desalojo, han estado marcados por interpretaciones que se han traducido en verdaderas trabas para los arrendadores, quienes se han visto sorprendidos por diversos y cambiantes criterios respecto de la manera de aplicar correctamente la norma material.

Este largo proceso de interpretación respecto de la manera correcta de articular un desalojo, así como el poder definir exactamente al llamado “poseionario precario” previsto en el Art. 911 del CC, y de los alcances y presupuestos de la acción de desalojo, han culminado en parte con la promulgación del IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto de 2012, el mismo que entró en vigencia el 15 de agosto del 2013, y que recondujo y unificó criterios sobre tales temas, no obstante que tampoco quedó exento de críticas y observaciones por diversos sectores del país, más aún cuando el mismo fue

interpretado, posteriormente, por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017.

Dentro de este escenario, se encuentra, también, la Ley 30201 del año 2014, que incorpora dentro de sus articulados la modificación del Art. 594 del CPC, relacionado con una disposición de allanamiento a futuro de la persona a quien se le entregó en uso un inmueble bajo la figura legal del arriendo; asimismo el Decreto Legislativo 1177 del año 2016, que determina el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y crea tanto los formularios por los que los celebrantes pueden llevar a cabo una contratación de arriendo de vivienda, los cuales tiene mérito de ejecución, así como el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV a cargo del Fondo Mivivienda S.A.; y por otro lado, la Ley N° 30933 del año 2019, que otorgó competencia a Notarios y Jueces de Paz Letrado, para que constaten causales de desalojo por haberse vencido el plazo pactado en los arriendos o haber operado la resolución de dichos contratos.

Toda esta normativa será objeto de análisis para evidenciar si a través de ella se ha logrado obtener la mejor fórmula para unificar criterios y lograr reducir los tiempos en la acción de desalojo.

En medio de esto, se encuentra en circulación el proyecto para reformar la Codificación Civil, que incluye algunos cambios al régimen de la conclusión del arrendamiento, que merece ser compulsado para evaluar su coherencia y eficacia, dado que en un contexto de libre mercado resulta por demás necesario reglas claras y efectivas que no se traduzcan en una aversión al arrendamiento que eleve costos de transacción y genere un receso en el mercado inmobiliario.

### **1.1.1.- Problema General**

¿Resulta adecuado el marco legal peruano vigente, referido a la conclusión del arrendamiento de duración determinada, para afrontar el problema del desalojo oportuno de inmuebles?

### **1.1.2.- Problema Específico**

¿Resulta adecuada la posición asumida por el IV Pleno Casatorio Civil respecto a la interpretación de los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil, referidos a la posesión precaria vinculada con la conclusión del arrendamiento de duración determinada y restitución del bien, para afrontar el problema del desalojo oportuno de inmuebles?

## **1.2.- OBJETIVOS**

### **1.2.1.- Objetivo General**

Demostrar que el marco legal peruano vigente referente a la conclusión del arrendamiento de duración determinada, no resulta adecuado para afrontar el problema del desalojo oportuno de inmuebles.

### **1.2.2.- Objetivo Específico**

Demostrar que la posición asumida por el IV Pleno Casatorio Civil respecto a la interpretación de los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil, referidos a la posesión precaria vinculada con la conclusión del arrendamiento de duración determinada y restitución del bien, no resulta adecuada para afrontar el problema del desalojo oportuno de bienes inmuebles.

## **1.3.- HIPÓTESIS**

### **1.3.1.- Hipótesis General**

El marco legal peruano vigente referente a la conclusión del arrendamiento de duración determinada y devolución del bien no contribuye con la restitución oportuna de bienes inmuebles.

### **1.3.2.- Hipótesis específica:**

La posición asumida por el IV Pleno Casatorio Civil respecto a la interpretación de los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil, referidos a la conclusión del arrendamiento de duración determinada y restitución del bien, no logró solucionar el problema del desalojo oportuno de bienes inmuebles.

### **1.4.- IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.**

Esta investigación contribuye a evaluar —desde una perspectiva económica y funcional—, el actual marco normativo referido a la restitución de bienes inmuebles una vez concluido un contrato de arrendamiento y a su vez, propone fórmulas o criterios legales para hacer más eficientes estos procesos de restitución. Considerando que este problema tiene un impacto económico en el mercado, —esto, porque de un lado desincentiva los arrendamientos por aversión al riesgo del tiempo que tomará una eventual restitución judicial; y por otro lado, eleva los costos y las garantías como mecanismo de protección—, pues al disminuir el volumen de recursos disponibles en el mercado para satisfacer intereses o al elevar costos para internalizar el valor de las potenciales externalidades, el mercado de arrendamiento se aleja de su papel como mecanismo de satisfacción de intereses ,frustrando el bienestar social que debería proporcionar.

### **1.5.- LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Las limitaciones que se han presentado para el desarrollo del presente trabajo son las de no poder ubicar pronunciamientos judiciales respecto de desalojos que se puedan haber producido en base al Decreto Legislativo 1177 - Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, así como de desalojos a través de la ley N ° 30933 – Ley que ha regulado un procedimiento especial de

desalojo en el que intervienen los notarios.

## **1.6.- DISEÑO Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

Esta investigación es de carácter no experimental.

Se empleará el método analítico, a fin de analizar la razón de la inclusión de algunas normas jurídicas que son contradictorias e insuficientes para afrontar el problema de la conclusión de un arriendo que se pactó a plazo determinado y el desalojo oportuno de los bienes inmuebles, específicamente de los articulados del CC relacionados con la conclusión, continuación y exigencia de restitución, en casos de arrendamiento concluido y su coherencia con los artículos de la Codificación Procesal Civil relacionados con el proceso sumarísimo de desalojo del arrendatario con plazo de arrendamiento concluido; de la misma manera se utilizará el método sistemático para evaluar si dichas normas jurídicas son compatibles con aquellas que conforman un todo armónico respecto al tema de la conclusión del arrendamiento con plazo de duración determinada y oportunidad de devolución de las propiedades, las mismas que son el sustento de la propuesta de solución que se planteará en el presente trabajo.

**UNIFE**

## **CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO Y REFERENCIAL**

### **2.1.- ANTECEDENTES**

Considero necesario iniciar la presente tesis tomando en cuenta el contexto dentro del cual el Código Civil de 1984 reguló el contrato de arrendamiento de duración determinada, por lo que no puede dejarse de citar determinada normativa que estaba vigente antes de su aprobación y aquella que permaneció vigente durante un tiempo posterior a dicha aprobación, que incidiría en algunos de sus aspectos, entre ellas tenemos a su antecedente inmediato anterior el Código Civil de 1936, así como al Código de Procedimientos Civiles de 1912, como herramienta procesal para demandar los desalojos, y la Carta Magna de 1979; es decir un contexto normativo de marcada intervención estatal y régimen de protección al arrendatario.

Un aspecto relevante desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1936, son las diversas normas que se emitieron, dentro de ellas podemos citar al Decreto Ley N° 21938 del 20 de setiembre de 1977, el mismo que estableció las normas que debían respetarse cuando se alquilaban casas habitación, cuyo valor de autoavalúo sea inferior a 40 sueldos mínimos vitales por año, fijando plazos de duración indeterminado, y a plazo fijo, solo si era casa única, o si por razones de enfermedad, laborales o estudio, el propietario residiría en un lugar distinto a la de la casa que arrendaría; los Consejos Provinciales tenían a su cargo la comprobación de estos hechos; asimismo, se fijaban topes a los montos de arrendamiento, estableciéndose entre 10% y 12% del valor del autoavalúo anual dividido entre doce, dependiendo si los predios se habían construido hasta antes de la vigencia del Decreto Ley o posterior a él respectivamente, por otro lado, el contrato solo terminaba si había acuerdo entre las partes, o el inquilino

decidía desocupar la casa, por sentencia judicial, o por muerte del inquilino.

Luego de la aprobación del CC de 1984, si bien los acuerdos contractuales de arrendamiento pasaron a regirse por dicho cuerpo normativo, aún se mantuvieron vigentes algunas normas aprobadas durante la vigencia del derogado Código de 1936, entre ellas podemos citar al Decreto Legislativo N° 709 – Ley de Promoción a la Inversión Privada en Predios para Arrendamiento del 5 de noviembre de 1991, a través de la cual se estableció la declaración de ciertas viviendas como predios tugurizados, las mismas que eran catalogadas de esa manera, si no reunían óptimas condiciones de habitabilidad, tales como servicios de agua, desagüe, luz, ventilación, deteriorada, no poder ampliar o remodelar la edificación; esta calificación fue encargada a las municipalidades de cada distrito donde se ubicaban este tipo de viviendas; esta norma estableció que respecto a contratos de arriendo de este tipo de viviendas, con monto de auto avalúo inferior a S/ 2,880 nuevos soles y que estaban vigentes en base al Decreto Ley 21938 continuarían por excepción regidos por el mismo, por el plazo de tres años adicionales, es decir hasta el año 1994. Luego de este último Decreto Legislativo, se aprobaron normas que prorrogaron su vigencia hasta diciembre del año 2007, como la Ley 26701 (7.12.1996), Ley 26888 (9.12.1997), Ley 27213 (8.12.1999), Ley 27590 (13.12.2001), Ley 27901 (31.12.2002), Ley 28138 (26.12.2003) y por último el Decreto de Urgencia N° 039-2006 (30.12.2006).

Puede advertirse de toda esta normativa, la evidente intervención Estatal en los contratos de arrendamiento, cuyo fin era afrontar el problema de vivienda que atravesaba el país, por lo tanto, se emitía normativa pro inquilino, a fin de evitar o dilatar lo más posible la posibilidad de que el arrendador logre en plazo

oportuno la restitución de las viviendas, o congelar el monto de la renta.

Es de entenderse por lo antes expuesto, que el nacimiento del Código Civil de 1984, no se desligaría en su totalidad del Código anterior, y más bien conservaría parte de su ideología, lo que es indispensable tener en cuenta para poder comprender la motivación de la inclusión de algunas de sus normas. Sin embargo, también hay que considerar que han pasado más de 38 años desde su dación, el mundo evolucionó, el modelo económico peruano varió radicalmente, y en 1993 se aprobó tanto la nueva Constitución Política del Perú, con un modelo económico neoliberal, de apertura a la libre iniciativa privada, libertad de contratación y un Estado que tiene un rol subsidiario en la economía, como el Código Procesal Civil, tratando de superar normativa no acorde con la realidad actual.

## **2.2.- EL CONTRATO EN EL CÓDIGO CIVIL**

### **2.2.1.- DEFINICIÓN DEL CONTRATO EN GENERAL. –**

Antes de entrar al tema específico del contrato de arrendamiento y su conclusión respecto de arrendamientos de duración determinada, es preciso conocer cuál es el significado del Contrato en general que ha sido acogido por el actual Código Civil, el cual tiene el siguiente tenor literal:

**“Artículo 1351.-** El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”

Bullard (2003), señala que:

El contrato es la unidad básica de intercambio. Es el sinónimo legal del concepto económico de transacción. Asimismo, manifiesta que: Quizás a los únicos que nos interesan las abstractas y conceptuales discusiones sobre el contrato como relación jurídica es a los abogados. Para las partes

el contrato es, ante todo un mecanismo de intercambio, una mera forma legal necesaria pero secundaria al fondo mismo de la transacción. Se trata pues de una relación económica. (p.267)

De La Puente (2017), manifiesta que:

Como el artículo 1351 del Código Civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, Max Arias Schreiber ha observado .con razón, que el contenido de este artículo es prácticamente el mismo que plantea la primera parte del artículo 140, por lo que siendo el contrato una especie del acto jurídico, excepto en lo que atañe al carácter patrimonial, existe una repetición, que pudo obviarse mediante la correspondiente remisión, pero conservando el carácter patrimonial del primero.

Por lo antes indicado el autor considera que el texto del artículo 1351 pudo ser el siguiente: El contrato es el acuerdo de dos o más partes destinado a producir los actos que señala el artículo 140, en la medida que sus efectos sean de orden patrimonial. Con esta solución se tendría una definición bastante completa del contrato, en función del acto jurídico.

(p.45)

### **2.2.1.1.- Análisis sobre el contrato en general**

Lo indicado por Bullard es correcto, sin embargo y a manera de conclusión considero que el Derecho tiene la tarea de regular determinadas conductas humanas, relaciones entre los individuos, y las incluye en diversas instituciones jurídicas, que efectivamente son abstracciones que se materializarán cuando dichos actos o relaciones se den en la realidad, por lo que la regulación de dichas relaciones son necesarias, para que la sociedad en su conjunto conozca en cuál

de las instituciones jurídicas calza determina relación jurídica y aplicar la normativa que le corresponde.

Por lo dicho, considero que la propuesta de Arias Schreiber y con la que coincide De la Puente, es la que mejor define al contrato, sin embargo, sugiero una modificación a dicha redacción, el mismo que quedaría con el siguiente texto: Artículo 1351.- El contrato es el acuerdo a través del cual confluyen dos o más manifestaciones de voluntad, cuya finalidad es que se produzcan los actos establecidos en el artículo 140 y en los que se evidencien efectos patrimoniales.

### **2.3.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**2.3.1.- Definición del contrato de arrendamiento.** - Teniendo como base la definición del contrato en general, es necesario conocer en segundo lugar, cuál es la regulación acogida por el actual Código Civil respecto del contrato que celebran las partes cuando deciden crear una relación que es jurídica y cuyos efectos son patrimonial, la misma que se celebra bajo el escenario del arrendamiento, a fin de extraer aquellas características que sean de utilidad al tratar el tema de su conclusión, así tenemos el siguiente artículo:

**“Artículo 1666.-** Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.”

#### **2.3.1.1.- Análisis sobre el contrato de arrendamiento. -**

Arias – Schreiber (2000) considera que:

Hay contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien. El arrendatario a su turno se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida. (p.301).

Coincido con dicha postura y a manera de conclusión considero que del texto de la norma se puede identificar el nacimiento de una relación obligatoria, en la que intervienen como partes el arrendador y el arrendatario, y en la que dicho arrendador cede temporalmente (plazo) el uso respecto de un bien, por el pago de una rentabilidad pactada (efectos patrimoniales); al ser una relación obligatoria esta produce efectos que alcanzan a las partes intervinientes y que se traducen en determinados derechos y obligaciones que las mismas deben respetar y cumplir, adicionalmente se pueden evidenciar los siguientes caracteres específicos en este tipo de contratos:

- 1.- Es un contrato típico y nominado, porque tiene una regulación específica, así como un *nomen iuris*, es decir un nombre jurídico; que ha sido acogido en el Código Civil;
- 2.- Es un contrato principal que tiene plena autonomía, no es accesorio, ya que no depende de la existencia previa de otro contrato.
- 3.- Es un contrato obligatorio, a través de él se crea una relación jurídica que contiene obligaciones;
- 4.- Es un contrato consensual, por el solo acuerdo de voluntades nace un contrato;
- 5.- Es un contrato cuya forma es libre, pues se deja a la libre voluntad de las partes la formalidad que consideren más adecuada a sus intereses;
- 6.- Es un contrato con prestaciones recíprocas, en vista que las prestaciones que ambas partes se obligan a cumplir son interdependientes, el arrendador queda obligado a ceder por determinado tiempo un bien, por cierta renta convenida, por lo que es deudor de la cosa y acreedor de dicha rentabilidad, por su parte el arrendatario se obliga a recibir temporalmente un bien y pagar al arrendador la

renta convenida, por lo que es acreedor de la cosa y deudor de la renta;

**7.-** Es un contrato en el que se cede el uso temporal de un bien, por lo que se configura una posesión mediata (el arrendador) e inmediata (el arrendatario) y una vez llegue a su fin el plazo que se estableció por los intervinientes en el arriendo, el bien deberá retornar al patrimonio del arrendador, salvo renovación pactada por las partes,

**8.-** Es un contrato oneroso, en vista de que para ambas partes hay ventajas y sacrificios, en el caso del arrendador se desprende temporalmente del uso de su propiedad, pero ello le representa un incremento en su patrimonio al ser acreedor de la renta, por su parte el arrendatario, se hace del uso temporal de un bien, pero ve disminuido su patrimonio, en vista de la renta que debe pagar al arrendador;

**9.-** Es un contrato conmutativo, ya que desde el momento en que se concreta el acuerdo, nace una relación jurídica patrimonial y ambas partes toman conocimiento de las ventajas y sacrificios que les representará el acuerdo al que han arribado, por decirlo de otra manera, en el momento inicial en que se concreta el acuerdo, las partes conocen el objeto del contrato, su contenido íntegro, por lo que la obligación asumida en cuanto al plazo determinado y al momento de su conclusión, es cierta y concreta, sin lugar a dudas e interpretación de alguna de las partes, que pudiera cuestionar ello y asumir que se trate de un contrato aleatorio;

**10.-** Es una contratación de ejecución continuada, no instantánea, por cuanto las prestaciones de cada una de las partes se van ejecutando durante el lapso de duración de la relación jurídica, cuyos efectos son patrimoniales, por lo tanto, durante dicho plazo el arrendador debe mantener en el uso del bien al

arrendatario, y por su parte el arrendatario debe cumplir con pagar el monto de la renta pactada.

### **2.3.2.- Plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada. –**

Un aspecto para tomar en cuenta de manera preliminar y antes de pasar al tema central del presente trabajo sobre la conclusión del arrendamiento de duración determinada y el desalojo de inmuebles, es el referido al plazo que la norma prevé cuando el mismo está referido a contratos de arrendamiento de duración determinada, así tenemos los siguientes artículos del Código Civil:

**Artículo 1688.-** El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos.

**Artículo 1689.-** A falta de acuerdo expreso, se presume que el arrendamiento es de duración determinada en los siguientes casos y por los periodos que se indican:

1. Cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarla a cabo.
2. Si se trata de predios ubicados en lugares de temporada, el plazo de arrendamiento será el de una temporada.

#### **2.3.2.1.- Análisis sobre el plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada.**

Hay que considerar que desde el año 1984 en que se aprobó el Código Civil actual y hasta la fecha, el mundo ha evolucionado y a nivel contractual la visión ha cambiado, hoy por hoy los contratos de arrendamiento sobre todo en

el sector industria y comercio, representan una parte importante del motor que mueve la economía del país y que hace insuficiente en muchos casos plazos de arrendamientos tan cortos, en vista que los mismos se proyectan sobre la base de análisis de mercados y proyección de recuperación de las inversiones que realizan, e incluso en caso de arrendamiento de viviendas, las familias proyectan el plazo de acuerdo a sus particulares circunstancias.

Castillo (2002) ha fijado su posición respecto del plazo de un arriendo, e indica que:

Se ha criticado mucho que el Código Civil haya establecido un plazo máximo (...). Por nuestra parte, consideramos que sí era necesario establecer un plazo máximo para la duración del arrendamiento, si bien es cierto no estamos de acuerdo con la magnitud legal del mismo. Decimos que era necesario en la medida que, en caso de pactarse un plazo excesivamente largo-como podría ser, por ejemplo, uno de 500 años (como ocurre en otras latitudes)-, podríamos preguntarnos si se estaría celebrando propiamente un contrato de arrendamiento o si esta figura contractual se semejaría más a alguna por la cual se transfiriera la propiedad a la contraparte. (p.383).

Si ese fuese el caso y una persona arrendara por 500 años todos los bienes inmuebles de su propiedad, teniendo una edad muy avanzada, podría presentarse la situación en la cual, al morir, sus herederos deban asumir el supuesto descrito sin posibilidad de impugnarlo. Esto podría representar una peligrosa salida para burlar al Derecho de la sanción que establece la ley civil con respecto a la donación inoficiosa (argumento del artículo 1629 del Código Civil). En tal sentido, se estarían burlando

*legítimamente* las normas de la legítima hereditaria. Sin embargo, no estamos de acuerdo en que el plazo pactado tenga como límite máximo los diez años contemplados por la ley. Decimos esto en razón de que dicho pacto podría resultar muy corto si tenemos en consideración determinadas operaciones de orden mercantil en donde resulte imprescindible establecer plazos más extensos. Por eso, estimamos que sería razonable que fuese de 40 años en lugar de diez. (p.384).

Tal vez hubiese sido mejor que la norma estableciera que todo plazo que exceda del término señalado se entienda reducido a dicho plazo, agregando que, vencido el plazo, las partes podrían prorrogarlo y, en tal eventualidad, el plazo de cada prórroga se sujetaría a lo prescrito en este artículo. (p.385).

Hay que considerar que la postura de Castillo data del año 2002 pero a través del transcurso del tiempo se ha podido evidenciar que muy por el contrario de lo que en su época afirmaba dicho doctrinario, respecto a que pudieran celebrarse contratos de arriendos por periodos exorbitantes, burlando el Derecho o la legítima herencia, en la actualidad se ha producido un efecto contrario, pues los actuales contratos de arrendamiento para uso de vivienda o de comercios pequeños, en su mayoría se pactan al inicio por plazos de uno o dos años, debido a la aversión al riesgo de los arrendadores, por los problemas que en la actualidad vienen generando algunas normas jurídicas relacionadas con la conclusión del arrendamiento y restitución de los inmuebles, que ocasionan demora excesiva a nivel judicial en lograr el desalojo oportuno de arrendatarios inescrupulosos.

Por otro lado, en cuanto a los arrendamientos de grandes comercios,

cadenas de franquicias u otros similares, no se ha tomado en cuenta que las partes podrían evaluar la posibilidad de buscar otras alternativas legales, celebrando, por ejemplo, contratos de usufructo o superficie; en el primero de ellos, y en caso que el arrendatario se celebre con una persona natural, no se establecen límites a los plazos que puedan pactarse, y si es celebrado con una persona jurídica, el plazo es de treinta años, y en cuando al segundo de los citados, permite que se pacte por noventa y nueve años; incluso culminados los plazos en cualesquiera de ellos, nada impediría que posteriormente pasen de una superficie a un usufructo o a la inversa y la finalidad que quiso alcanzar la norma al fijar límites al plazo en los contratos en los que se determina el fin de la relación contractual, puede no alcanzarse, pues ya se indicó que puede ser burlada con salidas perfectamente legales.

Incluso el Código Civil actual fue cediendo a la transformación de la sociedad y por ende, a las formas de contratación de arrendamientos, tal es así que varió la normativa que, respecto al plazo en caso de arrendamiento de duración determinada, establecía el derogado CC de 1936, que sancionaba con nulidad los contratos de arrendamiento que excedieran el plazo de los diez años, a diferencia de la actual Codificación Civil en el que se determina que:

“todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”,

Lo cual aún es insuficiente.

Por su parte Soto (2003) señalaba que:

Nosotros consideramos que, en este caso, al igual que en los plazos de los contratos preparatorios, es preciso que, en primer término, se deje librado al interés de las personas la determinación del plazo del contrato

de arrendamiento, porque son ellos quienes mejor conocen sus intereses y como tal son capaces de determinar cuán rentable es arrendar y pagar la renta por el tiempo que a ellos les resulte más conveniente.

Para MAX ARIAS-SCHREIBER PEZET, uno de los redactores del Código Civil de 1984, ... el plazo de diez años es de fantasía y pudo ser mayor o menor. Nada impide, por lo demás, renovar el arrendamiento a su vencimiento por otros diez años más y así sucesivamente, pero para ello, obviamente será indispensable que concurren las voluntades de ambas partes”. (p.541).

En conclusión, considero que la posición asumida por Soto es más acorde con la realidad actual de los contratos de arrendamiento, por lo que coincido con que se debe respetar la libertad de las personas respecto a determinar el tiempo en que estará vigente el acuerdo al que han arribado y que se acomode mejor a sus intereses, sin embargo el plazo de seis años respecto de bienes de propiedad de incapaces debe mantenerse, por las circunstancias especiales de estas personas y cuyos derechos podrían resultar vulnerados, por lo que sugiero que el artículo 1688 debe ser modificado excluyendo de su texto la fijación del plazo de diez años en caso de arrendamientos de duración determina y manteniendo la parte referida a los bienes de propiedad de incapaces, el cual quedaría con el siguiente tenor literal:

**“Artículo 1688.-** El plazo del arrendamiento de duración determinada respecto de bienes de incapaces no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos.”

### **2.3.3.- Conclusión del arrendamiento de duración determinada, continuación del arrendamiento concluido y exigencia de restitución del bien. –**

Entramos a la parte medular de la presente tesis, la cual toma como punto de partida el análisis de las normas contenidas en los Arts.1699, 1700 y 1704 del CC, que regulan la conclusión del arrendamiento de duración determinada, la controvertida norma de su continuación y la referida a la exigencia de la devolución del bien por parte del arrendador en caso de negativa del arrendatario con el correspondiente cobro de penalidades lo cual no conlleva a la continuación del arrendamiento

Se citarán las tres normas antes indicadas para luego analizar cada una de ellas y poner en evidencia los problemas que genera la norma que permite que una contratación de arrendamiento pactada por los intervinientes y en la que se ha determinado un plazo de conclusión, pueda continuar, sin previo acuerdo de dichos intervinientes:

**Artículo 1699.-** El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas.

**Artículo 1700.-** Vencido el plazo del contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

**Artículo 1704.-** Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el

arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.

### **2.3.3.1.- Análisis sobre la conclusión del arrendamiento de duración determinada, continuación del arrendamiento concluido y exigencia de restitución del bien. –**

La norma incorporada en el Art. 1699 no necesitaría más análisis por la claridad del texto, una vez llegado a su fin el plazo acordado, la relación que es jurídica y que nace del acuerdo de los intervinientes en un contrato, llega a su fin, sin necesidad de que cualesquiera de las partes se den aviso de ello, para que se considere concluido y se solicite la devolución del bien.

La norma no hace otra cosa que respetar la manifestación de los intervinientes o de su voluntad exteriorizada al momento de celebrar la contratación bajo la figura del arriendo, situación que se ve reforzada por las obligaciones esenciales que tienen tanto el arrendador como el arrendatario y que el Código Civil incorpora en los siguientes articulados:

**Artículo 1680.-** También está obligado el arrendador:

**1.-** A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y

**Artículo 1681 inciso 10.- 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.

Adicionalmente hay que tomar en cuenta que incluso el legislador ha previsto cualquier eventualidad que pueda impedir al arrendatario realizar dicha

conducta y cumplir con su obligación esencial de restitución del bien en el plazo acordado, por lo que incorporó en el Código Civil los siguientes artículos relacionados con la consignación del bien:

**Artículo 1706.-** En todo caso de conclusión del arrendamiento o teniendo el arrendatario derecho para resolverlo, si pone el bien a disposición del arrendador y este no puede o no quiere recibirlo, aquel podrá consignarlo.

**Artículo 1707.-** Desde el día en que el arrendatario efectúa la consignación se extingue su responsabilidad por la renta, salvo que la impugnación a la consignación fuese declarada fundada.

Puede evidenciarse que se han previsto todos los mecanismos legales para que el arrendatario cumpla con la restitución oportuna del inmueble una vez llegado a su fin el plazo pactado.

Sin embargo, los problemas se producen desde la incorporación del **artículo 1700** el cual establece que llegado a su fin el plazo pactado y en caso el arrendatario decida continuar usando el bien, el arrendamiento continúa bajo las mismas estipulaciones que pactaron los intervinientes al inicio de la relación, hasta que el arrendador solicite la devolución.

Un aspecto para tomar en cuenta es que la normativa considerada en este artículo incluyó la palabra “continuación” en reemplazo de la palabra “renovación” que contemplaba el derogado CC. de 1936, pero pese a que se asume dicha continuación, la norma agrega que esta se da “bajo sus mismas estipulaciones” que en realidad encubriría una renovación.

¿Por qué asumir que el arrendamiento que ha concluido por haber llegado a su término la fecha pactada por las partes en el contrato, continuaría bajo sus mismas estipulaciones sin mediar pacto expreso de las partes en el que se

acuerde una renovación de la relación jurídica?

Si las partes no han pactado dicha renovación de manera expresa y la intención del arrendador es que el arrendatario cumpla con la obligación esencial que asumió al inicio de la relación jurídica de restituir el bien en la fecha fijada en el contrato ¿por qué el arrendador tendría que solicitarle al arrendatario la devolución del bien si la normativa del Art. 1699 establece que no es necesario que se dé aviso previo de ninguna de las partes para considerarlo concluido y por ende exigir dicha devolución?, es un contrasentido lo indicado en el artículo 1700 del Código Civil, más aún si en el artículo 1704 del Código Civil se establecen las pautas para la restitución del bien una vez concluido el arrendamiento y que en mi opinión considera el procedimiento a seguir tanto para el arrendamiento cuya duración se ha determinado como para el arrendamiento de duración indeterminada.

Cuando en el artículo antes mencionado se cita:

“Vencido el plazo del contrato”

Evidentemente se refiere al de duración determinada normado en el artículo 1699, y cuando se cita:

“o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento”

Es claro que se está refiriendo al de duración indeterminada, cuya normativa respecto al procedimiento para darlo por concluido, se ubica en los siguientes artículos del CC:

**Artículo 1365.-** En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días. Transcurrido el plazo

correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho

**Artículo 1703.-** “Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”.

Dentro de las distintas interpretaciones de Jueces, doctrinarios, entre otros, a que ha dado lugar la incorporación de la norma incorporada en el artículo 1700 tenemos las siguientes:

1.- El arrendamiento continúa como tal luego de la conclusión, en vista de que el artículo 1700 establece su continuación, el cual en realidad es una renovación, ya que la norma indica que el arrendamiento sigue vigente, pero bajo las mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite la devolución;

2.- El arrendatario se ha convertido en un ocupante precario ya que calza dentro de lo que establece la norma contenida en el Art. 911 del CC. la cual literalmente indica que:

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”

3.- Concluido el plazo establecido por las partes, el arrendamiento continúa como tal, pero su plazo es indeterminado, en vista de que el artículo 1700 establece que no hay renovación del contrato, y es por dicha razón que quien entregó el bien en arriendo, debe pedir en cualquier momento que le sea devuelto.

4.- La relación creada por el contrato concluyó de acuerdo al artículo 1699 y la nueva relación que continua bajo sus mismas estipulaciones, se sostiene en la ley, no en el acuerdo de las partes, y es de plazo indeterminado debido a que la ley no ha establecido un plazo para su vigencia, por lo que no cabe considerarlo un ocupante precario, y solo podrá considerarse concluido siguiendo el procedimiento establecido por la normas contenidas en los artículos 1365 y 1703

relacionadas con los contratos de plazo indeterminado.

**5.-** Debido a la incoherencia entre los artículos 1700 y 1704 solo queda derogar el artículo 1700.

Algunas de dichas posiciones podemos verificarlas de los autores que han tratado el tema de la continuación del arrendamiento concluido y que se citan a continuación:

Falla (1989), intenta encontrar la concordancia entre los articulados 1700 y 1704 del CC., indicando que:

¿Qué implica afirmar que el contrato continúa?, que sigue existiendo, que el contrato aún no ha concluido, que las obligaciones y derechos surgidos del contrato se mantienen y rigen para ese periodo posterior. Ambas afirmaciones implican un contrasentido: Esto ha sido el principal punto de crítica. Muchos tratando de interpretarlo, han llegado a la conclusión de que encubriría una “reconducción tácita”. (p.90).

Concluyendo el autor en que:

La solución que se pretende a través de la “unión armónica” de los artículos 1700° y 1704° es incoherente, por ello debe ser descartada. ....

Creemos que la situación que se produce cuando vencido el plazo del contrato el arrendatario permanece en uso del bien, debe ser regulada exclusivamente a través del art. 1704°. Hacemos desde ya, un pedido para que el artículo 1700° sea derogado, por las razones antes indicadas; la ausencia de éste en el CC. de 1984 no será motivo de ningún sentimiento de congoja ni de añoranza, sino por el contrario de alivio. (p.92).

Considero que hay una evidente contradicción entre los artículos 1700 y 1704 del Código Civil y todo intento por buscar la concordancia entre ellos

resultará infructuoso, por otro lado, se advierte que el artículo 1700 en realidad encubre una “reconducción tácita” fiel a las posturas de quienes se aferran al intervencionismo Estatal en los contratos de arrendamiento.

Por lo antes expuesto, coincido con la posición que asume Falla, pues si después de finalizada la fecha pactada en un contrato de arriendo, la persona a quien se le cedió el uso del bien se niega a su devolución, dicha conducta se subsume íntegramente en lo que dispone el art. 1704 del C.C. por lo que se sugiere al Poder Legislativo que disponga la derogación del artículo 1700 del C.C., ya que no encaja dentro de la correspondencia que se evidencia entre los artículos 1699 y 1704, los que son acordes con la sistemática de los demás artículos referidos a esta institución, y por los efectos adversos que origina en el arrendador el artículo 1700, considerando las distintas consecuencias a que da lugar, pues una vez llegado a su fin el plazo acordado por las partes en el arrendamiento de duración determinada, al arrendador se le coloca en una situación de incertidumbre respecto al momento en que debe considerar concluido el arrendamiento y si es necesario o no solicitarle al arrendatario mediante un aviso la restitución del bien, y si vencido el plazo podrá exigir de inmediato el pago de cláusulas penales o devolución del monto de garantías que respaldan obligaciones pactadas en el contrato.

Torres (2003), hace un análisis de los Arts. 1700 y 1704 del CC., advirtiéndose dentro de sus posiciones las siguientes:

Resumiendo lo expresado, vencido el plazo del contrato del arrendamiento de duración determinada o cursado el aviso a que hace referencia el artículo 1703 del Código Civil para el caso del arrendamiento de duración indeterminada, se entiende que el contrato de arrendamiento

se ha extinguido. (p.13).

¿Ahora bien, estará obligado el arrendatario a restituir en ese momento el bien arrendado?

Siendo la postura del referido doctrinario de que:

El arrendatario no está obligado a devolver el bien en dicha oportunidad, pese a lo que señala el inciso 10 del artículo 1681 del Código Civil, basándose dicho autor en una interpretación sistemática de los artículos referidos al arrendamiento, en los que se entiende que hay dos momentos, uno es cuando vence el contrato y otro cuando se restituye el bien por el arrendatario y esa obligación solo es exigible cuando el arrendador se lo solicite "... supuesto que ha previsto el artículo 1700 de nuestro Código Sustantivo." (p.13, 14).

Ahora bien, el hecho de que un arrendatario se mantenga en la posesión del bien pese a que el plazo del contrato llegó a su fin, ha dado lugar a que el arrendamiento se haya convertido en uno de duración indeterminada.

Por lo antes indicado, el autor considera que la condición de la persona que ocupa el bien no es la de un poseedor precario, sino de un genuino arrendatario. Pero, si el arrendador remite el comunicado al arrendatario exigiéndole que le restituya el bien y este hace caso omiso a dicho requerimiento, entonces entra en la esfera de lo dispuesto por el artículo 1704, del Código Civil (p.15).

Conducta que tendrá consecuencias, una de ellas es que el contrato dejó de existir, debido a que salió de la situación prevista en el artículo 1700,

en la que el arrendamiento continuaría bajo sus mismas estipulaciones, sino que se colocó en una situación de falta de cumplimiento, pues ya no existe ningún motivo que pueda justificar el mantenerse en posesión del bien, pues la parte final del artículo 1704 establece que “el cobro de la penalidad o de una prestación equivalente a la renta del periodo precedente no importará la continuación del arrendamiento”. Ello da lugar a que el arrendatario obtenga la condición de ocupante precario, pues el título que justificaba su posesión sobre el bien feneció.

Recién en ese caso, según la interpretación del autor, el arrendador puede exigir al ocupante ilegítimo la devolución del bien, utilizando las medidas que la ley permite. (p.16).

Considero que, si el arrendatario no está obligado a restituir el bien una vez concluida la relación jurídica, debido a la finalización del plazo que acordaron las partes, a pesar de lo que establecen los artículos 1699 e Inc. 10 del Art. 1681 de la Codificación Civil, no habría necesidad de incluir dicha obligación con carácter de esencial dentro del Código Civil, por lo que discrepo de dicha afirmación.

Por otro lado, si bien es cierto que se dan dos momentos una vez llegado a su fin el acuerdo contractual de arrendamiento por vencimiento del plazo, que son el vencimiento de la relación jurídica creada por el contrato y la desocupación, debe tenerse en cuenta que la desocupación es un efecto de la conclusión del plazo pactado ya previsto en la norma del Art. 1699 del Código Civil y que en modo alguno debe entenderse como una situación que necesite ser normada de manera adicional a dicho artículo, más aún si como ya se mencionó anteriormente, el Art. 1704 del CC, determina que al vencimiento del

plazo del contrato si el arrendatario no devuelve el bien a la persona que le cedió en arrendamiento el mismo, este último tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad o prestación debida y que ese cobro no debe ser considerado como una continuación del arrendamiento.

Por lo antes manifestado, la desocupación como efecto de la conclusión del plazo debe producirse una vez vencido dicho plazo y ante la resistencia del arrendatario a dicho cumplimiento corresponderá al arrendador accionar el desalojo vía judicial por motivo de vencimiento de plazo, efecto que está previsto en el Inc. 4 del Art. 546 y artículo 591 de la Codificación Procesal Civil los cuales se analizarán posteriormente.

En cuanto a que el arrendatario muta de un posesionario inmediato a un ocupante precario luego del envío de una comunicación notarial, posesión que Torres Carraco la identifica como ocupación ilegítima, no se entiende dicha postura, pues si la posesión precaria y la ilegítima son sinónimas entonces no habría motivo para que el Código Civil las haya diferenciado en dos normas distintas.

Considero, contrariamente a dicha postura, que ambas clases de posesión tanto la precaria como la ilegítima son figuras jurídicas distintas, el precario ostenta una posesión que le ha sido cedida de manera temporal por el concedente quien la otorga sin título o mediante un título meramente social, sin plazo y sin renta, y puede reclamarla en cualquier momento, entonces el precario es un poseedor legítimo.

Tampoco se puede identificar a un arrendatario que se niega a restituir el bien una vez concluido el plazo pactado en el contrato, con la posesión precaria, teniendo en cuenta que el arrendamiento se basa en un título jurídico que se

pactó con plazo y renta, a diferencia del precario que como se indicó anteriormente se basa en un título meramente social o sin título, en el que no se fija plazo ni renta y la única coincidencia que podría identificarse entre ambas posesiones es que hay un poseedor mediato (arrendador/concedente) y un poseedor inmediato (arrendatario/precario), clase de posesión cuya normativa se encuentra en el artículo 905 del Código Civil que más adelante se analizará. Por lo antes expresado discrepo en este aspecto de las afirmaciones de Torres Carrasco.

En lo que, si concuerdo con Torres, es que un contrato de arriendo cuya duración se pactó inicialmente como determinada, se convierte en uno de duración indeterminada, pues mientras esté vigente el artículo 1700 del C.C. ese es el efecto que produce.

Mi opinión se sostiene en que el CC regula en cuanto al plazo, dos tipos de contratos celebrados bajo la figura jurídica del arrendamiento, que son el de duración determinada (con plazo fijo) y el de duración indeterminada (sin plazo fijo), por lo que solo cabe considerar que por efecto de la continuación del arrendamiento, este pasó de ser determinado a indeterminado, pues se desconoce cuándo será ese momento en el que el arrendador le solicitará la devolución; y cuando lo haga, deberá remitir carta notarial solicitándole la devolución, acto que implícitamente evidenciaría la voluntad del arrendador de declarar concluida la relación que es jurídica y ha sido creada por ley (teniendo en cuenta que la que nació por un acuerdo contractual de los intervinientes, concluyó en el plazo pactado por las partes); debiéndose aplicar en este caso los Arts.1365 y 1703 del Código Civil.

Lo antes dicho pone en evidencia, como se citó en párrafos anteriores al

comentar la postura de Falla, la imposición tácita de una renovación del arrendamiento encubierta bajo la etiqueta del nomen iuris “continuación” en vista que la norma indica que la continuación se da bajo “las mismas estipulaciones” del contrato concluido que pactaron las partes.

El análisis realizado hasta el momento refuerza el hecho de que el artículo 1700 del C.C. debe derogarse, y soy de la opinión, que juntamente con dicha derogación, debe modificarse el texto del Art 1704 del mismo Código, cuya redacción quedaría de la siguiente manera:

Artículo 1704.- Vencido el plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento de duración indeterminada, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución, debiéndose considerar como base de la cuantía una prestación igual a la renta del periodo precedente. Asimismo, el arrendador tiene derecho a cobrar la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.

Esta modificación permitiría contar con una norma más clara, que evite distintas interpretaciones y se facilitaría la vía procesal, pues al establecer la base de la cuantía para los contratos de arrendamiento con plazo vencido, se dejan de lado las distintas interpretaciones respecto a la competencia de los jueces.

Gonzales (2003), realiza un análisis de la Posesión Precaria, señalando que:

“El artículo 911 C.C. contiene la definición de un tipo de posesión al que

denomina “precaria”, y cuyo correcto entendimiento está lleno de dudas.”  
(p.63).

Dentro de su análisis Gonzales evalúa las posiciones de distintos doctrinarios respecto al tema, entre ellas la de Wong Abad, para quien:

No es correcto identificar una posesión precaria con la ilegítima, acudiendo para defender su postura a fuentes históricas, recordando que “el precario” nace en Roma como parte de las relaciones entre “el *pater*” y “el cliente”, que recibía tierras para que produzcan en favor suyo y del *pater*, e indicando que incluso es así como surgió la identificación entre el comodato y el precario, aunque siempre se reconocieron algunas diferencias, pues en el precario se admite mayor disfrute que el que tiene un comodatario, por otro lado el precario nace por tolerancia o consentimiento del propietario, lo que no ocurre con el comodatario, ya que esa posesión se originaba en virtud de un contrato jurídicamente vinculante, situaciones por las cuales y según la posición de este doctrinario, no podría ser considerado un poseedor ilegítimo sino más bien uno legítimo ya que su situación posesoria se producía por la licencia del dueño, quien no se siente lesionado por esta posesión ajena. (p.63, 64).

Para Gonzáles:

El artículo 911 C.C. se analiza de manera literal y ello da lugar a considerar como precarios a todos los poseedores sin título o con título fenecido, dejando de lado la interpretación romanista, la que ha pasado al olvido y ha dado lugar a la concepción actual de la jurisprudencia, en la que se verifica que es “poseedor precario” entre otras, un usurpador, ya que no tiene título, un poseedor inmediato, ya que su contrato venció en

plazo, por lo que su título ha fenecido y el mismo precario que recibió el bien por licencia o gracia del propietario, que no paga renta y tiene la obligación de devolver en cuanto el concedente se lo requiera.

Gonzales cita el Art. 585 C.P.C. sobre desalojo (proceso sumario), a través del cual según indica, la litis se centra específicamente en “la obligación de restitución el bien” terminología que el Código Civil la identifica como “prestación debida”, lo que es una consecuencia de las relaciones entre el poseedor mediato y el poseedor inmediato, lo que demostraría que el desalojo es un instrumento procesal de la posesión mediata.

El término “restitución” para Gonzales es clave, pues significa que hay de por medio una obligación de devolver un bien que se recibió de alguien y en el Código Civil solo hay una figura posesoria en la que se entrega temporalmente un bien a través de un título y se tiene el derecho de exigir que se le restituya, que es la posesión mediata del artículo 905 C.C.

En base a lo antes indicado, ser considerado “precario” solamente tendría consecuencias jurídicas a nivel procesal y el instrumento idóneo para terminar con dicha precariedad es el proceso de desalojo (sumario), por lo que es indispensable hacer concordar las normas tanto del artículo 911 del C.C. como la de los artículos 585 y 586 del C.P.C, y así se tiene que “el precario” es un poseedor sin título o con título fenecido, que tiene la obligación de restituir el bien en cuando su concedente se lo solicite. Ello demostraría según Gonzáles que en una relación de precariedad hay un precario (poseedor inmediato) y un concedente (poseedor mediato que entregó el bien por mera licencia, liberalidad o benevolencia, situaciones

que corresponden a un “título jurídico” o un “título meramente social o no vinculante” “sin título” según se hayan dado las circunstancias y por ello se puede exigir que se restituya el bien en cualquier momento. p.66 a 68).

Sosteniéndose en lo antes indicado, Gonzáles señala que:

no debe incluirse dentro de las figuras de la posesión precaria, los casos en que se ha producido el vencimiento del plazo de la relación jurídica y hay obligación de devolución del bien, pues de ser así ya no serían necesarias las causales de vencimiento del plazo, falta de pago de renta, entre otros, (p.69).

Considero que, para una mejor comprensión de lo indicado por este autor, y reforzar mi posición respecto a que, un arrendatario que se niega a restituir el bien luego de concluida una relación que es jurídica y que se ha creado por el contrato, debido a que ha vencido el plazo y ante la remisión de un aviso (carta notarial) por parte del arrendador requiriéndole la restitución del inmueble, no convierte al arrendatario que ostenta una posesión inmediata en un ocupante precario. Se citarán los Arts. del Código Civil y Código Procesal Civil mencionados por Gonzales y otros que guardan relación con algunas clases de posesión y el Proceso de Desalojo que se acciona a través del Proceso Sumarísimo:

**Artículo 905 del Código Civil.** - Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título

**Artículo 906 del Código Civil.** – La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

**Artículo 911 del Código Civil.** - La posesión precaria es la que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido

**Artículo 585 del Código Procesal Civil.** - La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y (...).

**Artículo 586 del Código Procesal Civil,** - Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub- arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

**Artículo 587 del Código Procesal Civil.** - Si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien éste le cedió la posesión (...).”

Con la finalidad de reforzar el análisis de estos artículos considero conveniente dar a conocer adicionalmente la definición del Precario que acogen los siguientes diccionarios:

- **El Diccionario de la Lengua Española (Real Academia Española, 2019)** define al **precario**: “Del lat. precarius. adj. Der. Que se tiene sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño”
- **El Diccionario Jurídico - Poder Judicial del Perú (S.F.)**, define al **“Precario**: (Derecho Civil) persona que posee un bien fácticamente, es decir, sin derecho, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha vencido.”

Se evidencia que en cuanto al concepto de precario, admitido tanto por el Diccionario de la Lengua Española, como por Gonzales y Wong Abad, hay coincidencias; y es que se sostienen en la figura del Precario Romano, que es

como bien afirman dichos autores, la posesión que se tiene sin título, al haber sido concedida por tolerancia o porque al inicio fue inadvertida por el dueño, pero que luego la permite, o por una relación social de amistad, o benevolencia por ruego o necesidad del peticionante, o asentimiento, la cual puede ser jurídica por un acto de liberalidad, lo que se identificaría como un “título jurídico” o un “título meramente social o no-vinculante” “sin título” según fuere el caso, y que se concedió voluntariamente sin pactarse plazo ni renta.

Por lo antes indicado mantengo mi opinión de que el precario es un poseedor legítimo, tal como lo afirmar los doctrinarios antes mencionados y no puede ser considerado uno ilegítimo, teniendo en cuenta que la ilegitimidad en una posesión se produce desde su nacimiento (sea de buena o de mala fe), es decir que nace viciada, por ello bien hace el Código Civil al diferenciar las figuras jurídicas de una posesión que desde que nace es ilegítima y otra que es la posesión precaria.

Por ello, al primer requerimiento de devolución realizado por el concedente que cedió una posesión bajo la figura de la posesión precaria, el precario debe restituir inmediatamente el bien, y de negarse, podrá accionarse el desalojo a través del procedimiento judicial sumarísimo en el que no se discutirán aspectos relacionados a la propiedad, sino exclusivamente el derecho a la posesión del bien.

Lo antes mencionado se sostiene también en la evidente concordancia de **los artículos 905 y 911 del Código Civil** con los **artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil**, pues en primer lugar, en el **artículo 585** el término restitución se entiende como devolver, retornar lo que el poseedor mediato entregó de manera temporal al poseedor inmediato tal como lo afirma Gonzales

Barrón, en segundo lugar la norma del **artículo 586** hace una clara diferencia entre las personas a quienes se les puede demandar judicialmente, entre ellos el arrendatario, el subarrendatario y el precario y en tercer lugar la norma del artículo 587 al citar: “y la persona a quien éste le cedió la posesión” pone en evidencia que el proceso sumarísimo fue creado para los casos de relaciones jurídicas en las que hay cesión temporal de la posesión con deber de restitución y que corresponden exclusivamente a la posesión inmediata y mediata.

Estos temas cobran mucha más fuerza si adicionalmente a los artículos del Código Civil y Código Procesal Civil antes citados, se analiza el **Art. 591** del CPC, el cual establece que:

“Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”.

Pese a lo antes mencionado, el concepto de la Posesión Precaria del artículo 911 del Código Civil y de la definición de Precario que admite el Diccionario Jurídico del Poder Judicial del Perú, tienen coincidencia, y ciertamente se apartan del concepto del precario romano, pero dejan de lado el hacer una evaluación conjunta de los artículos del Código Civil y Procesal Civil antes analizados, considerando en mi opinión de manera errada como precario a:

“todo aquel que posee un bien fácticamente, es decir, sin derecho, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido”

y consideran como poseedores precarios tanto al ilegítimo, al inmediato, al precario, que se rehúsan a restituir la posesión, y que se transforman en ocupantes precarios debido al fenecimiento de sus títulos, para efectos de

accionar los procesos de desalojo.

Considero que no es correcta dicha postura, pues si todas las clases de posesión que entran en conflicto pueden accionarse vía desalojo a través del Proceso Sumarísimo, ya no tendría sentido que el CPC haya incorporado los Procesos de Conocimiento y Abreviado, por lo que mantengo mi posición en cuanto a que el proceso sumarísimo fue creado —tal y como lo afirma Gonzales— para los casos de relaciones jurídicas en las que hay cesión temporal de la posesión con deber de restitución y que corresponden exclusivamente a casos de relaciones jurídicas que entran en conflicto y en las que exista posesión inmediata y mediata como el caso del arrendador y arrendatario que se rehúsa a restituir el bien.

Las diferentes posturas antes analizadas tienen efectos a nivel jurisdiccional lo cual se puede evidenciar de las siguientes sentencias:

- Miranda (1991) comenta **la Ejecutoria de la Corte Suprema Exp. 2702-86 (Lima)**, en la cual se evidencia que:

Al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y habiéndose dado la circunstancia que el arrendador se mantiene en uso del bien inmueble, ello no determina el surgimiento de una nueva relación contractual, sino que se ha configurado la continuación del arrendamiento, cuya base es dicha permanencia, creándose la figura del arrendamiento de duración indeterminada; y por ello la demandante tiene el derecho de solicitar que se le devuelva el bien, de acuerdo a lo que establece el artículo mil setecientos del Código Civil, en cuyo caso es el aviso de despedida la vía procesal que corresponde y que está prevista en el artículo mil setecientos tres del

Código antes indicado, (p.79).

- **En la CAS. [Civil] N° 4098-06 Puno**, veamos la posición tomada en punto 5:

Que no hay norma que expresamente y dentro de la figura de la duración de un arrendamiento, establezca que un contrato de arrendamiento de duración determinada, que ha concluido por finalización de su plazo, se convierta en uno de duración indeterminada, sobre la base de que el arrendatario se rehúse a devolver el bien y que debido a esa conducta, ya no sea suficiente que se le remita al arrendatario una comunicación exigiéndole que cumpla su obligación de restituir el bien, sino que adicionalmente deba darse expresamente por concluido dicho arrendamiento a través de una comunicación judicial o extrajudicial, pues eso no lo establece el Código Civil, ya que contrariamente a lo antes indicado, el artículo 1700 del C.C. claramente determina que si un arrendatario se mantiene en uso del bien, entonces ese contrato “continúa bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, lo cual puede pedir en cualquier momento”. Entonces según la posición asumida en dicha casación, se advertiría claramente que:

No ha sido la voluntad de las partes la que permite que dichas estipulaciones del contrato de arrendamiento continúen vigentes, pues esa voluntad común plasmada al inicio de la relación, establecía que la ocupación del bien solo sea por un plazo fijo, sino que es la “voluntad de la ley” la que determina que esa relación se extienda por más tiempo de lo inicialmente pactado, pero hay una condición para restituir el bien, que el arrendador expresamente solicite al arrendatario la devolución del

inmueble.

- **En la CAS. [Civil] N° 229-2008 Lambayeque**, literalmente se resolvió que:

“... El [...] contrato de arrendamiento se convirtió en uno de duración indeterminada y por lo tanto se rige bajo sus mismas estipulaciones, conforme lo prevé el artículo 1700 del Código Civil, el cual puede ponerse término dando el aviso extrajudicial o judicial de despedida, tal como lo señala el artículo 1703 del citado Código Sustantivo. Por tanto, es evidente que la parte demandada tiene título legítimo para poseer, por lo que no tiene la condición de precaria, en los términos que prevé el artículo 911 del mismo cuerpo legal. Consiguientemente, la vía propuesta por la accionante para la desocupación del inmueble sub materia (desalojo por ocupación precaria) no es la idónea y su pretensión deviene en improcedente.”

Los pronunciamientos discordantes sobre una misma situación de hecho, que pueden evidenciarse de las tres sentencias antes indicadas, se dan por el efecto negativo que produce la existencia del Art 1700 de la Codificación Civil y de la interpretación que a nivel jurisdiccional se le ha concedido al tema de la precariedad plasmada en el Art. 911 del Código Civil, en las que se aprecia lo siguiente:

En la primera sentencia se dispone que en base al Art 1700 del CC, el arriendo concertado como de duración determinada y que ha concluido, continúa y se convierte en un arrendamiento cuya duración es indeterminada, y debido a ello, el demandante debe darlo previamente por concluido mediante aviso que puede ser judicial o también extrajudicial al arrendatario conforme al Art 1703 del

Código Civil.

En la segunda sentencia, por el contrario, se determina que el arriendo pactado como de duración determinada, que ha concluido, y que continúa al amparo del Art. 1700 del CC, no se convierte en uno de plazo indeterminado, por lo que no hay necesidad de darlo por concluido mediante aviso que puede ser judicial o también extrajudicial dirigido a quien recibió en arriendo un bien, debido a que la continuación del arrendamiento plasmado en el articulado 1700 no se ha producido por la manifestación de voluntad de quienes intervinieron en el contrato, sino por imposición de la ley, la cual determina que una relación continúe hasta que la persona que entregó en arriendo el bien, solicite su devolución, imponiendo como única condición para que proceda la restitución que el arrendador requiera expresamente a quien recibió el bien en arriendo solicitándole que devuelva el inmueble arrendado.

En la tercera sentencia, al igual que en la primera, se determinó que el contrato de arriendo se convirtió en uno indeterminado, debido a lo indicado en el Art 1700 del Código Civil y que para darlo por concluido el arrendador debía dar aviso que puede ser judicial o también extrajudicial de despedida al arrendatario de acuerdo al artículo 1703 del Código antes mencionado, pero en este pronunciamiento se adicionó que al tener el arrendatario título legítimo para poseer no debe considerarse como el ocupante precario normado en el Art. 911 del C.C., motivo por el cual, la demanda planteada por el arrendador en la que solicita que se le desaloje por ocupación precaria se declaró improcedente.

De lo antes analizado se puede concluir que, el arrendatario y al precario corresponden a distintas clases de posesión, y que un arrendatario con plazo concluido que se rehúsa a restituir el bien, no se convierte en un ocupante

precario desde la remisión de una misiva notarial en la que se le solicita la devolución del bien, pues la misma no tiene ese efecto transformador, ya que de asumir ello, se estaría vulnerando el orden jerárquico que tienen las normas jurídicas, entre ellas el Código Civil, pues es únicamente éste quien puede determinar cuál es la categoría jurídica de una posesión, y es claro que en dicho Código no se establece que una posesión puede migrar a otra categoría posesoria, por efecto del requerimiento de restitución que realiza en el caso que nos ocupa, un arrendador que mediante carta notarial exige la desocupación de su propiedad, al haber concluido el plazo pactado en el contrato.

Por lo antes indicado, soy de la opinión que, el único efecto que se le podría atribuir a la carta notarial es el de restablecer la condición de arrendamiento de duración determinada, a un arriendo que se transformó en uno indeterminado en base al Art 1700 del C.C., pues con la remisión de dicha misiva, el arrendador ha manifestado su intención de dar por concluido “nuevamente” el arrendamiento “que por Ley se había transformado en uno de plazo indeterminado”.

Por otro lado, queda demostrado que el arrendatario con plazo de arrendamiento concluido solo debe ser demandado por vencimiento de plazo en base al Art 591 del CPC antes citado y no por ocupante precario, considerando como ya se indicó en párrafos anteriores que ambas figuras jurídicas son distintas y la única coincidencia que hay entre ellas es que hay posesión mediata e inmediata.

A nivel judicial la Corte Suprema mediante el Pleno Casatorio Civil que se analizará a continuación intentó finiquitar con el problema de la discordante interpretación respecto de la manera correcta de articular un desalojo, así como

de la definición exacta del llamado “poseedor precario” en el Art. 911 del CC, y de los alcances y presupuestos de la acción de desalojo, en el cual se recondujo y unificó criterios sobre tales temas, los mismos que tienen carácter vinculante en su calidad de precedentes de observancia obligatoria, sin embargo no logró el objetivo de reducir los plazos en los procesos de desalojo y adicionalmente fue objeto de críticas y observaciones por diversos sectores del país.

#### **2.4.- IV Pleno Casatorio Civil y Doctrina Jurisprudencial Vinculante (Casación N ° 2195-2011-UCAYALI)**

Los Jueces Supremos reunidos en sesión de Pleno Casatorio expedieron la sentencia de fecha 13 de agosto del 2012, vigente desde el 15 de agosto del 2013, en la que determinaron los casos en los que una persona tendrá la condición de precaria y adicionalmente establecieron qué debe entenderse por el término “título”, respecto del artículo 911 de la Codificación Civil, asimismo, como debe interpretarse el término “restitución” citado en el Art 585 del Código Procesal Civil, y qué sujetos están legitimados para obrar activa y pasivamente de acuerdo al Art. 586 del Código Procesal Civil y finalmente los supuestos en los que debe considerarse la posesión como precaria, a fin de proceder a entablar un proceso sumarísimo de desalojo por dicha causal.

En el inciso b) del título VII en el que corre el fallo de la sentencia y el establecimiento de doctrina jurisprudencial vinculante (precedente judicial según el artículo 400 del CPC.), se han tocado entre otros, algunos temas relacionados con la presente tesis, procediendo a extraer las posiciones que dichos magistrados han plasmado en los numerales del inciso b) que contribuyan con el análisis del tema:

- 1.- Es precaria la persona que ocupa un inmueble ajeno, que no paga

renta y carece de un título que respalde su ocupación, o de tener título este no genere ningún efecto que le otorgue protección frente al quien le reclama la entrega del bien, debido a que ese título ya se ha extinguido.

2.- Cuando se menciona que carece de título o el mismo ha fenecido, ello no significa que se refiriera al documento relacionado con un título de propiedad, sino a todo acto jurídico por el cual la parte que es demandada tenga la autorización de ejercer la situación de hecho de la posesión del bien, ya que lo que se discute no es el derecho de propiedad, sino exclusivamente el derecho a poseer un bien.

3.- Debe Interpretarse en el artículo 585° del C.P.C., que el término “restitución” significa “entregar la posesión”, que está protegida por el Art. 911° del C.C., a fin de que se garantice a la persona que tiene dicho derecho, a que puede ejercerlo y disfrutarlo, sin importar si es o no propietario.

4.- El Art. 586° del C.P.C. determina que el sujeto legitimado para obrar activamente, puede ser un propietario, un administrador o cualesquier persona que considere tener derecho a exigir la devolución de un predio y en cuanto a la persona legitimada pasivamente, deben incluirse dentro de dicha situación a cualesquier persona que ocupe un bien y que no pueda demostrar que tiene el derecho a mantenerse en el uso o disfrute de dicha posesión, debido a que nunca ostentó ese derecho o el derecho que tenía feneció.

5.- Uno de los supuestos que se ha considerado como posesión precaria, es cuando se presente el caso de tener un título de posesión fenecido, que calce dentro de la situación que ha previsto el Art 1704 del Código

Civil, puesto que el momento en el que el arrendador requiere al arrendatario para que le devuelva o restituya el bien, entenderlo como que recién se ha exteriorizado su voluntad de finiquitar el contrato y no debe considerarse como un título fenecido la norma del Art. 1700° del C.C., pues según lo entendido por la Suprema Corte, el vencimiento del plazo de un contrato de arrendamiento no pone fin al mismo ya que la ley impone su continuación, hasta el momento en que la persona que dio en arriendo el bien, solicite la devolución del mismo. Entonces recién cumplida esa condición, podrá considerar que el poseedor ha adquirido la condición de poseedor precario en vista que su título ha fenecido.

Esta posición asumida por los Jueces Supremos, según se aprecia de las consideraciones previas de esta sentencia, se sostuvo en que había que establecerse un contenido muy preciso a la posesión precaria normada en el Art. 911 CC., y tomaron en cuenta al Diccionario de la Real Academia Española, que define al precario Romano, como variada doctrina y jurisprudencia tanto nacional como extranjera, en la que al inicio se adoptó un concepto restrictivo del precario y luego el mismo se fue ampliando, incluyendo tanto el uso por tolerancia y casos en que la persona demandada ya no sostiene su posesión en ningún título, convirtiendo su posesión es abusiva. Sobre dicha base dieron contenido a la posesión precaria peruana y pusieron fin al conflicto que el Art. 911 del C.C. ocasiona por su imprecisión y a las posiciones contradictorias que se dan tanto en doctrina como en jurisprudencia, que genera inseguridad jurídica, ya que da lugar a gran cantidad de procesos judiciales cuyas pretensiones se declaraban improcedentes, por el hecho de que en los

procesos de desalojo por ocupación precaria, bastaba que los demandados aleguen cualquier aspecto vinculado a la propiedad u otra circunstancia, para que no pueda ser controvertida y decidida en el proceso sumario de desalojo, lo que originaba que los jueces la acogieran como razón válida para rechazar la demanda bajo sustento de que previamente debía ser discutido en un proceso más lato el supuesto derecho de propiedad y/o cualquier otro motivo alegado por el demandado, situación que es aprovechada por personas inescrupulosas que sin ningún tipo de justificación poseionan predios y generan un problema social, que se traduce en un alto costo que debe asumir tanto la sociedad como al Estado.

Adicionalmente tomaron en cuenta ...Las distintas posiciones que se adoptan a nivel doctrinario y de los casos que se judicializan y son recurrentes respecto a desalojos, con la finalidad de analizar y tomar decisiones respecto a la correcta interpretación de la normativa y procurar que la jurisprudencia sea lo más uniforme posible, para que toda persona que accione a nivel judicial encuentre en las decisiones de los jueces la herramienta que le permita predecir cual será el pronunciamiento al final de todo litigio que versa sobre temas similares que han adquirido la calidad de cosa juzgada

#### **2.4.1- Análisis sobre el IV Pleno Casatorio Civil y Doctrina Jurisprudencial Vinculante (Casación N ° 2195-2011-UCAYALI)**

Ejemplificaré la posición asumida en el IV Pleno Casatorio para evidenciar si algunos de los artículos del CC. relacionados con la conclusión de un arriendo cuya duración es determinada y de las obligaciones esenciales de restitución son

de utilidad:

Supongamos que ambas partes pactaron el arrendar un bien inmueble por un año, que inicia el primero de enero y concluye el 31 de diciembre, pasadas las doce de la noche este concluyó, pero es difícil por no decir imposible que el arrendador logre que el arrendatario desocupe el inmueble a esa hora o que se dé el caso de que quien recibió el bien en arriendo se rehúse a desocupar el inmueble, por lo que el arrendador opta según los usos y costumbres arraigados en la sociedad peruana por remitir al arrendador una carta notarial solicitándole la restitución del inmueble; este simple hecho tiene como efecto según la interpretación de los Jueces Supremos que el arrendatario se convierta en el ocupante precario normado en el Art 911 del CC., puesto que con dicho pedido de devolución establecido en el articulado 1704 del Código Civil el arrendador recién ha puesto de manifiesto su voluntad de concluir el arrendamiento, en otras palabras este fenece recién con la remisión de dicha misiva.

Hay que tener en cuenta que el arrendamiento concluyó en un primer momento en la fecha pactada por las partes en el contrato inicial en base al artículo 1699 de la Codificación Civil actual, pero la conducta abusiva del arrendatario de rehusarse a restituir el bien, y la del error del arrendador de solicitar la devolución por carta notarial, ha sido normada en el Art 1700 del CC en base al cual se premia al arrendatario con la continuación del arrendamiento hasta que el arrendador le exija su devolución, lo cual puede hacer en cualquier momento, es decir que la ley permite que el arrendamiento concluido cobre vida nuevamente y “bajo las mismas estipulaciones pactadas en el contrato primigenio” creando una relación jurídica entre las partes amparada por la condición especial establecida por dicha norma.

Un aspecto importante de la normativa incluida en el Art. 1700 del C.C. es que el legislador se cuida de no indicar que el arrendamiento que ha continuado por imposición de la ley concluye por segunda vez al momento en que la persona que entregó un bien bajo la figura jurídica del arriendo solicite su devolución en cualquier momento, sin embargo, pese a que no se indica ello de manera expresa, tácitamente se advierte que el requerimiento de devolución al arrendatario (que debe realizarse mediante carta notarial) incluye una segunda conclusión del arrendamiento la que se entiende como definitiva, pues este ya no continuará más.

Lo antes analizado nos lleva a preguntarnos ¿es útil la normativa considerada en el Art. 1699 del C.C. sobre el plazo en que concluye el arrendamiento de duración determinada?, la respuesta es “depende” pues estamos a merced de la conducta del abusivo arrendatario que hábilmente puede utilizar el sistema jurídico rehusándose a devolver el bien en el plazo pactado y esperar el error que cometa el arrendador de remitirle la carta notarial solicitándole la restitución, pues en ese caso el artículo 1700 del Código Civil entra en la esfera del artículo 1699 del mismo cuerpo legal y elimina el acuerdo al que arribaron las partes al momento de contratar, lo que da lugar a que el arrendador no podrá considerar concluido el arriendo, sin necesidad de aviso previo, debido a que la ley declara su continuación.

Entonces tenemos que reconocer que este habitante especial que se queda en el uso del bien en virtud del artículo 1700, tiene un título que lo respalda, es un poseedor que no tiene una relación contractual convencional sino una relación que es jurídica y de origen legal, porque deriva de una fuente legal.

Por lo tanto, para que un arrendatario calce dentro de lo que establece el

artículo 1700 del Código Civil, debe esperar con mucha expectativa y en base al ejemplo antes indicado, que transcurra el 31 de diciembre, opte por negarse a restituir el inmueble y que el arrendador le remita la carta notarial solicitándole la restitución.

Un aspecto importante por analizar es ¿por qué se tendría que presumir el hecho de que una vez concluido el plazo de un arrendamiento que se pactó como determinado, este continua bajo sus mismas estipulaciones?, considerando que el contrato es un acuerdo privado entre las partes, en que el ambas han manifestado su voluntad y dado su conformidad a lo que pactaron, por lo que luego de concluido, ellas pueden pactar por ejemplo una renovación del mismo, o la variación del uso del inmueble de vivienda a comercio, o eliminar del acuerdo la prohibición de subarrendar, entre otros, en cuyo caso la norma del artículo 1700 podría colisionar con los nuevos acuerdos a los que pueden arribar las partes.

Considero que la Corte Suprema centra exclusivamente la evaluación del problema en la interpretación del Art 911 del C.C. y deja de lado el hacer un análisis sistemático de dicho artículo con los artículos 1699, numeral 10 del artículo 1681 y 1704 del mismo cuerpo legal, como con los Arts. 586 y 591 del CPC respecto a la diferencia entre el arrendatario y el precario y las distintas causales por las que se puede demandar un desalojo entre ellas la de vencimiento de plazo

En el numeral 4 inciso b) del Título VII del Fallo de la Sentencia solo se cita que:

“en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien, sin acreditar su

derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”.

Lo cual es una posición general, sin fundamentar las diferencias entre el arrendatario y el precario, adicionalmente si para efectos procesales el universo de ocupantes sin título o título fenecido son precarios, permitiéndoles que todos los casos se ventilen a través del proceso sumarísimo entonces tal como lo indicamos en párrafos anteriores ¿cuál sería la razón de que en el Código Procesal Civil se hayan incorporado los procesos de conocimiento y abreviado, y que en él se establezca distinciones entre el arrendatario y el precario, como las distintas causales por las que se puede demandar un desalojo, entre ellas por vencimiento de plazo y por ocupación precaria, diferenciando claramente ambas figuras jurídicas?.

La falta de pronunciamiento de la Corte Suprema sobre estas diferencias se produce debido a que no se encontraría una motivación o fundamento que sostenga esa postura, pues a nivel procesal el arrendatario y el precario son distintos, el origen de esas posesiones se da de manera diferente, por lo tanto considero que, un arrendatario cuyo plazo contractual ha concluido y se resiste a retornar el bien, no es un ocupante precario, así se le haya remitido una carta notarial requiriéndole la restitución, pues la misma tal como se ha indicado en análisis previos, tiene en mi opinión como único efecto, el de restablecer la condición de arrendamiento de duración determinada, al arrendamiento transformado en uno de duración indeterminada por el artículo 1700 del C.C., ya que al remitir dicha misiva, el arrendador ha manifestado su intención de dar por concluido “nuevamente” el arrendamiento que por Ley se había convertido en uno de duración indeterminada, y la única causal por la que correspondería una

demanda de desalojo luego de vencido el plazo del arrendamiento es por vencimiento de plazo.

Del Risco (2016), toma posición sobre este tema y podemos advertir que:

Hace referencia a que antes del cuarto Pleno Casatorio, la Corte Suprema declaraba improcedentes demandas sobre desalojo si advertía la existencia de temas pendientes que debían ser definidos antes de tutelar el derecho a una restitución urgente del bien y cita como ejemplo la Casación N°. 1040-2003-Lima en la que la persona que demandaba solo probó su propiedad sobre el suelo más no de la edificación que existía sobre el mismo y por ello antes de exigir un desalojo, era necesario que probar en otro proceso judicial más lato su derecho sobre la propiedad de dicha edificación. Asimismo, menciona como caso similar la Casación N° 3044-2006-Lima (2) (p.133, 134).

Por otro lado, menciona que se ha criticado el supuesto segundo de la posesión precaria referida al vencimiento del contrato de arriendo y el pedido de devolución que convierte al ocupante en un posesionario precario, tal como lo señala (Abanto 2013), quien manifiesta que:

dicho supuesto debe considerarse como vencimiento del plazo del contrato y no desalojo por precario, pues tiene un consecuencia bastante práctica la referida distinción, que es que el proceso judicial inicia en un Juzgado de Paz Letrado y concluye en uno Especializado o Mixto, a diferencia del desalojo, que inicia en uno Especializado o Mixto, tiene a la Corte Superior como segunda instancia y puede llegar a la Suprema Corte vía recurso de casación, es decir un proceso judicial mucho más largo y no lograría la finalidad buscada de obtener una tutela rápida.

Este doctrinario también se manifiesta respecto a que pese a las críticas que ha recibido la lista de supuestos de precariedad establecidos en el IV Pleno Casatorio, el mismo tiene como objetivo promover la aspiración de que se obtenga un pronunciamiento sobre la posesión que es precaria en todos los procesos que se accionan por dicha causal, a fin de obtener el desalojo y que dicho pronunciamiento solo tome en cuenta la posesión y así “tratar de evitar a toda costa que el proceso quede descartado a través de la declaración de improcedencia de la demanda”.

Bajo esa premisa y estableciendo los supuestos de precariedad, la Corte Suprema dice este autor, busca “evitar que los precarios se aprovechen indebidamente del sistema para retrasar u obstaculizar el desalojo” y genera una tutela rápida para quienes tengan derecho a la posesión y ello no deja sin protección a quienes adquirieron la propiedad vía prescripción adquisitiva u otros, pues en esos casos el litigio sobre el derecho de propiedad podrá resolverse en un proceso posterior, entonces no hay indefensión, sino “una tutela anticipada por la urgencia de los intereses”, entonces “se prefiere dar la posesión del bien a quien tiene derecho a él, dejando que las materias más complejas sean analizadas en juicios de mayor duración y trámite” (p. 141)

No es adecuado defender una interpretación de la posesión precaria buscando “evitar a toda costa que un proceso quede descartado debido a que se ha declarado la improcedencia de la demanda” con “ el objetivo de generar un tutela que sea más rápida para todo aquel que tenga derecho a la posesión”, pues es contrario a derecho considerar que el fin justifica los medios, y que estos medios fueren una figura legal como es la figura de posesión precaria,

analizándola de manera aislada a otras normas civiles y procesales que deben ser concordadas en conjunto para una debida interpretación y toma de posición respecto a ella.

Hay que tener en cuenta que la posición asumida en el IV Pleno Casatorio no ha logrado evitar que los procesos de desalojo se dilaten, pues tal como lo ha indicado Abanto (citado por Del Risco Sotil), los desalojos planteados por la causal de ocupación precaria pueden llegar hasta la Suprema Corte vía Casación a diferencia de los que se accionan por vencimiento de plazo que culminan en Juzgados Especializados o Mixtos, lo que se puede evidenciar de las sentencias en casación antes indicadas, lo que da lugar como ya se citó anteriormente a que el arrendador tenga que asumir externalidades al tener que afrontar un proceso mucho más largo, situación que no ha sido tomada en cuenta en este Pleno Casatorio en el que se advierte que el centro del debate se centra en la posesión inmediata del abusivo arrendatario y no en la posesión mediata del arrendador, quien no encuentra en las normas jurídicas la tutela rápida que su derecho amerita, por lo que discrepo de la posición que asume Del Risco.

En conclusión considero que si La Corte Suprema se pronunció sobre la base de evidenciar que los problemas de desalojos se centraban en que los jueces desestimaban demandas basándose en causales que a su criterio no debían ser analizadas en un proceso sumarísimo, sin considerar que en dichos procesos en los que según mi opinión solo se discuten temas vinculados a la posesión inmediata y mediata, de fácil probanza, como el caso de la conclusión de un arriendo pactado como de duración determinada, en los que el eje del análisis debe centrarse en determinar si el plazo del arrendamiento concluyó y quién tiene el mejor derecho a la sola posesión, sin entrar a analizar otros

derechos, los cuales podrían ventilarse en otros procesos más latos, pudo pronunciarse en ese sentido y así evitar forzar la figura de la posesión precaria, respecto de la cual no ha sentado posición en cuanto a las diferencias que los artículos del CPC. realizan respecto al arrendatario y al precario y las distintas causales por las que el arrendador puede demandar el desalojo entre ellas por falta de pago y vencimiento de plazo.

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta que una de las finalidades de estos pronunciamientos es la de lograr reducir los plazos en los procesos de desalojo, considero que ello no se logró luego de la posición asumida en este Pleno, que ha generado una “precarización”, es decir, tiende a generar diversos y variados supuestos de poseedores precarios, incluido el arrendatario con plazo concluido que se rehúsa a restituir el bien y a quien se le ha remitido carta notarial solicitándole la restitución (con título fenecido según el artículo 911 del CC), lo que permite que arrendatarios “inescrupulosos y que ostentan la posesión de manera abusiva, generando un problema social que se traduce en el elevado costo que debe asumir tanto la sociedad peruana como al Estado”, términos empleados por la misma Corte Suprema en esta sentencia, tengan a su favor las herramientas procesales, pues al considerárseles precarios, les permite que sus procesos puedan llegar hasta la Corte Suprema vía Casación, situación que da lugar a que la persona que entrega en arriendo un bien, tenga que afrontar un largo proceso judicial y ver vulnerado el derecho a recuperar prontamente su propiedad, lo que a su vez sigue generando el alto costo tanto para la sociedad como para el Estado, que justamente era lo que en este Pleno Casatorio se buscaba evitar y que no se logró.

Lo dicho puede evidenciarse por citar solo algunos de los muchos casos

que se dan, en las siguientes Sentencias de Casación:

**Casación [Civil]. N° 908-2016 – DEL SANTA**, en la que el demandado alegó que su arrendamiento continuaba porque luego de la conclusión del contrato en el que se había dado en arriendo el bien y habérsele remitido carta notarial para que desocupe el bien, él había seguido pagado la renta, por lo que no era un ocupante precario.

**Casación [Civil] N° 436-2020-CAÑETE** (Sentencias en Casación edición 802 en El Peruano agosto 2021. p. 43), en la que el demandado dentro de sus variados argumentos alegó que era arrendatario y que desconocía una venta que el arrendador habría celebrado, lo que la invalidaba, asimismo que en el predio también habitaban una señora, su esposo e hijo menor de edad, los que no habían sido emplazados en el proceso.

**Casación [Civil] N° 498-2020-LA LIBERTAD**, (Sentencias en Casación edición 802 en El Peruano agosto 2021. p.49), en la que el demandado dentro de sus variados argumentos alegó que en la actualidad él ya no gozaba de la posesión del inmueble, debido a que su contrato de arrendamiento se había prolongado de manera verbal y que luego de habérsele requerido notarialmente se habían efectuado nuevos pagos de la merced conductiva, por lo que no se puso fin al contrato de arrendamiento, adicionalmente que había subarrendado el inmueble por lo que la acción debería dirigirse contra las personas que mantenían la posesión directa del bien.

Por lo antes indicado urge que en un nuevo Pleno Casatorio se excluya de los supuestos de posesión precaria al arrendamiento de duración determina

concluido y que mientras esté vigente el Art.1700 del CC. se considere que el arrendamiento de duración determinada ha pasado a ser uno de duración indeterminada.

Esta problemática se agudizó aún más luego de las conclusiones a las que arribaron los Jueces Superiores en el siguiente Pleno Jurisdiccional.

**2.5.- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 4 de noviembre de 2017**, en el que los Jueces Superiores analizaron el IV Pleno Casatorio Civil y concluyeron que:

Luego de haberse publicado del Cuarto Pleno Casatorio, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlo es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.

Se fundamenta dicho criterio en que:

El Cuarto Pleno Casatorio, cuyo carácter es vinculante, ha establecido claramente como precedente que, luego del vencimiento del plazo de arrendamiento, el arrendatario pasa a ser precario cuando el arrendador le requiera la restitución del bien mediante carta notarial. Contrariamente, no se advierte que la Corte Suprema haya establecido como precedente vinculante, que cuando ocurra tal supuesto, el arrendador esté facultado para demandar alternativamente desalojo por vencimiento de contrato o

por precario, restringiendo exclusivamente para demandar por esta última causal. Por tal motivo en todos los casos en los que se demande desalojo por vencimiento de contrato ante el Juez de Paz Letrado, empero se advierta la existencia de requerimiento de devolución del bien (art.1704), éste deberá declarar su incompetencia y remitir el Exp. al Juez Especializado correspondiente, quien es el competente para conocer del proceso de desalojo por ocupación precaria.

### **2.5.1.- Análisis sobre el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 4 de noviembre de 2017**

Hasta antes del IV Pleno Casatorio, si bien el tema del desalojo por vencimiento del plazo que pactaron las partes en un arriendo de duración determinada no fue pacífico, se aceptaba a nivel jurisdiccional que el demandante pudiera accionar tanto por vencimiento de contrato como por ocupante precario, e incluso los Jueces Superiores en un intento de lograr que a nivel de los Juzgados haya uniformidad de criterios, convocaron al **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil**, el mismo que con fecha **27 de marzo de 2010** arribó a diversas conclusiones respecto de varios temas, siendo uno de los que fue objeto de debate el siguiente:

¿Quién ocupa un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de éste por cualquiera de las causales previstas en la Ley, el propietario debe demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria?” Concluyendo que: Corresponde demandar desalojo por vencimiento de contrato, debido a que si se mantiene la posesión de un bien inmueble pese a que ha transcurrido el plazo pactado o la fecha señalada de culminación en el

contrato de arrendamiento debe entenderse que hay continuación del arrendamiento, convirtiéndose en uno de duración indeterminado.” Haciéndose presente que se excluye el último párrafo referido a la remisión de carta”.

Sin embargo, la variación de criterio y posición asumida en el Pleno Jurisdiccional del 2017, es uno de los efectos que origina el IV Pleno Casatorio y que tal como se ha citado con anterioridad, ocurre tanto por la existencia del artículo 1700 del CC., como por la interpretación que la Corte Suprema le da al artículo 911 del mismo cuerpo legal, lo que imposibilita al arrendador que remitió la ya citada carta notarial al arrendatario, a interponer demanda por vencimiento de plazo ante el Juez de Paz Letrado, en vista que al haberse transformado al arrendatario en un poseedor precario el Pleno Jurisdiccional del 2017 asume que ya no existe renta sobre la cual poder basar la cuantía, lo que determina que al arrendador no le queda otra opción que demandar el desalojo por poseedor precario, a través de los Jueces Civiles.

Un aspecto importante a considerar en el caso de un arriendo cuyo plazo determinado ha concluido, es el hecho de que lo que concluyó es el plazo, pero si el arrendatario se niega a la restitución, hay una única obligación que se pactó en el contrato que queda pendiente de cumplir, que es la restitución del inmueble, por lo que el documento o instrumento a través del cual se celebró el acuerdo, será el antecedente y medio de prueba que servirá al ex arrendador para accionar el desalojo por vencimiento de plazo, pues si bien la relación jurídica originada por dicho contrato concluyó, ello no significa que salió completamente de la esfera jurídica y es inexistente, pues si bien a nivel de la norma Civil la relación jurídica concluyó, el hecho de que quede pendiente la obligación de

restitución por negativa del arrendatario, da lugar a que el ex arrendador pueda exigir en base a la normativa Procesal Civil que esa obligación pendiente sea cumplida.

Por lo indicado y solo para efectos procesales, la calificación del ocupante que continúa en posesión del inmueble, continuará teniendo la calidad de ex arrendatario como poseedor inmediato, al igual que la del ex arrendador, quien continuará teniendo dicha calidad como poseedor mediato, y ello ocurre de la misma manera en la posesión precaria, pues si el ocupante precario se niega a la restitución, no deja de ser precario a nivel procesal, considerando que esa fue la forma posesoria como se originó y corresponderá al concedente que es el poseedor mediato accionar el desalojo contra el poseedor precario - inmediato.

La posición que se ha asumido en el Pleno bajo análisis, el cual data del año 2017, es arbitraria para los arrendadores, pues como ya se ha explicado en análisis previo y a través de un ejemplo, solo basta que el plazo del arrendamiento de duración determinada concluya, que el arrendatario se rehúse a restituir el bien y que el arrendador cometa el error de remitirle una carta notarial al arrendatario exigiéndole la restitución del bien para que en base a este criterio, cualquier Juez de Paz Letrado se declare incompetente para admitir la demanda, lo que afectaría aún más a los arrendadores de escasos recursos económicos que arriendan sus viviendas por montos irrisorios, quienes se podrían ver imposibilitados de asumir las externalidades que implica demandar y lograr el desalojo de sus inmuebles y que en algunos casos no tendrán otra alternativa que dejar en posesión de los mismos a los inescrupulosos y abusivos arrendatarios, pues las normas jurídicas se alejan de su papel fundamental que es resolver conflictos en breve plazo.

Por lo antes indicado, discrepo de la posición que se ha tomado en este Pleno, teniendo en cuenta lo que ya se ha analizado previamente, pues si mediante el Art 1700 del Código Civil la ley ha impuesto que un arrendamiento concluido o fenecido en base al acuerdo de las partes cobre vida desde que el arrendador se niegue a restituir el bien hasta que el arrendador requiera al arrendatario por carta notarial situación que es incierta porque no se puede establecer el momento exacto en que ello ocurrirá, determina que dicho arrendamiento se ha convertido en uno de duración indeterminada.

Soy de la opinión de que el pronunciamiento del Pleno del año 2010, es el que analizó de manera correcta, articulada y sistemática los artículos del Código Civil y Procesal Civil relacionados con la conclusión del arrendamiento de duración determinada y el desalojo de inmuebles en caso de negativa del arrendatario a restituir el bien, asumiendo que la carta notarial mediante la cual el arrendador le requiere la restitución del bien al arrendatario solo tiene por efecto dar por concluido un arrendamiento que por ley se había dispuesto su continuación sobre la base del artículo 1700 del Código Civil lo que en modo alguno significaba la conversión de un arrendatario en un ocupante cuya posesión es precaria.

En base a lo indicado, reitero la posición que asumí en las conclusiones a las que arribé al tratar el tema del IV Pleno Casatorio, pues urge que en un nuevo Pleno Casatorio los Magistrados modifiquen su criterio, lo que permitirá que en un nuevo Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil los Jueces Superiores retomen la posición que asumieron en el Pleno Jurisdiccional del 2010, es decir que se asuma que el contrato se convierte en uno cuya duración es indeterminada, mientras no se derogue el artículo 1700 del Código Civil y que

el desalojo debe ser demandado exclusivamente por vencimiento del plazo del contrato celebrado bajo la figura jurídica de arrendamiento lo que permitirá que, dependiendo de la cuantía, el proceso pueda iniciarse ante un Juzgado de Paz Letrado y concluya en un Juzgado Especializado o Mixto, en base a lo establecido por el artículo 547 del CPC:

En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de paz Letrados.

A diferencia de los procesos que se inician en un Juzgado Especializado o Mixto, teniendo como segunda instancia la Corte Superior y pudiendo llegar mediante recurso de casación hasta la Corte Suprema; adicionalmente que en las acciones por desalojo los Jueces centren su evaluación en el derecho a la recuperación de la sola posesión, sin entrar a analizar temas referidos a la propiedad u otros, los cuales deben demandarse en otros procesos más latos.

Estos problemas no fueron ajenos al Poder Legislativo, quien a menos de un año de la entrada en vigor del IV Pleno Casatorio, aprobaron la siguiente norma.

#### **2.6.- Allanamiento a futuro del arrendatario – Artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por Ley N° 30201 del 2014). –**

El artículo 594 del C.P.C., titulado Sentencia con Condena de Futuro, modificado por Ley N° 30201 – Ley que crea el Registro de deudores Judiciales Morosos, determina que:

“Puede iniciarse una demanda antes que haya vencido el plazo para la

restitución de un bien, pero si dicha demanda se ampara, solo puede ejecutarse el lanzamiento luego de haber transcurrido seis días de vencido el plazo”

Por otro lado, establece que:

“Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso”

Dicha norma también señala que:

En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido, sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusula de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. (...).

#### **2.6.1.- Análisis sobre el Allanamiento a futuro del arrendatario – Artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por Ley N ° 30201 del 2014)**

El allanamiento procesal se configura cuando el arrendatario se allana a

la demanda dentro del proceso al amparo del artículo 330 del Código Procesal Civil, el cual establece que:

El demandado puede expresamente allanarse o reconocer la demanda, legalizando su firma ante el Auxiliar jurisdiccional. En el primer caso acepta la pretensión dirigida contra él; en el segundo, además de aceptar la pretensión, admite la veracidad de los hechos expuestos en la demanda y los fundamentos jurídicos de ésta.

El reconocimiento se regula por lo dispuesto para el allanamiento.

Por lo antes analizado se puede advertir que esta norma no ha significado un beneficio para el arrendador pues a este solo le quedaría la expectativa de que una vez iniciado dicho proceso el demandado opte por allanarse a la demanda que entable el arrendador y legalice su firma ante el Auxiliar Jurisdiccional, por lo que en este aspecto coincide con la posición que asume Soto – Guevara (2019):

la cláusula de allanamiento futuro no resulta útil debido al hecho que no genera, tras el inicio del proceso de desalojo o de resolución de contrato y devolución de bien, la conclusión del proceso como si lo hace el allanamiento propiamente dicho. El allanamiento, según Ortells Ramos, ... es un acto del demandado en el que muestra su conformidad con la pretensión procesal interpuesta por el actor, reconociendo que debe ser estimada y que tiene como efecto, en virtud del principio dispositivo y siempre que no exceda de los límites de éste, vincular al juez a dictar una sentencia estimatoria de la pretensión.<sup>57</sup> (p. 37)

En conclusión, la cláusula de allanamiento futuro resulta igualmente ineficaz a la luz de las expectativas previstas debido a que no surte los

efectos de la figura procesal del allanamiento, (p. 41)

A manera de conclusión, considero que en vista de que el allanamiento a futuro es un pacto privado, una obligación asumida fuera de un proceso y antes de iniciado el mismo, no es útil para el fin que perseguía que es el de aminorar los plazos en los procesos de desalojo, ya que dicha norma no impide que el Juez que toma conocimiento de la demanda, corra traslado de ella al demandado, quien podrá plantear una posible contradicción, excepciones, defensas previas y cuestiones probatorias.

Adicionalmente, se presenta otra situación respecto de la competencia del Juez de Paz Letrado, pues hay que considerar que esta norma solo se pronuncia en cuanto a la competencia por razón de territorio, más no por cuantía, al citar que:

“Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato”.

Por lo que si el arrendador pese a estar incluida en el contrato la cláusula de allanamiento a futuro y una vez concluido el arrendamiento por vencimiento del plazo pactado, remite al arrendatario carta notarial requiriéndole la restitución del inmueble lo convierte en un ocupante precario debido al Precedente de Observancia obligatoria asumido por el IV Pleno Casatorio Civil, en cuyo caso estará impedido de demandar por vencimiento del plazo ante el Juzgado de Paz Letrado y solo le quedará la alternativa de demandar por ocupante precario, cuya problemática ya se analizó anteriormente.

Por lo expuesto, esta norma será de utilidad solo para los arrendadores entendidos en temas legales o que cuentan con los recursos económicos que

les permita contar con asesoría legal (situación discriminatoria para un sector de la población que está en desigualdad de condiciones en ese aspecto), pues estarán advertidos respecto de no remitir la misiva notarial al arrendatario requiriéndole la restitución del inmueble, lo cual les permite aprovechar la ventaja que esta norma le otorga que es el poder demandar el desalojo incluso antes del vencimiento del plazo por la causal de vencimiento de plazo y evitar hacerlo por ocupante precario, de esa forma el proceso estaría bajo la competencia del Juez de Paz Letrado, cuyas bondades ya se han indicado en párrafos anteriores,.

El Poder Ejecutivo tampoco fue ajeno a estos problemas, el mismo que por facultad delegada del Poder Legislativo, aprobó la siguiente norma.

**2.7.- El desalojo de inmuebles por conclusión del plazo en arrendamientos de duración determinada a través del Proceso Único de Ejecución establecido mediante el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda del 8.7.2015 y su Reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA del 3.11.2015**

Según se aprecia del artículo 1 del Decreto Supremo antes indicado su finalidad es:

El Presente Decreto Legislativo establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país.

Asimismo, a través de esta norma, se crean tanto los diversos formularios de arrendamiento, a través de los cuales se celebran y suscriben aquellos

contratos de arrendamiento determinados por la norma, como el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV el cual está a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. – FMV.

Los formularios antes citados tienen mérito de ejecución, solo si son suscritos ante Notario o ante un Juez de Paz Letrado en caso de ausencia de notario, quienes deben verificar la identidad de las personas mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica, debiendo asimismo llevar y conservar dichos formularios en un Registro Extraprotocolar y de remitir electrónicamente las copias certificadas de los mismos al Administrador del RAV para que sean inscripción, dentro del plazo de tres días hábiles siguientes a la certificación de las firmas, los mencionados formularios tienen mérito inscribible en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, ambas inscripciones, tanto la que se efectúa ante el RAV como ante la SUNARP, son independientes una de otra.

Dentro de los diversos formularios aprobados por esta norma está el FUA (Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda), a través del cual se cede el uso temporal de un inmueble para ser destinado exclusivamente a vivienda, y en el que se pacta la renta y se fija el plazo de duración, si no se indica plazo, la norma determina que se presumirá por un año el cual se cuenta desde la certificación notarial de las firmas de las partes en los formularios. Cabe mencionar que el arrendador debe indicar la cuenta de abono que debe mantener en una empresa del sistema financiero autorizada por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP – SBS, para que se acredite el pago de la renta.

Respecto a la procedencia y causales de desalojo, se establece que el

arrendador puede demandar contra el arrendatario o contra quien posea el inmueble y una de las causales es que el contrato haya concluido al haber vencido el plazo pactado, lo cual deberá ser sustentado con el Formulario respectivo, permitiendo la norma la admisión de excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las cuales se resuelven con la sentencia. Siendo procedente el recurso de apelación en contra de la sentencia, el cual se concede sin efecto suspensivo.

**2.7.1.- Análisis sobre el desalojo de inmuebles por conclusión del plazo en arrendamientos de duración determinada a través del Proceso Único de Ejecución establecido mediante el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda del 8.7.2015 y su Reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA del 3.11.2015**

Considero que esta norma permitiría a las partes y sobre todo al arrendador, contar con una mejor alternativa procesal, un procedimiento más expeditivo, teniendo en cuenta que los formularios mediante los cuales se celebran los contratos de arriendo, tienen mérito de ejecución, por lo que los procesos se ventilarán a través del Proceso Único de Ejecución, siendo una de las causales para su procedencia, que haya concluido el contrato por vencimiento del plazo acordado, sustentada en el formulario respectivo, tal como lo señala el inciso a. numeral 14.1 del artículo 14 del ya citado Decreto Legislativo, lo que reduciría los plazos que debe afrontar el arrendador al momento de accionar el desalojo, más aun teniendo en cuenta la fijación de la competencia del Juzgado de Paz Letrado y la eliminación o reducción de determinados procedimientos y plazos, a lo que se suma las responsabilidades atribuibles tanto a los Jueces quienes ya no podrán aducir demoras en los

procesos de desalojo debido a carga procesal, como a la PNP., en caso de incumplir los plazos en la prestación de la asistencia necesaria para la ejecución de los desalojos.

Este tema también ha llamado la atención del doctrinario Pasco (2019) quien luego de analizar esta norma, ha podido extraer algunas de las características en este novísimo proceso especial y evidentemente excepcional de desalojo el mismo que representaría un ahorro de tiempo para las partes al momento de tener que plantear las acciones de desalojo, ya que lo alejan del regular desalojo el cual está regulado en el CPC, con las cuales coincide:

- 1.- “Siempre estará bajo la competencia del Juez de Paz Letrado, sin importar el monto de la renta que acordaron las partes, lo que significa que nunca se llegará hasta la Corte Suprema”
- 2.- Asimismo “no es procedente la conciliación extrajudicial”
- 3.- Por otro lado “No hay Audiencia Única, lo que da lugar a que las excepciones y defensas previas que haya planteado el arrendatario que ha sido demandado se deben resolver en la misma sentencia”
- 4.- “La parte demandada solo tiene 5 días para contestar la demanda y una vez vencido dicho plazo y así no se haya contestado la demanda, el Juez debe emitir la sentencia en un plazo máximo de tres días hábiles, bajo responsabilidad, no pudiendo invocar problemas de carga procesal, pues ello no lo exime de la responsabilidad en caso de haber incumplido dicho plazo”

5.- Adicionalmente y en caso de ampararse la demanda, no es necesario que el demandante solicite el lanzamiento (como ocurre en un desalojo regular), sino que en la misma sentencia el Juez dispondrá el desalojo y el descerraje ..., para lo cual se cursará oficio a la Policía Nacional del Perú, debiendo ésta, en el plazo máximo de tres (03) días hábiles desde que fue notificada, prestar la asistencia necesaria (de no hacerlo, el Juez a cargo del proceso de desalojo deberá remitir copias certificadas al Fiscal Provincial de turno para que formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida);

6.- En caso se plantee un recurso de apelación “este se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo,”

Finalizando este doctrinario en que “las diferencias de tiempo entre el trámite del PUD y el desalojo regular del CPC son más que evidentes; ... el PUD tendría que finiquitar como máximo en 20 días.”

Pero luego de haber advertido estas bondades de la norma, señalada que “Lamentablemente, ... las disposiciones del D.L 1177 (incluido, como es obvio, el PUD) aplican únicamente para los contratos de arrendamiento con fines de vivienda que sea suscritos en base a dicha normativa:” ... situación que puede revertirse con una reforma legislativa.”-

Este último aspecto citado por Pasco, es evidentemente una de las debilidades que pueden evidenciarse en el Decreto Legislativo 1177, pues el mismo está dirigido exclusivamente a todos los predios objeto de arrendamiento destinados a vivienda y a cuya normativa se acojan las partes, excluyendo por lo tanto a los predios que se arrienden para fines distintos a los de vivienda, no habiéndose evaluado al aprobarse esta norma que la mejor alternativa para

impulsar la promoción de la inversión en la construcción de inmuebles que estén destinados tanto al arriendo para vivienda como para otros usos, es dejar al libre mercado la actividad contractual relacionada con el arrendamiento, lo cual contribuiría en reducir el déficit tanto cualitativo como cuantitativo de viviendas en el Perú y facilitaría el proceso de desalojo teniendo en cuenta que los formularios mediante los cuales se celebran contratos de arrendamiento tienen mérito de ejecución.

Por lo antes mencionado, excluir del ámbito de aplicación de la norma a los contratos de arrendamiento que se suscriban para realizar alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente, u otro, tal como lo establece el numeral 2.3 del artículo 2 de su Reglamento, es una desventaja, teniendo en cuenta que se deja de lado hacer un análisis conjunto del déficit de vivienda y de los usos que se le da a inmuebles que un sector de la población toma en arriendo, que en algunos casos son destinados a algunas de las actividades que la norma excluye, como respuesta a la falta de oportunidades laborales, lo que da lugar a que se busquen alternativas de negocios propios que funcionen en los mismos inmuebles que se usan para vivienda, lo que podría incentivar a que se burle la norma, suscribiendo contratos para uso de vivienda, pero que en la realidad se les dé un uso distinto, situación que podría originar a futuro conflictos entre las partes que es justamente lo que la norma pretende evitar.

Se puede advertir que con esta norma se ha intentado sortear todas aquellas otras intervencionistas y de limitación al libre mercado de inmuebles destinados al arrendamiento, tal como lo manifiesta Friz (2020):

“En síntesis, el Decreto Legislativo N° 1177 abandona el intervencionismo

contractual y establece una regulación general de libre mercado para todos los predios objeto de arrendamiento; favorece al propietario al configurar la relación arrendatario-arrendador;”. (p. 105)

Por lo que bien puede extender su alcance a los predios objeto de arrendamiento destinados a otros usos distintos a vivienda, que garantice a las partes una vía rápida cuando se tengan que accionar los procesos de desalojo, por lo que urge una reforma legislativa en ese aspecto.

Otro aspecto para tener en cuenta y que considero el más importante es que el Decreto Legislativo 1177 no ha tenido la acogida esperada por parte del público usuario y prueba de ello es que muchos notarios no han certificado firmas en un FUA situación que ha sido advertida por Spetale (2021) con el que coincido:

Durante el tiempo de vigencia de esta norma mi persona como Notario jamás ha certificado firmas en un “FUA”, según la consulta realizada tampoco lo han hecho Notarios de distintas ciudades del país, pese a haber brindado la información y explicado los beneficios al público usuario, y es que los ciudadanos se resisten a suscribir un contrato de arrendamiento en un formulario, pues les resulta ajeno y foráneo a nuestras costumbres y tradiciones jurídicas y pragmáticas, así este régimen especial no ha tenido acogida.

Por lo antes mencionado, la norma hasta la fecha no ha podido cumplir la finalidad que perseguía pues el panorama no ha variado desde la dación de la norma hasta la actualidad, lo cual he podido verificar al momento de realizar consultas en algunas notarías en las que pude evidenciar algunos de los diversos factores que dan lugar a este problema:

1.- La resistencia del público a usar este tipo de formularios teniendo en cuenta costumbres y tradiciones jurídicas y pragmáticas, tal como lo evidenció Spetale, las cuales se relacionan con el hecho de que el público usuario tiene arraigada la costumbre de confeccionar y suscribir sus propios contratos de arrendamiento, legalizando las firmas ante notario o en su defecto ante Jueces de Paz o de Paz Letrado, pues consideran que su uso es más ágil y práctico que el acercarse ante el notario o Juez de Paz Letrado en defecto de notario, quienes son los autorizados para completar los datos en el FUA a través del sistema del RAV administrado por el Fondo Mi vivienda S.A., por lo que el tema del tiempo que deben invertir es un aspecto que desincentiva su utilización. Otro aspecto es el económico, considerando que una legalización notarial de firmas en un contrato redactado por las partes tiene un costo considerablemente menor que el hacerlo a través de los formularios que deben ser completados en el RAV, por causas que se indicarán más adelante.

2.- Uno de los requisitos exigidos a las notarías para autorizarles el acceso al RAV a fin de confeccionar y registrar los formularios, es que suscriban un convenio con el Fondo MI VIVIENDA S.A. (administrador del RAV), pero muchas notarías no se han acogido a dicha disposición y no han suscrito dicho convenio, en algunos casos porque tenían poco conocimiento de ella y en otros casos conociéndola consideran que usar el FUA es bastante complicado y ha resultado ser más oneroso que una legalización de firmas en un contrato privado de arrendamiento e incluso de un contrato de arriendo formalizado por escritura pública, debido a que el sistema del RAV administrado por el Fondo Mi Vivienda S.A, requiere que se completen los datos del FUA en el mismo sistema, el cual se pone lento en muchos momentos o se cuelga, lo que ha dado lugar a que el

trabajo de completar el FUA que se había avanzado hasta determinado momento se pierda y haya que volver a empezar, por lo que el costo notarial debido al tiempo que invierten en este trámite se incrementa.

3.- Algunas notarías solo se han acogido al RAV para el uso de los formularios en caso de personas que hayan optado por solicitar el subsidio económico de un poco más de S/ 500 soles mensuales que por un plazo de cinco años otorga el Estado para cubrir parte del costo del arriendo de viviendas, denominado “Bono de arrendamiento para vivienda – BAV” y que se ha venido canalizando a través del programa “Bono Renta Joven”, el cual tal como se puede apreciar en la página web del Fondo Mi vivienda “Es un subsidio brindado por el Estado para el arriendo de viviendas, incentivando el ahorro para acceder a una vivienda y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población nacional” y al que pueden acceder aquellos ciudadanos peruanos de entre 18 y 40 años, que conformen un grupo familiar o grupo de no dependientes que no sean propietarios de viviendas, terrenos o aires independizados y que postulen en alguna de las convocatorias que anualmente aprueba el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y en el que publicita la cantidad máxima de bonos que se otorgarán en cada convocatoria y la distribución de ellos en las ciudades del Perú previamente elegidas por dicha entidad.

4.- Otras notarías son renuentes al uso del FUA y solo ofrecen la alternativa de legalización notarial de firmas en los habituales contratos privados de arrendamientos o formalizar el contrato de arriendo mediante escritura pública, debido a lo complicado, lento y oneroso que finalmente resulta el uso del sistema del RAV debido a la exigencia de que los datos del FUA sean registrados en el mismo sistema del RAV.

En conclusión y en base a lo antes analizado puedo afirmar que las bondades que pueden haberse advertido en estas normas resultan ineficaces si finalmente la mayoría del público usuario al que finalmente fueron destinadas las normas no las consideran una opción útil y se rehúsa al uso de los formularios.

Por lo que mi sugerencia consiste en que el Poder Ejecutivo analice la viabilidad de la modificación de estas normas mediante las cuales se elimine la exigencia de formularios y se permita el uso de contratos de arrendamiento en los que las partes se acojan a los beneficios de esta norma, certifiquen sus firmas ante notario o Juez de Paz Letrado en defecto de notario, quienes los deben registrar en un registro extraprotocolar y remitir copia certificada de los mismos como archivo adjunto a través del sistema del RAV, el cual deberá adaptarse a las modificaciones propuestas.

Esto permitirá no solo que el procedimiento sea más ágil, reducirá costos, tiempo y la norma tendrá la acogida que se esperaba por parte del público usuario, sino que el arrendador podrá beneficiarse de las bondades de esta norma una vez llegado el momento de la conclusión del plazo del arrendamiento y en caso requiera accionar el desalojo vía judicial, teniendo en cuenta el beneficio que le representa hacerlo a través del proceso único de ejecución.

El Poder Legislativo en un nuevo intento de salvar las debilidades de las normas antes mencionadas y dar alternativas de solución a los problemas que se presentan en los procesos de desalojo por arriendos, aprobaron lo siguiente

**2.8.- Ley N° 30933 - Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial del 24.04.2019.**

Esta ley establece y regula un procedimiento muy especial de desalojo,

en el que se otorga competencia tanto a los notarios dentro de la provincia en la que se ubican los inmuebles arrendados, para que constaten las causales de vencimiento del plazo pactado en los contratos o la resolución por falta de pago de la renta, como al Juez de Paz Letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado para que ordene y ejecute el lanzamiento.

La ley fija como requisitos para su procedibilidad que el inmueble se encuentre individualizado y así evitar equivocaciones y que en el contrato de arriendo se indiquen referencias precisas respecto a donde se encuentra ubicado, así como que el mismo esté contenido en el FUA (formulario único de arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda) que fuera creado por el Decreto Legislativo 1177, o en escritura pública (en este caso el arrendamiento puede corresponder a uso de vivienda, comercio, industria u otros fines), y que cualquier modificación o adenda al contrato cumpla con la misma formalidad que el primigenio.

Asimismo, la ley establece que, respecto al contenido del contrato, este debe incluir tanto una cláusula en la que el arrendatario se allane a futuro a la restitución del bien por vencimiento del plazo pactado en el contrato o por haberse producido la resolución por falta de pago de la renta, como una cláusula en que las partes acuerden someterse a lo que establece esta ley. La incorporación de dicha cláusula tiene como efecto que en caso de producirse cualquiera de las causales de desalojo que esta ley prevé, se consideren sometidos a la competencia del notario, quien podrá constatar que se dieron las causales de vencimiento de plazo del contrato o la resolución por falta de pago y que por cualesquiera de dichos motivos el Juez de Paz Letrado pueda proceder

a la ejecución del desalojo.

Por otro lado, la norma exige que se debe indicar el número, tipo y moneda, de una cuenta para el abono de la renta en una empresa del sistema financiero o una cuenta de ahorro y crédito que sea supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS)

El notario que recibe la solicitud constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato y requisitos de la solicitud que establece la ley, y procede a notificar al arrendatario en la propiedad que es objeto de desalojo y en su domicilio contractual, en caso corresponda, para que en el plazo de cinco días hábiles de recibida la notificación se pueda oponer, acreditando no estar incurso en cualesquiera de las causales previstas por la norma, en vista de lo siguiente:

- Que renovó o prorrogó el plazo del contrato y cumplió con las mismas formalidades que el contrato primigenio

- Presente la constancia que demuestre el haber transferido o depositado los pagos correspondientes a la renta, en la cuenta acordada por las partes

- Que se ha incumplido con las formalidades establecidas en la presente ley.

Vencido el plazo dado al arrendatario para su respuesta, el notario constatará si se han configurado algunas de dichas causales de desalojo y de ser procedente

extiende un acta no contenciosa en la que deja constancia que efectivamente el contrato venció o que este se ha resuelto por falta de pago y declara que es procedente el desalojo, protocolizándola en su Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos, la cual es título ejecutivo especial para que se proceda sin más trámite al lanzamiento.

Culminada la citada etapa notarial, la parte interesada debe solicitar el lanzamiento, dirigiendo dicha misiva al Juez de Paz Letrado competente y pagar la tasa judicial, para que el notario la traslade juntamente con la copia debidamente legalizada del expediente notarial, tal como lo señala el numeral 9.1 del artículo 9 de la ley.

El Juez de Paz Letrado competente, dentro del plazo de tres días hábiles de recibida la documentación antes indicada, realiza la verificación de los requisitos de la solicitud y si se cumple con los mismos, emite resolución judicial disponiendo el lanzamiento, no solo contra la persona que recibió en arriendo el bien, sino contra quien se encuentre ocupando el inmueble.

Adicionalmente el Juez: “ordena el descerraje en caso de mediar resistencia al mandato judicial o por encontrarse cerrado el ingreso al inmueble, la resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo”, tal como está establecido en el numeral 9.2 del artículo 9 de la ley.

Asimismo, el Juez de Paz Letrado oficia a la PNP. (Policía Nacional del Perú), para que, en el plazo máximo de dos días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad preste la

asistencia necesaria y otorgue la garantía que se amerita para la ejecución del desalojo, tal como lo señala el numeral 9.3 del artículo 9 de la ley.

**2.8.1.- Análisis sobre la Ley N° 30933 - Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial del 24.04.2019**

Considero que la función que la norma le ha asignado a los notarios o Jueces de Paz Letrado en defecto de notarios, es la de realizar una simple constatación de las causales de desalojo, es dar fe de que el plazo que se acordó en el contrato de arrendamiento venció y no se ha producido renovación alguna o que se ha constatado el incumplimiento con el pago oportuno de la renta al no haberse acreditado por parte del arrendatario los abonos realizados mediante constancia de transferencia o depósito en la cuenta de abono acordada en el contrato, situaciones que los notarios o Jueces de Paz Letrado consignarán en un acta no contenciosa que habiendo sido incorporada al protocolo del Registro de Asuntos no Contenciosos es un título ejecutivo especial y remitirán todos los actuados del Exp. al Juez de Paz Letrado competente.

Se han alzado algunas voces aduciendo que habría afectación al derecho al debido procedimiento del arrendatario al habersele recortado con esta norma los mecanismos de defensa que el arrendatario tiene a través del proceso ejecutivo regular contemplado en el Código Procesal Civil.

Adicionalmente que sería inconstitucional la competencia otorgada al notario en vista que el asunto entra a la esfera de lo litigioso desde que el

arrendatario se niegue a restituir el bien, posiciones con las que discrepo.

En primer lugar, el arrendatario tiene plenamente garantizado el derecho al debido procedimiento teniendo en cuenta que en ningún momento la Ley bajo comentario le niega la contradicción luego que el notario lo notifique en el bien inmueble que es objeto de desalojo y también en su domicilio contractual de ser el caso, por lo que se le permite cuestionar ante el notario el vencimiento del plazo, presentando su contrato de renovación o acreditando el pago con la presentación de los vouchers del abono de la renta en la cuenta acordada.

En segundo lugar, no es inconstitucional que el notario tenga la competencia de constatar estas causales bajo el supuesto de que el asunto se convierte en uno contencioso desde que el arrendatario se niegue a cumplir con la devolución del inmueble, pues si ello fuera así tampoco podría el notario por ejemplo protestar un título valor al vencimiento de su plazo y notificar de ese hecho al obligado, el cual será utilizado como medio de prueba en un proceso único de ejecución, pues este accionar también podría ser considerado un asunto litigioso en caso el obligado alegara cualquier causal en contra del protesto.

Hay que tomar en cuenta que en ningún momento la Ley deja de lado la competencia del Poder Judicial, pues es el Juez de Paz Letrado competente el titular de la acción de desalojo, el cual recibe la solicitud conjuntamente con el expediente de desalojo notarial y procede a verificar que dicha solicitud haya cumplido con los requisitos que la norma exige y que el procedimiento notarial se haya llevado a cabo cumpliendo con lo establecido por ley, pues esa facultad

del Juez no ha sido eliminada por esta norma, cuya intención no es otra que reducir los plazos de los procesos de desalojo al asignar al notario la competencia para que realice la constatación antes citada y notifique de ese hecho al arrendatario, de esa manera se evitan las demoras habituales en que incurre el Poder Judicial al realizar esos simples procedimientos debido a la carga procesal, insuficiencia de personal, entre otros. Adicionalmente debe tenerse en cuenta que, si el arrendatario quiere contradecir la demanda, tiene expedito su derecho para plantear apelación contra la Resolución Judicial de primera instancia.

Por lo antes expresado, discrepo de la posición que asumen Torres y Zegarra (2019) **al sostener que:**

una vez que el interesado inicia el procedimiento, la notaría procederá a notificar al inquilino y de darse el caso de no valorar positivamente la oposición que presente, emitirá un acta no contenciosa de procedencia del desalojo. (p. 59,60)

Nótese que la Ley se cuida de no afirmar en ningún momento que el notario se encuentra dilucidando una controversia y, por el contrario, la desestimación de la oposición sería una “valoración negativa”, mientras que la fundabilidad del desalojo sería “acta no contenciosa de procedencia del desalojo”.

Estos doctrinarios consideran que:

“la actividad que realiza el notario implica la dilucidación de una

controversia, competencia que se encuentra constitucionalmente reservada para la jurisdicción”, teniendo en cuenta que:

El artículo 138 de la Constitución Política establece que “la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejercerá por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes”. Asimismo, el artículo 139, inciso 1, establece “la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral”.

(p.60)

En base a lo antes mencionado ellos determinan que:

“si el arrendatario se niega a devolver el inmueble, por cualquier razón y más allá de que alegue en su defensa alguna de las causales establecidas en la norma, lo cierto es que esto generará un asunto contencioso que no puede ser resuelto por un notario”

Asimismo, aducen que ello implica a su vez:

“la afectación al derecho al debido procedimiento del arrendatario, con todo lo que aquello involucra.” Y que “más allá de las causales limitadas defensa que tendría el arrendatario para defenderse, una vez que el notario emita el “acta no contenciosa de procedencia del desalojo” se expedirá un título ejecutivo privilegiado, ”

El actual proceso ejecutivo del CPC Civil según manifiestan los

doctrinarios:

“otorga al ejecutado una serie de garantías mínimas que el proceso de ejecución del “desalojo notarial” no lo hace”, y citan como ejemplo, la norma procesal que “permite al ejecutado plantear una serie de defensas de forma y de intervención de terceros que en el proceso de ejecución del “desalojo notarial” no ocurre.”

Por lo antes indicado, ellos advierten que:

De acuerdo a la Ley in comento, el juez se debe limitar a verificar que la solicitud de desalojo haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la Ley para que, sin permitir al ejecutado ejercer su derecho defensa, ordene su lanzamiento, siendo esta última decisión impugnabile sin efecto suspensivo. (p.61).

Por otro lado, y a nivel jurisdiccional se tienen posiciones divergentes, situación que podemos verificar de las posturas que asumieron dos de los expositores que participaron en la **mesa redonda que trató sobre el tema “Aciertos, desaciertos y vacíos de la Ley de desalojo notarial Ley N° 30933” (2019).**

Uno de los expositores fue el Dr. Abanto - Juez Especializado Titular de la Corte Superior de Justicia de Lima, quien manifestó su disconformidad con la ley antes citada al considerar dentro de algunos de sus argumentos de que:

La exposición de motivos de la ley parte del supuesto de hecho de

maltratar a los jueces, por un legislador mal asesorado que mira por encima del hombro a jueces, y ser un nuevo intento fallido de solucionar los procesos de desalojo y que esta ley es apresurada e inconveniente.

Que su alcance es restringido para las grandes mayorías que no pueden pagar el costo de una escritura pública, ya que hay litigantes que son pobres por lo que su uso es discriminatorio, más aún si las modificaciones o adendas deben cumplir con el mismo requisito, y que bien puede ser por contrato privado con firma legalizada, sobre todo considerando que hasta la fecha no se han emitido actas notariales relacionadas con el FUA.

Que la ley no se pronuncia respecto de la intervención de terceros, en cuyo caso el notario no podría intervenir.

Que les asegura poco éxito a estas formas de contratación y más bien considera que el esfuerzo debe ser mejorar el proceso judicial sugiriendo que:

- La Corte Suprema modifique la regla 5.2 del cuarto Pleno Casatorio Civil, pues ningún proceso de desalojo debe llegar a la Corte Suprema.
- Mayor difusión del IV Pleno Casatorio Civil porque algunos abogados no tienen conocimiento de su existencia.
- En un proceso sumarísimo de desalojo, en el admisorio se debe citar a audiencia y sentenciar en la audiencia, es decir que los jueces sean más proactivos.
- Asignar la competencia de todos los desalojos incluso los

precarios al Juzgado de Paz Letrado, en este caso se requiere una medida legislativa.

- Permitir una reforma legislativa que faculte al Juez a conceder la medida cautelar de ejecución anticipada. Así se incentiva a litigantes de mala fe a no dilatar procesos.

- Conceder las apelaciones de sentencias sin efecto suspensivo.

Considero que si bien a través del tiempo se ha podido evidenciar falta de coordinación entre los Poderes Legislativo y Judicial que ayudaría a encontrar la mejor alternativa legal para el caso de los desalojos por conclusión del plazo en arrendamiento de inmuebles, de la dación de las distintas normas que se han analizado hasta el momento podemos apreciar que en algunos aspectos ha habido ciertos avances y se mantiene el interés por solucionar un problema que aún requiere normas más precisas, por lo que no coincido con lo afirmado por Abanto en cuanto a que sea la intensión de un legislador mal asesorado y que mira por encima del hombro a los jueces la razón de ser de la dación de la norma materia de análisis,

Sin embargo, coincido con el expositor en que la norma es restringida y discriminatoria para las grandes mayorías y litigantes pobres, debido al costo que tendrían que asumir por una escritura pública, y sugerir que sea por contrato privado con firma legalizada, teniendo en cuenta que no se dan contratos por el FUA, pues si bien ha sido una medida positiva que el legislador haya querido reforzar la formalidad de los contratos de arrendamiento con la exigencia de la escritura pública, no ha tomado en cuenta que deja de lado a un gran sector de la población de escasos recursos económicos que arriendan sus inmuebles por montos irrisorios, más aún cuando el uso del FUA el cual se vislumbraba como

la alternativa que tendría más acogida por ese sector de la población, no logró dicho objetivo, debido a que tal como se mencionó al realizar el análisis del Decreto Legislativo 1177 y su Reglamentación, las exigencias tanto para su utilización como del procedimiento que debe seguirse para que los datos en el mismo sean completados y registrados, resultaron engorrosos y su costo terminó siendo en algunos casos más oneroso, motivo por el cual sugerí en ese análisis, la modificación de dichas normas, respecto de la eliminación de la exigencia de formularios y se permita el uso de contratos privados de arrendamientos con firmas certificadas por notario o Juez de Paz Letrado en defecto de notario los que deben registrarlos en su Registro Extraprotocolar y remitirlos como archivo adjunto a través del sistema del RAV.

En cuanto al cuestionamiento de que la ley no se pronuncia sobre la intervención de terceros, debe tenerse presente que esa competencia no ha sido asignada a los notarios y la ley no ha eliminado esa facultad que tienen los Jueces, por lo que bien pueden los terceros afectados impugnar la Resolución que se emita en primera instancia, sin embargo, considero que la norma bajo análisis debió incluir ese aspecto a fin de evitar cualquier situación que obstaculice la labor del notario.

Respecto a las propuestas sugeridas por Abanto y direccionadas a los Jueces Supremos, legislativo y abogados litigantes, soy de la opinión que si bien son positivas, no le resta la virtualidad que tiene la norma bajo comentario pues darle la calidad de título ejecutivo especial al contrato pactado bajo la figura legal de arriendo, en el que las partes se acogen a esta normativa es perfectamente viable y legal en base a lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 688 del CPC en el que se determina que son títulos ejecutivos “ Otros títulos a los que la ley

les da mérito ejecutivo” .

En cuanto a lo mencionado por el citado expositor sobre el IV Pleno Casatorio reitero mi disconformidad en cuanto a que erradamente en dicho Pleno se considera al arrendatario con contrato vencido como ocupante precario desde el envío de una carta vía notarial por parte del arrendador al arrendatario solicitándole que le sea devuelto el inmueble.

Otro de los expositores en la mesa redonda fue el Dr. Ronquillo – Juez de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Lima, quien tuvo una postura distinta a la de Abanto Torres; algunos de los diversos temas sobre los que manifestó su conformidad que considero importantes mencionar y con las que coincido son:

Que todas las causales por las que actualmente se puede demandar un desalojo han tenido cierta utilidad, excepto el Proceso Único de Ejecución de desalojo debido a que no se ha implementado el RAV, por lo que no se ha dado ningún caso a nivel judicial.

Que la Ley tiene algunas deficiencias, pero ellas pueden superarse y plantear alternativas de solución.

Que la ley tiene tres fases, la contractual, la notarial y la judicial, y si bien la contractual se debe dar por escritura o FUA, respecto de lo oneroso, debe tomarse en cuenta que la ley busca evitar actitudes dilatorias, por ejemplo, evitar que el arrendatario indique que renovó verbalmente y presente testigos, entonces la imposición de la formalidad es evitar esas actitudes.

Que el arrendatario solo puede oponerse por tres causales, acreditando que renovó, que canceló o que se incumplió con formalidades, por

ejemplo, que el contrato no tiene cláusula de allanamiento.

Que si el notario se convence de que se han configurado las causales, redacta el Acta No Contenciosa y procedente el desalojo, y esa Acta No Contenciosa constituye título ejecutivo especial ¿y porqué especial?, porque cuando se remita el expediente al Juez, éste no corre traslado para que formulen una posible contradicción en el plazo de cinco días como en cualquier Proceso Único de Ejecución, la ley dice que el Juez ordena directamente el lanzamiento, si es que está convencido de la legalidad de lo que se ha hecho en el trámite notarial, porque el Juez no es una mesa de partes que recibe el expediente del notario y ordena el lanzamiento, la ley así lo dice pero se tiene que hacer una interpretación en el sentido que es un deber del Juez verificar la legalidad del trámite notarial, por ejemplo si se optó por la resolución por intimación, por ley el acreedor tiene que dar no menos de quince días al arrendatario para que se ponga al día y si solo le dio diez días el notario podría advertirlo, pero si no lo hace el Juez tiene que advertirlo.

Entonces el Juez puede rechazar ese lanzamiento porque el trámite notarial se llevó mal o se puede devolver el expediente porque el notario omitió adjuntar al expediente piezas de los actuados.

Que la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario contemplada en esta ley es una cláusula genuina que incorpora un allanamiento que se dará a futuro, a diferencia de la que aparece regulada en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en donde el Juez por más que tiene su proceso de desalojo por cláusula de allanamiento, corre traslado y la parte demandada puede contestar la demanda, formular excepciones, plantear

tachas y en el caso de esta ley no se sigue ese procedimiento.

Que es positivo que se haya previsto en la Ley tanto la apelación sin efecto suspensivo, que notario es el competente, que Juez de Paz Letrado es el competente y la creación de un título ejecutivo especial que dé lugar directamente al lanzamiento, y con esto lo que se gana es que los arrendatarios no busquen dilatar el proceso.

Que no está de acuerdo en que la Ley establece que después del lanzamiento el arrendador puede pedir el pago de costos, costas y gastos notariales, en su opinión eso debió haberlo pedido al inicio cuando formula su solicitud de lanzamiento, porque una vez realizado el lanzamiento el Juez debería archivar el expediente.

Que la Ley tiene aciertos, pues busca formalizar los acuerdos contractuales, restringiendo el tema a causales de objetiva probanza (fáciles), se restringen los argumentos de defensa del arrendatario, pues solamente puede alegar la renovación o que está al día en el pago.

Considero que pese a mi concordancia con la posición que asume Ronquillo, a la fecha no podemos afirmar si esta norma logrará la finalidad que persigue, que es reducir los tiempos en los procesos de desalojo, teniendo en cuenta que de las consultas efectuadas a algunas notarías he podido advertir que no se han presentado por parte del público usuario solicitudes de pedido a las notarías para que se constaten causales de desalojo y por ende no se han extendido Actas No Contenciosas por haber vencido el plazo establecido en el contrato de arrendamiento o resolución del contrato por haberse incumplido con el pago oportuno, en las que se declare la procedencia de desalojos y remisión de los expedientes respectivos a los Jueces de Paz Letrado para hacer efectivos

los desalojos.

Por lo tanto, al no haber llevado a cabo los notarios los procedimientos antes indicados, no pueden afirmar como actuarán frente a las posibles oposiciones que presenten los arrendatarios luego de que el notario los notifique, o de terceros que puedan haber tomado conocimiento del procedimiento notarial y aduzcan cualquier motivo para oponerse a dicho procedimiento, tema que considero es una de las debilidades de la norma bajo comentario.

Por lo antes indicado y a manera de conclusión sugiero la modificación tanto de la parte introductoria del numeral 8.3 del artículo 8 de la Ley como de la parte final del numeral 9.2 del artículo 9 de la misma norma, los cuales quedarían redactados de la siguiente manera:

8.3 Solo el arrendatario puede formular oposición sustentada en: ...

9.2 ... La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo, por parte del arrendatario o por parte de terceros que hayan tomado conocimiento del procedimiento notarial o judicial.

Los textos subrayados corresponden a adiciones que se sugieren incorporar vía modificación de los numerales de los artículos citados y que considero necesarios, a fin cubrir algunos vacíos de la norma, lo que permitirá evitar actitudes dilatorias por parte de arrendatarios o de terceros durante los procedimientos notariales y judiciales previstos en esta ley.

## **2.9.- NORMATIVA EN PROCESO**

### **2.9.1.- ANTEPROYECTO DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL de 1984**

Dentro del escenario de las normas antes mencionadas, está en curso una propuesta para reformar el actual Código Civil, el mismo que según

Resolución Ministerial N° 0128-2019-JUS del 4 de abril del 2019, se declaró cumplida la presentación del Anteproyecto para reformar el Decreto Legislativo N° 295, Código Civil, por parte del Grupo de Trabajo que se constituyó por Resolución Ministerial N° 0300-2016-JUS del 18 de octubre de 2016.

En este anteproyecto podemos evidenciar que entre otros se está sugiriendo que se **modifique el Art. 1688 del CC.**, referido al plazo máximo en casos de arrendamiento cuya duración es determinada, eliminando el plazo de 10 años en casos de arrendamiento de duración determinada, así como el de seis años de bienes cuya propiedad pertenece a entidades públicas y mantiene la exigencia de seis años en cuando a bienes de propiedad de personas con capacidad restringida. Estableciéndose en la exposición de los motivos, respecto a esta propuesta de modificación, que:

En la práctica comercial, se suelen celebrar contratos de constitución de derecho de usufructo, por el límite máximo del plazo legal del contrato de arrendamiento. Por ello, el Grupo de trabajo ha considerado conveniente eliminar el plazo máximo legal del contrato de arrendamiento, pues las partes deben definir el plazo del arrendamiento en función a sus intereses particulares”

Asimismo, se está sugiriendo la **derogación del Art. 1700**, indicándose en la exposición de motivos que:

Con la derogación del artículo 1700 se evitará que se interprete que el contrato de arrendamiento continúa después de la fecha de vencimiento. Entender que el contrato continúa después de la fecha de vencimiento es contrario a lo dispuesto por el artículo 1699° y 1704°.

#### **2.9.1.1.- Análisis sobre el Anteproyecto de Reforma del Código Civil de**

**1984**

Como se puede evidenciar, el problema que origina el controvertido artículo 1700 del CC, es un tema que de manera recurrente es tratado en el Poder Legislativo, por lo que la posición que se toma en esta propuesta de modificación es la derogación de este.

Como ya lo había advertido en su oportunidad Falla (2014), y con cuya posición coincido, no existe manera de encontrar alguna concordancia de los Arts. 1699 y 1704 con el 1700 del Código Civil, porque este último no solo quiebra la armonía existente entre los artículos 1699 y 1704 del Código Civil, sino que no es acorde con la sistemática de los demás artículos del mismo cuerpo legal, relacionados con las obligaciones tanto de la persona que entregó en arriendo un bien, como del arrendatario, respecto del momento en que concluye un arriendo pactado como de duración determinada y oportunidad de restitución del bien, lo que evidentemente tiene como efecto la problemática relacionada con las acciones de desalojo por conclusión del plazo de los arrendamientos, temas previamente analizados en la presente tesis.

Hasta la fecha de elaboración de la presente tesis, dicha propuesta no ha merecido la atención de los legisladores, por lo que en conclusión considero que si bien la derogación del artículo 1700 es la solución a la problemática que origina dicho artículo, por su controvertida norma que establece que un arriendo pactado como de duración determinada continúe, luego de vencido dicho plazo; mientras no se logre su aprobación, los arrendadores continúan afrontando los problemas que generan las normas vigentes, por lo tanto mi sugerencia sería que el Poder

Legislativo retome el análisis de esta propuesta de modificación del Código Civil respecto a la derogación del artículo 1700 y que adicionalmente incorpore a la misma, la sugerencia que he realizado respecto a la modificación del artículo 1704 del Código antes mencionado.

## **2.10.- VERIFICACIÓN DE LAS HIPÓTESIS**

### **2.10.1.- Hipótesis General**

El marco legal peruano vigente referente a la conclusión del arrendamiento de duración determinada y devolución del bien no contribuye con la restitución oportuna de bienes inmuebles.

#### **2.10.1.1.- Verificación de la hipótesis general**

Queda probado, luego de haber citado y analizado en la presente tesis, las normas tanto de la Codificación Civil como Procesal Civil y Leyes especiales relacionadas con la conclusión del arrendamiento de duración determinada y desalojo de inmuebles, que el marco legal peruano vigente no contribuye con la restitución oportuna de bienes inmuebles.

### **2.10.2.- Hipótesis específica:**

La posición asumida por el IV Pleno Casatorio Civil respecto a la interpretación de los artículos 911, 1700 y 1704 del Código Civil, referidos a la conclusión del arrendamiento de duración determinada y restitución del bien, no logró solucionar el problema del desalojo oportuno de bienes inmuebles.

#### **2.10.2.1.- Verificación de la hipótesis específica**

Queda probado, luego de haber citado y analizado en la presente tesis, la posición que se asumió en el IV Pleno Casatorio Civil, luego de la interpretación que hizo sobre los Arts. 911, 1700 y 1704 del CC., referidos a la conclusión del

arrendamiento de duración determinada, restitución del bien y una de las finalidades que perseguía, de erradicar el problema social que arrendatarios inescrupulosos generan, al poseer predios de manera abusiva, sin ningún tipo de justificación, lo que da lugar al elevado costo que debe asumir tanto nuestra sociedad como el Estado, que el mismo, no logró solucionar el problema del desalojo oportuno de bienes inmuebles, por lo tanto no alcanzó la finalidad que perseguía.

Por el contrario, dicha posición dio lugar a un efecto más perjudicial para los arrendadores – demandantes, luego de la interpretación que de dicho Pleno Casatorio realizó la Corte Suprema en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 4.11.2017, en el que estableció que:

Los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlo es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.

Pronunciamiento que, puede llevar a los arrendadores – demandantes a ventilar sus procesos hasta la Suprema Corte, en caso se interponga un recurso de Casación, lo que se traduce como ya se citó anteriormente, en un alto costo que asumen tanto el arrendador – demandante, como la sociedad y el Estado.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **CONCLUSIONES:**

A manera de conclusión general y en base al análisis de todos los temas tratados en la presente tesis, se ha podido determinar lo siguiente:

1.- Los contratos de arrendamiento representan una parte importante del motor de mueve la economía del país, por lo que el plazo de 10 años de duración de un arrendamiento pactado como de duración determinada, establecido en el Art 1688 del Código Civil, resulta insuficiente.

2.- Parte del problema abordado en la presente tesis, tiene su origen en la apreciación de dos conceptos distintos de la posesión en el Código Civil y Código Procesal Civil, cada uno de dichos Códigos tiene una interpretación distinta de ella, y ese desencuentro se lleva a instancias judiciales al momento de accionar los procesos de desalojo.

3.- Es evidente la compatibilidad existente entre los Arts. 1699 y 1704 del CC, en cuanto al momento que concluye un arrendamiento de duración determinada, su no continuación y el efecto que produce dicha conclusión que es el exigir la devolución del bien sin necesidad de ningún aviso entre los contratantes, teniendo en cuenta que dicho "aviso" ya se concretizó al momento del acuerdo inicial en que se pactaron las obligaciones que debían cumplir ambas partes.

4.- Existe incompatibilidad entre el Art 1700 del CC, con los Arts. 1699, 1704 y demás normas del mismo Código, relacionadas con el momento de la conclusión del plazo de un arriendo de duración determinada y oportunidad de restitución del bien, lo que viene generando problemas a los arrendadores – demandantes al momento de ventilar sus procesos judiciales de desalojo por

vencimiento de plazo. Siendo el único efecto que se le debería atribuir al artículo 1700, es el de haber convertido al arrendamiento de duración determinada en uno indeterminado, hasta que el arrendador solicite la restitución del bien mediante carta notarial.

5.- Hay compatibilidad entre los Arts. 585, 586, 587 y 591 del CPC., relacionados con el proceso sumarísimo de desalojo por vencimiento de plazo de arrendamientos de duración determinada, con los artículos 1699 y 1704 del Código Civil, por lo que el artículo 1700 del Código Civil, quiebra la armonía y sistemática que existe entre los artículos de ambos Códigos,

6.- La Posesión que ostenta un arrendatario con plazo de arrendamiento concluido, corresponde a la mediata e inmediata, y no se le debe identificar con la Posesión Precaria, en vista que ambas clases de posesión corresponden a figuras jurídicas distintas, la primera nace en base a un título jurídico en el que se pacta plazo y renta, la segunda nace en base a la liberalidad del concedente, sin plazo y sin renta, que puede haberse concedido por amistad, o que al inicio el concedente no la advirtió, pero que luego la tolera a ruego del precario, situaciones que tal como afirman algunos doctrinarios puede identificarse como un “título jurídico” o uno “meramente social o no-vinculante” “sin título” , y a la que no puede considerársele ilegítima, teniendo en cuenta que la ilegitimidad de una posesión se da desde su nacimiento, es decir que nace viciada, situación que no se da en la posesión precaria.

7.- La posición que se asumió en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, al interpretar los articulados 911, 1700 y 1704 de la Codificación Civil, referidos a la posesión precaria vinculada con la conclusión de un arrendamiento de duración determinada y restitución del bien, no logró solucionar el problema del

desalojo oportuno de inmuebles, debido a que centró la evaluación del problema, interpretando solo el Art 911 del Código Civil, dejando de lado el hacer un análisis sistemático de dicho artículo con los artículos 1699, numeral 10 del artículo 1681 y 1704 del mismo cuerpo legal, así como con los Arts. 586, y 591 de la Codificación Procesal Civil respecto a la diferencia entre el arrendatario y el precario y las distintas causales por las que se puede demandar un desalojo entre ellas la de vencimiento de plazo.

En dicho Pleno, se considera como Precario al arrendatario con plazo de arrendamiento concluido, al que se le remitió una misiva notarial solicitándole que devuelva el bien, lo que abre la posibilidad de que arrendatarios inescrupulosos, hagan llegar sus procesos judiciales hasta la Corte Suprema vía Casación, teniendo en cuenta que otro de los efectos negativos al que dio lugar este Pleno, fue la interpretación que de él realizó el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, respecto de que:

Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlo es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.

Vulnerado el derecho del arrendador – demandante a recuperar prontamente su propiedad y generando un elevado costo tanto para la sociedad

como para el Estado.

**8.-** La problemática que originan las diversas interpretaciones de los artículos 911, 1700 y 1704 del CC, como la posición asumida por el IV Pleno Casatorio Civil, ha tratado de ser solucionada por los Poderes Legislativo y Ejecutivo, a través de la dación de diversa normativa, tales como la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594 del CPC., referido al Allanamiento a futuro del arrendatario; el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, sobre el desalojo de inmuebles por conclusión del plazo en arrendamientos de duración determinada a través del Proceso Único de Ejecución; así como la Ley N° 30933, la cual regula el Procedimiento Especial de Desalojo con la Intervención de Notarios del 24.04.2019. Sin embargo, estas no contribuyen o son insuficientes en algunos aspectos, para que los arrendadores – demandantes tengan las mejores herramientas a fin de lograr que les sean devueltos oportunamente sus inmuebles.

**9.-** Si bien es acertado el anteproyecto de reforma del Código Civil de 1984, presentado al Poder Legislativo en el año 2019, en el que se propone entre otros, tanto que se modifique el Art. 1688 del CC, —referido al plazo máximo en casos de arrendamientos cuya duración es determinada, eliminando el plazo de 10 años en dichos arrendamientos, así como el de seis años en caso los bienes sean de propiedad de entidades públicas—, como la derogación del Art. 1700 del Código Civil, hasta la fecha de elaboración de la presente tesis, no ha merecido la atención de los legisladores, por lo que mientras no se logre su aprobación, los arrendadores -demandantes, continúan afrontando los problemas que generan las normas vigentes.

10.- Del análisis de todas las normas citadas en el presente trabajo, se puede apreciar que los problemas de desalojo que se han venido suscitando por haber vencido el plazo en caso de arrendamientos de duración determinada, debido a normativa contradictoria en el Código Civil, la cual ha dado lugar a sentencias Judiciales discordantes sobre una misma situación de hecho, Casaciones, Plenos Casatorios, Plenos Jurisdiccionales y doctrina nada pacíficos en el tema, han permitido que en la actualidad las acciones de desalojo por vencimiento de plazo de arrendamientos cuya duración se pactó como determinada, se puedan accionar por las siguientes causales, dependiendo de las normas a las que se acojan las partes y siempre que cumplan los procedimientos para poderse ubicar en uno u otro escenario:

1. Por ocupante precario
- 2.- Por vencimiento de plazo
- 3.- Por cláusula de allanamiento a futuro
- 4.- Por Proceso Único de ejecución de desalojo
- 5.- Por Desalojo con intervención notarial.

Situación complicada para los ciudadanos de a pie que arriendan inmuebles, y que en algunos casos no conocen de temas legales, a los que se les coloca dentro de un marco normativo complicado, que se aleja de su rol social y no les otorga una tutela oportuna al momento que tengan que accionar los desalojos contra inescrupulosos arrendatarios que se mantienen afincados en inmuebles ajenos utilizando a su favor el sistema de justicia.

## **RECOMENDACIONES:**

Se proponen algunas fórmulas o criterios legales, para hacer más eficientes los procesos de restitución por conclusión del plazo de arrendamientos de duración determinada, considerando el impacto negativo que este problema origina no solo en los arrendadores – demandantes, sino en el mercado, —esto, porque de un lado desincentiva los arrendamientos por aversión al riesgo del tiempo que tomará una eventual restitución judicial; y por otro lado, eleva los costos y las garantías como mecanismo de protección—, pues al disminuir el volumen de recursos disponibles en el mercado para satisfacer intereses o al elevar costos para internalizar el valor de las potenciales externalidades, el mercado de arrendamiento se aleja de su papel como mecanismo de satisfacción de intereses, frustrando el bienestar social que debería proporcionar.

**1.-** Se sugiere al Poder Legislativo que, retome y apruebe los siguientes temas tratados en la propuesta de modificación del Código Civil que se planteó en el año 2019 y que adicione otro, que se considera necesario:

**1.1.-** La modificación del Art 1688 del CC., eliminando de su texto el plazo máximo de 10 años en caso de arrendamientos de duración determinada, dejando librado al interés de los contratantes el plazo que más se acomode a sus intereses.

**1.2.-** La eliminación del artículo 1700, en vista que el mismo rompe la armonía y sistemática que existe tanto con los Arts. 1699 y 1704 de la Codificación Civil, como con los artículos del CPC., relacionados con el desalojo de inmuebles por vencimiento del plazo de arrendamientos de duración determinada.

**1.3.-** Que se incluya la modificación del Art 1704 del CC, en el que se

establezca que la base de la cuantía al momento de accionar el desalojo es igual a una prestación igual a la renta del periodo precedente

**2.-** Se sugiere a la Corte Suprema que, mediante un nuevo Pleno Casatorio Civil, modifique su criterio respecto a lo siguiente:

**2.1.-** Que, mientras esté vigente el artículo 1700 de la Codificación Civil, el único efecto que se le puede atribuir es el de convertir el arrendamiento cuya duración inicialmente se pactó como determinada, en uno de duración indeterminada, al que se le pone fin mediante carta notarial, en base a lo que determinan los Arts. 1365 y 1703 del CC.

**2.2.-** Que, un arrendatario con plazo de arrendamiento concluido al que se le remitió carta notarial no es un ocupante precario y solo debe ser demandado por vencimiento de plazo según lo establece el artículo 591 del CPC.

**2.3.-** Que, al momento de accionarse los procesos de desalojo por haber vencido el plazo pactado en arrendamientos, se debe tomar como base de referencia para establecer la cuantía y fijación del Juzgado competente, la renta del periodo que ha precedido al vencimiento de dicho plazo.

**2.4.-** Que, en los procesos sumarísimos de desalojo por conclusión del plazo de arrendamiento, los jueces deben centrar su análisis en establecer si dicho plazo concluyó y resolver sobre quién tiene el mejor derecho a la sola posesión, sin entrar a analizar otros derechos, los cuales deberán ventilarse en procesos más latos.

**3.-** Se sugiere al Poder Ejecutivo que modifique el Decreto Legislativo 1177 – Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y adecúe a dicha modificación su Reglamento aprobado por D.S. N° 017-2015-VIVIENDA, respecto de lo siguiente:

**3.1.-** Que incluya dentro de su ámbito, tanto a los arriendos que sean destinados a vivienda como a aquellos los que se destinen a otros usos distintos a vivienda (dentro de ellos, actividades industriales, comerciales, artesanales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales, docentes, u otros), que dicha norma excluye.

**3.2.-** Que se elimine la exigencia de formularios en los contratos de arrendamiento, debido a que solo origina dificultades no solo a las partes, sino a las notarías, permitiendo el uso de contratos de arrendamiento en los que las partes se acojan a los beneficios que dicha norma otorga, certifiquen sus firmas ante notario o Juez de Paz Letrado en defecto de notario, quienes los deben registrar en un registro Extra protocolar y remitir copia certificada de los mismos como archivo adjunto a través del sistema del RAV, el cual evidentemente tendrá que adaptarse a estas modificaciones, lo cual representará un avance positivo, pues al reducir procedimientos complicados, incentiva a los contratantes a optar por el uso de dichos formularios.

**4.-** Se sugiere al Poder Legislativo que tome en cuenta algunas modificaciones en determinados articulados de la Ley N° 30933 - Ley que Regula el novísimo Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notarios, específicamente en la parte introductoria del numeral 8.3 del artículo 8, como la parte final del numeral 9.2 del artículo 9 de dicha Ley, estableciendo que solo el arrendatario puede formular oposición a la constatación notarial y que la resolución judicial en primera instancia es impugnabile sin efecto suspensivo, por parte del arrendatario o de terceros que hayan tomado conocimiento del procedimiento notarial o judicial.

## **REFERENCIAS**

- Abanto Torres J. (2019). *Mesa Redonda: Aciertos, desaciertos y vacíos de la Ley de Desalojo Notarial – Ley N° 30933*. en Juramentos de Palacio Nacional de Justicia–30.05.19.  
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/2020/05/26/mesa-redonda-aciertos-desaciertos-y-vacios-de-la-ley-de-desalojo-notarial-ley-n-30933-en-juramentos-de-palacio-nacional-de-justicia-30-05-19/>
- Anteproyecto de Modificaciones del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2020). PP. 107.  
<https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/429560-anteproyecto-de-modificaciones-del-decreto-legislativo-n-295-codigo-civil>
- Arias – Schreiber, M. (2000). *Arrendamiento*. En: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. Gaceta Jurídica S.A. Tercera Edición. Lima, 2000. P.P. 301.
- Bullard Gonzales A. (2003). *Contrato e intercambio económico*. En: Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales. Palestra Editores. Lima – 2003. P.P. 267.
- Castillo Freyre, M. (2002) *El contrato de arrendamiento*. En: Tratado de los Contratos Típicos. Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Lima, 2002. P.P. 383 a 385.
- Código Civil [C.C.]. Decreto Legislativo N° 295 (1984). El Peruano. 25 marzo 1984. Décimo sexta edición oficial. Marzo 2015. Jurista Editores E.I.R.L. Edición Abril 2019. Perú
- Constitución Política del Perú 1993. Edición del Congreso de la República Mayo

2019. PP.102.

De la Puente y Lavalle (2017). *El Contrato en General*. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil Tomo I. Palestra Editores. P.P. 45.

Decreto de Urgencia N° 039-2006 (2006). Prorrogan vigencia del artículo 1° de la Ley N° 28138 hasta el 31 de diciembre de 2007. *El Peruano*. 30 diciembre 2006. Perú.

Decreto Legislativo N° 709 (1991). Ley de Promoción a la Inversión Privada en Predios para Arrendamiento. *El Peruano*. 5 noviembre 1991. Perú.

Decreto Legislativo N° 768 (1992). Código Procesal Civil. *El Peruano*. 04 marzo 1992. Resolución Ministerial N° 010-93-JUS *El Peruano*. 23 abril 1993. Jurista Editores E.I.R.L. Edición Abril 2019. Perú.

Decreto Legislativo N° 1177 (2015). Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. *Diario Oficial El Peruano*. 18 julio 2015. Perú.

Decreto Ley N° 21938 (1977). General de División E.P. Francisco Morales Bermudez Cerrutti. El Gobierno establece el régimen de alquiler para los predios destinados a casa-habitación. 20 setiembre 1977. Perú.

Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA (2015). Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. *Diario Oficial El Peruano*. 3 noviembre 2015. Perú.

Del Risco Sotil L. (2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Revista IUS VERITAS N°.53, Diciembre 2016 /

ISSN 1995-2. P.P. 133 a 135, 141.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540/168>

86

file:///C:/Users/Cecilia/Downloads/CA20210831%20(20).pdf

Falla, A. (1989).” *El vencimiento del plazo y la continuación en el uso del bien en el contrato de arrendamiento (artículos 1700 y 1704)*”. Revista Themis N° 14 Segunda Época. PP 90, 92.

Fondo MIVIVIENDA S.A. (2021). *PERSONAS EN BUSCA DE VIVIENDA/ Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV /Acceso Notarios*. <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=426>

Fondo Mivivienda (2021). *BONO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA - BAV*. <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=474>

Friz Burga J. (2020). *La política sobre arrendamiento urbano en el Perú contemporáneo*. Revista de Sociología. Publicado online: 18/12/2020. P.P. 105. file:///C:/Users/Cecilia/Downloads/descarga.pdf

Gonzales, G. (2003). *La Posesión precaria. Crítica a la posición dominante*. Gaceta Jurídica, Diálogo con la Jurisprudencia N° 56. Año N° 9. PP 63, 64, 66 a 70.

Ley N° 28138. Ley que prorroga el régimen de excepción de los contratos de alquiler de viviendas cuyo autoavalúo sea inferior a 2,880 nuevos soles. El Peruano. 26 diciembre 2003. Perú.

Ley N° 30201. Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Diario Oficial El Peruano. 28 mayo 2014. Perú.

Ley N° 30933. Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con

Intervención Notarial.

Miranda, G. (1991). *Acerca de los dilemas y las artes para concluir un contrato de*

*arrendamiento a "Plazo fijo"*. Revista Themis N° 18 Segunda Época. PP 79.

Pasco Arauco A. (2019). *En el Perú tenemos el verdadero desalojo express... pero nadie lo usa*. 9/08/2019. <https://lpderecho.pe/peru-tenemos-verdadero-desalojo-express-pero-nadie-usa/>

Ley N° 8305 (1936). Código Civil. Promulgado 30 agosto 1936. Perú. [http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo\\_civil\\_de\\_1936.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)

Poder Judicial del Perú. (S.F.) Diccionario Jurídico - Poder Judicial del Perú. <https://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>

Poder Judicial del Perú. (2006). CAS. N° 4098-06 Puno. Jurista Editores (2019). Código Civil. (S.C.T.). El Peruano 02-01-2008, pp. 21214-21215. PP. 342.

Poder Judicial del Perú. (2008). CAS. N° 229-2008 Lambayeque. Jurista Editores (2019). Código Civil. (S.C.P.). El Peruano, 01-12-2008, pp. 23365-23367. PP. 342

Poder Judicial del Perú (2010). Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (Lima). Acta del Pleno Nacional Civil 2010. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s\\_corte\\_suprema\\_utilitarios/as\\_home/as\\_cij/as\\_plenos\\_jurisdiccionales/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_2010/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_nacionales/cij\\_d\\_pleno\\_nacional\\_civil\\_lima](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/as_plenos_jurisdiccionales_2010/as_plenos_jurisdiccionales_nacionales/cij_d_pleno_nacional_civil_lima)

- Poder Judicial del Perú. (2011). Corte Suprema de Justicia de la República (2012). Sentencia del Pleno Casatorio. Casación N° 2195-2011-Ucayali. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>
- Poder Judicial del Perú. (2016). Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). CAS. N° 908-2016 DEL SANTA. Desalojo por Ocupación Precaria. El Peruano. Martes 30 de enero de 2018. P.P. 104389 a 104391. <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/arrow/CAS908-2016DELSANTA.pdf>
- Poder Judicial del Perú. (2017). Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954/Pleno+Jurisdiccional+Nacional+Civil+y+Procesal+Civil+de+2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954>
- Poder Judicial del Perú. (2020). Casación 436-2020-CAÑETE El Peruano. (2021). Sentencias en Casación edición 802 P.P. 43. [file:///C:/Users/Cecilia/Downloads/CA20210831%20\(20\).pdf](file:///C:/Users/Cecilia/Downloads/CA20210831%20(20).pdf)
- Poder Judicial del Perú. (2020). Casación 498-2020-LALIBERTAD. El Peruano. (2021). Sentencias en Casación edición 802 P.P.49.
- Real Academia Española (2019). Diccionario de la Lengua Española <https://dle.rae.es/precario?m=form>
- Ronquillo Pascual J. (2019). *Mesa Redonda: Aciertos, desaciertos y vacíos de la Ley de Desalojo Notarial – Ley N° 30933*. En Juramentos de Palacio Nacional de Justicia – 30.05.19. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/2020/05/26/mesa->

redonda-aciertos-desaciertos-y-vacios-de-la-ley-de-desalojo-notarial-  
ley-n-30933-en-juramentos-de-palacio-nacional-de-justicia-30-05-19/

Soto Coaguila, C. (2003). *La autonomía privada y la buena fe como fundamento de la fuerza obligatoria del contrato*. En: Universitas, núm. 106, Pontificia Universidad Javeriana Bogotá, Colombia. diciembre, 2003, P.P. 541.  
<https://www.redalyc.org/pdf/825/82510616.pdf>

Soto, E. (2019). *La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro* (Trabajo de investigación de maestría en Derecho de la Empresa con Mención en Derecho Corporativo). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Piura, Perú, P.P. 37, 41.  
[https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE\\_DER\\_DE-DC\\_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Spetale, L. (2021). *LEY DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y EJECUCIÓN JUDICIAL*  
<https://www.notariaspetale.com/2021/02/14/ley-de-desalojo-con-intervencion-notarial-y-ejecucion-judicial/>

Torres Carrasco M. (2003). *¿Qué han hecho con la conclusión del arrendamiento?*

*Peligrosas consecuencias de un Pleno Jurisdiccional*. Gaceta Jurídica. Cuadernos Jurisprudenciales. Diálogo con la Jurisprudencia. N° 25. P.P. 13 a 16.

Torres Maldonado M. y Zegarra Valencia F. (2019). *El desalojo notarial. Un necesario análisis desde una perspectiva sustantiva y procesal*. Gaceta

Civil & Procesal Civil N° 72. junio 2019. ISSN 2305-3259 P.P. 59 a 61.

<file:///C:/Users/Cecilia/Downloads/Marco%20Torres%20y%20Francisco>

[%20Zegarra%20-%20GC%2072\\_stamped.pdf](#)

