

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA DE DERECHO**



**ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS  
DE DESALOJO EN EL PERÚ Y PROPUESTA LEGISLATIVA  
QUE ESTABLECE LA DEFENSA POSESORIA  
EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

**AUTOR**

**CAJUSOL GARCÍA, NESTOR JOSÉ**

**Chiclayo, 29 de noviembre de 2018**

**ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS  
DE DESALOJO EN EL PERÚ Y PROPUESTA LEGISLATIVA QUE  
ESTABLECE LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN  
MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

PRESENTADA POR:

**CAJUSOL GARCÍA, NESTOR JOSÉ**

A la Facultad de Derecho de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de:

**ABOGADO**

APROBADA POR:

---

Mtro. Tafur López, Manuel Omar

PRESIDENTE

---

Abog. Zapata Vélez, Igor Eduardo

SECRETARIO

---

Mtro. Mallqui Luzquiños, Manuel Alejandro

ASESOR

## **DEDICATORIA**

*A mis padres, José y Yolanda, y hermanas,  
quienes son mi mayor orgullo y fortaleza.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A Dios, por darme la dicha de compartir los mejores de la vida con mis padres y seres queridos.*

*A mi asesor temático Dr. Manuel A. Mallqui Luzquiños, por compartir conmigo toda su experiencia y conocimientos para poder terminar con éxito este proceso; y al Dr. Javier H. Espinoza Escobar, por la orientación y tiempo dedicado para el desarrollo de este trabajo.*

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación se ha desarrollado con el fin de analizar los procesos de desalojo actualmente regulados en el ordenamiento jurídico peruano, esto es, aquellos regulados por el Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177; y señalar que las mismas, pese al procedimiento expeditivo que establecen, no logran la efectiva y rápida devolución del bien materia de contrato de arrendamiento al arrendador.

A fin de dar solución al problema que se expone, se determinó que es necesario, en primer lugar, unificar y uniformizar las normas que actualmente regulan el proceso de desalojo en el Perú, teniendo como base la regulación contenida en el Decreto Legislativo N° 1177; y, por último, es conveniente que se proceda al uso de la acción posesoria extrajudicial ejercida por el propietario, el arrendador o la persona con derecho a poseer el bien en materia de arrendamiento, en los casos en que opere el vencimiento del contrato o la falta de pago de renta.

**PALABRAS CLAVE: DESALOJO, ARRENDAMIENTO, ACCIÓN POSESORIA EXTRAJUDICIAL.**

## **ABSTRACT**

The present research work has been developed with the purpose of analyzing the eviction processes currently regulated in the Peruvian legal system, that is, those regulated by the Civil Procedure Code of 1993, Law N° 30201 and Legislative Decree N ° 1177; and to point out that the same, despite the expeditious procedure that they establish, do not achieve the effective and rapid return of the good subject of the lease contract to the lessor.

In order to solve the problem that is exposed, it was determined that it is necessary, in the first place, to unify and standardize the regulations that currently regulate the eviction process in Peru, based on the regulation contained in Legislative Decree No. 1177 ; and, finally, it is convenient to proceed to the use of the extrajudicial possessory action exercised by the owner, the lessor or the person with the right to own the property in the matter of leasing, in the cases in which the contract expires or the lack of rent payment.

**KEYWORDS: EVICTION, LEASE, ACTION EXTRAJUDICIAL POSSESSORY.**

## ÍNDICE

**DEDICATORIA**  
**AGRADECIMIENTO**  
**RESUMEN**  
**ABSTRACT**  
**ÍNDICE**  
**INTRODUCCIÓN**

### **CAPÍTULO I: LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA - SOCIAL QUE REPRESENTA EL CONFLICTO ENTRE ARRENDADOR Y OCUPANTE PRECARIO**

1.1. El contrato de arrendamiento .....	12
1.1.1. Definición .....	14
1.1.2. El contrato de arrendamiento en el Código Civil de 1984 .....	16
1.1.3. Elementos .....	17
1.1.3.1. El bien.....	17
1.1.3.2. La renta.....	18
1.1.3.3. El plazo.....	19
1.1.4. Partes del contrato .....	20
1.1.5. Obligaciones del arrendador .....	22
1.1.6. Obligaciones del arrendatario .....	27
1.1.7. Resolución del contrato de arrendamiento .....	38
1.2. El ocupante precario .....	43
1.2.1. El precario en el Derecho Romano .....	44
1.2.2. El ocupante precario en la doctrina y jurisprudencia nacional .....	45
1.2.3. El ocupante precario según el IV Pleno Casatorio Civil .....	50
1.2.4. Sobre el caso del Pleno .....	51
1.2.5. Reglas vinculantes .....	52
1.2.6. Análisis .....	53
1.3. Sobre el problema jurídico – social del conflicto entre arrendatarios y ocupantes precarios .....	56

### **CAPÍTULO II: ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS DE DESALOJO REGULADOS EN EL PERÚ**

2.1. Cuestiones breves sobre el proceso de desalojo .....	60
2.2. El proceso de desalojo en el Perú .....	63
2.2.1. Proceso de desalojo regulado en el Código Procesal Civil.....	64

2.2.1.1. Partes del proceso .....	64
2.2.1.2. Objeto .....	65
2.2.1.3. Causas .....	66
2.2.1.4. Competencia .....	66
2.2.1.5. Acumulación de pretensiones .....	67
2.2.1.6. Trámite .....	69
2.2.1.7. Ejecución de sentencia .....	69
2.2.1.8. Pago de mejoras .....	70
2.2.2. Proceso de desalojo regulado en el Ley N° 30201 .....	71
2.2.3. Proceso de desalojo regulado en el Decreto Legislativo N° 1177.....	72
2.3. Análisis de los procesos de desalojo regulados en el ordenamiento peruano.....	76

### **CAPÍTULO III: PROPUESTA LEGISLATIVA QUE REGULA LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

3.1. Necesidad de la unificación de los procesos de desalojo .....	79
3.2. El Decreto Legislativo N° 1177 como base para la unificación de los procesos de desalojo .....	82
3.3. Propuesta legislativa .....	85
3.3.1. Fórmula legal .....	88
3.3.2. Exposición de motivos .....	88
3.3.3. Análisis costo-beneficio .....	102
3.3.4. Análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación .....	103

### **CONCLUSIONES**

### **BIBLIOGRAFÍA**

### **ANEXOS**

## **INTRODUCCIÓN**

La regulación del proceso de desalojo en el ordenamiento jurídico peruano tiene su base en el Código Procesal Civil de 1993, el cual se tramita en la vía sumarísima, por lo que su desarrollo debe ser –en teoría- expeditivo y, por tanto, debería también darse una decisión definitiva en un tiempo razonable; sin embargo, en los hechos se aprecia que este proceso no responde a la efectiva protección que debería tener el legitimado del derecho, esto es, quien tiene el derecho a que se le sea restituido el bien, ya sea por causas que van desde la propia regulación del proceso, por el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y/o por el deficiente sistema de administración de justicia, sin dejar de lado la conducta procesal (temeraria o de mala fe) de las partes del contrato o del proceso judicial.

En materia de arrendamiento, a fin de procurar la devolución rápida del bien arrendado a la parte arrendadora, el legislador promulgó –posteriormente al Código Procesal de 1993- normas como la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, las cuales tampoco han logrado dicho objetivo. De esta forma, en el país conviven tres normas que regulan el proceso de desalojo y ninguna de ellas logra dar una protección efectiva a los derechos legítimos de los arrendadores.

La experiencia, entonces, nos indica que la existencia de un proceso específico para que el arrendador recupere el inmueble objeto del contrato de arrendamiento no es garantía suficiente para la pronta satisfacción de su derecho, pues muchas veces en

la búsqueda de la justicia a través de un proceso causa graves perjuicios al demandante, ya que dejará de disfrutar el inmueble por todo el periodo que dure el proceso, lapso durante el cual dejará de percibir las rentas que el mismo pudiera haber generado; y, lo que también es común, recibirá el inmueble en la mayoría de veces deteriorado. Asimismo, de manera indirecta se ven perjudicados las personas que alquilan inmuebles (sea para vivienda, uso comercial, etc.), puesto que, ante la experiencia vivida, el arrendador exigirá mayores o nuevos requisitos a sus futuros arrendatarios o a quienes aún tienen un vínculo contractual vigente con este; o sencillamente, ya no quiera arrendar más su bien.

Ante toda esta realidad descrita conviene hacernos la siguiente interrogante: ¿Por qué los procesos de desalojo regulados en nuestro ordenamiento jurídico no responden a la efectiva protección de los derechos del arrendador en el supuesto de que el arrendatario devenga en precario?

De acuerdo al problema formulado, se plantea como objetivo general explicar que los procesos de desalojo regulados en nuestro ordenamiento jurídico no responden a la efectiva protección de los derechos del arrendador en el supuesto de que el arrendatario devenga en precario. Por otro lado, como objetivos específicos se ha planteado describir la problemática jurídica - social que representa el conflicto entre arrendador y arrendatario cuando éste deviene en precario, determinar las causas que conllevan a la inefectiva tutela de los derechos del arrendador cuando se encuentra inmerso dentro de un proceso de desalojo y proponer un mecanismo legal que ofrezca una protección efectiva de los derechos de los arrendadores.

Para el logro de los objetivos propuestos se ha utilizado el método de investigación cualitativa, mediante el cual se buscará identificar la naturaleza del problema a tratar. Es de tipo básica, ya que por medio de este se establecerá las relaciones teórico-dogmáticas del objeto de investigación; y descriptiva, debido a que se expondrá con fidelidad las características más sobresalientes de la realidad materia de estudio.

La estructura del presente consta de tres capítulos. En el primer capítulo se desarrollarán las definiciones, elementos y rasgos esenciales que ofrece la doctrina y jurisprudencia sobre el contrato de arrendamiento y el ocupante precario, así como describir la problemática jurídica y social que engloba las relaciones entre el arrendador y el ocupante precario. En el segundo capítulo se realizará un análisis de los procesos de desalojo regulados en nuestro ordenamiento; y, en el tercer capítulo se formulará el aporte de la presente tesis, esto es, un proyecto legislativo que regula la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento.

Por último, pretendemos con este trabajo ofrecer una propuesta legislativa en la que se ponga de manifiesto la problemática que existe en torno al contrato de arrendamiento y los procesos de desalojo; y que tenga por objeto la pronta restitución del bien al arrendador. Se busca, asimismo, que esta propuesta sea uno de los pilares para el establecimiento de un único régimen que regule el proceso de desalojo en el Perú, con reglas uniformes que hagan valer los derechos de los arrendaderos que muchas veces se ven perjudicados; todo ello con el fin de dar certeza jurídica, seguridad en la celebración de los contratos de arrendamiento, seguridad en las transacciones y descongestión del Poder Judicial.

## **CAPÍTULO I**

### **LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA - SOCIAL QUE REPRESENTA EL CONFLICTO ENTRE ARRENDADOR Y OCUPANTE PRECARIO**

En este capítulo se desarrollarán las cuestiones elementales del contrato de arrendamiento en lo que respecta a la definición, elementos y rasgos esenciales que ofrece la doctrina. Asimismo, se someterán a análisis los conceptos y definiciones que ofrecen la doctrina y jurisprudencia acerca de la figura del ocupante precario. Finalmente, se describirá la problemática jurídica y social que engloba las relaciones entre las partes del contrato de arrendamiento y las causas que conllevan a la inefectiva tutela de los derechos de los arrendadores cuando el arrendatario deviene en precario.

#### **1.1. El contrato de arrendamiento**

En nuestro ordenamiento jurídico, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Código Civil de 1984, desde el artículo 1666° al 1712°. Este contrato ocupa en la

norma civil un lugar privilegiado, tal como lo refiere CASTILLO FREYRE, ya que después del contrato de compraventa, es el contrato que recibe la regulación más extensa y detallada. Además, la importancia práctica del contrato de arrendamiento es muy grande y los problemas derivados de relaciones contractuales de esta naturaleza son también frecuentes<sup>1</sup>.

El arrendamiento no es una forma contractual nueva, pues siempre estuvo regulado en la legislación peruana. Históricamente, encontramos presente al contrato de arrendamiento desde nuestro primer Código Civil de 1852<sup>2</sup>; incluso es posible encontrar una primera referencia del mismo en el Proyecto de Código Civil elaborado por Manuel Lorenzo de Vidaurre de 1835 y 1836<sup>3</sup>.

Del mismo modo, señala BIGIO<sup>4</sup>, el Código Civil vigente da un tratamiento distinto al contrato de arrendamiento al que tenía en el Código Civil de 1936<sup>5</sup>, el cual incluía en este contrato la *locatio-conductio*, sea de una cosa, un servicio o una obra, siguiendo el esquema del Derecho Romano<sup>6</sup>. Sin embargo, estas tres clases de relaciones contractuales importan diferencias fundamentales, por lo cual se justifica su tratamiento diferenciado, tal como actualmente lo regula nuestro Código Civil con el

---

<sup>1</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los contratos típicos*, Tomo II, Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2002, p. 235.

<sup>2</sup> Artículo 1541º del Código Civil peruano de 1852: “La locación de bienes inmuebles se llama en general arrendamiento. La de casas de habitación y la de muebles destinados al uso y ornato urbano, se llama con más especialidad alquiler”.

<sup>3</sup> PÉREZ-PRIETO DE LAS CASAS, Roberto y ELÍAS PUELLES, Juan Diego. “Las garantías para los arrendamientos destinados a la transferencia de la propiedad. ¿Podríamos hablar de una garantía idónea?”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, Lima, Gaceta Jurídica, 2016, p. 174-175.

<sup>4</sup> BIGIO CHREM, Jack. *El contrato de arrendamiento*, Lima, Gaceta Jurídica, 1995, pp. 25-26.

<sup>5</sup> El artículo 1490º del Código Civil peruano de 1936 disponía lo siguiente: “Por la locación-conducción una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un plazo y por cierta renta convenida”.

<sup>6</sup> En el Derecho Romano, la *locatio-conductio* era un contrato típico que se formaba mediante el consentimiento de las partes. Petit, citado por Arias-Schreiber, señala que se trataba de un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero, llamada “merces”. Quien se obligaba a suministrar la cosa o trabajo es el “locator”, quien hacía una “locatio” y tiene contra la otra parte la acción “locati” o “ex locato”. El que debía el precio de alquiler (“merces”) era el “conductor”, quien hacía una “conductio” y puede ejercitar contra el “locator” la acción “conducti” o “ex conducto”: ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*, tomo II, 3ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2000, p. 299.

contrato de arrendamiento, el contrato de locación de servicios y el contrato de obra, respectivamente.

CASTILLO FREYRE<sup>7</sup>, citando a Bigio, señala que al separar estas categorías no se hace otra cosa que reconocer, a nivel teórico y normativo, la distinta naturaleza de estas relaciones jurídicas y regular con más propiedad la realidad socio-económica, ya que no se pueden equiparar las relaciones originadas por la cesión del uso de un bien con las que se producen con motivo de la prestación de un servicio, que involucra la actividad humana, razón por la cual las actuales legislaciones se han apartado del esquema anterior.

De esta manera, el contenido de la obligación en el contrato de arrendamiento de un bien consiste en ceder el uso de un bien, mientras que en los contratos de prestación de servicios y de obra se tiene como contenido de la obligación la realización de un servicio que involucra el esfuerzo de una persona o varias. Así se fue desarrollando la figura del contrato de arrendamiento hasta su incorporación entre los contratos nominados de nuestro ordenamiento civil<sup>8</sup>. Tal como lo refiere Bigio, se cambió la denominación del contrato que antes era llamado locación-conducción de cosas y pasó a ser designado como arrendamiento, siguiendo el modelo de los Códigos Civiles de Italia y Bolivia.

### **1.1.1. Definición**

Existe en la doctrina un consenso acerca de la definición de este contrato. En ese sentido Jossierand, citado por POLANCO, afirma que “el arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (renta o merced conductiva) que el arrendatario compromete a pagarle”<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 237.

<sup>8</sup> *Ibidem*.

<sup>9</sup> POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística*, 1ª ed., Lima, Adrus D&L Editores, 2016, p. 88.

Para BORDA “hay locación de cosas cuando una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario), que a su vez se obliga a pagar el precio en dinero”<sup>10</sup>.

DÍEZ PICAZO Y GULLÓN<sup>11</sup>, sobre la base del artículo 1543° del Código Civil español, afirman que en el contrato de arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Las legislaciones vigentes también ofrecen una noción de este contrato. El Código Civil italiano de 1942 en su artículo 1571° señala que “el arrendamiento es el contrato por el cual una parte se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble por un determinado tiempo, mediante una determinada compensación”.

El Código Civil y Comercial de Argentina de 2015, por su parte, indica en su artículo 1187° que: “Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa”.

En los códigos citados, tal como lo refiere POLANCO GUTIÉRREZ<sup>12</sup>, se hace referencia al uso o al goce de una cosa. En cambio, como se verá posteriormente, en el Código Civil peruano se hace referencia a un bien y solamente al uso<sup>13</sup>. La palabra bien incluye además, de las cosas, los derechos; en tanto que el uso, en el caso peruano, comprende el disfrute.

Siguiendo la línea doctrinaria y conforme lo ha establecido el Código Procesal Civil – como se detallará a continuación-, para nosotros el contrato de arrendamiento es aquel

---

<sup>10</sup> BORDA, Guillermo A. *Manual de Contratos*, Buenos Aires, Editorial Lexis Nexis Abeledo Perrot, 2004, p. 185.

<sup>11</sup> DÍEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema del Derecho Civil*, 7ª ed., Volumen II, Madrid, Editorial Tecnos, 1995, p. 359.

<sup>12</sup> Cfr. POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Ob. Cit.*, p. 89.

<sup>13</sup> Artículo 1666° del Código Civil de 1984: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

negocio jurídico celebrado entre dos o más personas, teniendo una la calidad de arrendador y la otra la calidad de arrendatario, en virtud del cual se obligan principalmente a ceder el uso de un bien (sea mueble o inmueble) y a pagar una renta, respectivamente.

### **1.1.2. El contrato de arrendamiento en el Código Civil peruano de 1984**

Como se había señalado, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado a partir del artículo 1666º del Código Civil peruano de 1984 y es definido como aquel contrato mediante el cual una persona denominada arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso de un bien, mueble o inmueble, a favor de otra persona denominada arrendatario, a cambio de una renta.

NORTHCOTE precisa el contrato de arrendamiento, por sí solo, no transfiere la propiedad del bien arrendado, sino únicamente cede el uso de este, por lo que el arrendatario no podrá disponer de él transfiriéndolo o entregándolo en garantía. Es más, el arrendatario no puede a su vez subarrendar el bien a favor de una tercera persona, salvo que así se lo permitiera el arrendador<sup>14</sup>.

En efecto, y tal como como lo refiere el precitado autor, por el contrato de arrendamiento un sujeto de la relación contractual se obliga a ceder a otro el uso de un determinado bien, con el objeto de recibir una contraprestación denominada renta. Es decir, se está frente a un contrato con prestaciones recíprocas mediante el cual un sujeto cede temporalmente el uso del bien con la intención esencial de recibir a cambio el pago de una renta o merced conductiva, la cual fue acordada previamente. Asimismo, este tipo de contratos, como otros contratos con prestaciones recíprocas, tiene las características siguientes: Consensual, informal, con prestaciones recíprocas, oneroso, conmutativo<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. "El contrato de arrendamiento y el arrendamiento financiero", *Actualidad Empresarial*, Instituto Pacífico, N° 177, febrero, 2009.

<sup>15</sup> BIGIO CHREM, Jack. "El contrato de arrendamiento", [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11443/11961>

### **1.1.3. Elementos**

Entre los elementos que configuran el contrato de arrendamiento tenemos al bien, la renta y el plazo<sup>16</sup>.

#### **1.1.3.1. El bien**

Este elemento es concretamente el objeto de la prestación del contrato de arrendamiento. Se debe tener en cuenta que el código sustantivo no establece distinción alguna en torno a la naturaleza del bien que puede ser objeto de arrendamiento. En tal sentido, podrían ser materia de este contrato tanto bienes muebles como inmuebles. Asimismo, dado que el arrendador solamente se obliga a ceder el uso del bien, no podría entenderse que el contrato de arrendamiento versase sobre bienes de naturaleza consumible, esto es, aquellos bienes que se destruyen o deterioran notablemente con el primer uso<sup>17</sup>.

En ese mismo orden de ideas, el contrato de arrendamiento tendría que recaer sobre bienes no consumibles o no fungibles, en tanto que los mismos deberán ser devueltos por el arrendatario al arrendador cuando concluya el plazo establecido en el contrato. Así lo refiere también CASTILLO FREYRE<sup>18</sup>:

“(…) debe señalarse que el arrendamiento, dada su naturaleza, no puede versar sobre bienes de naturaleza fungible. Así, si el arrendador entregase un bien fungible al arrendatario y este asumiera la obligación de devolverlo pagando durante el plazo del arrendamiento una cierta renta convenida, resultaría sumamente discutible que este contrato fuese, por su naturaleza jurídica, un contrato de arrendamiento, ya que prácticamente reuniría todas las características del contrato de mutuo”.

---

<sup>16</sup> NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. “Comentarios al decreto legislativo sobre arrendamiento–venta (parte I)”, *Actualidad Empresarial*, Instituto Pacífico, N° 331, julio 2015.

<sup>17</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 251.

<sup>18</sup> *Ibíd.*

El arrendamiento debe recaer también sobre bienes ciertos o inciertos. El bien cierto es aquel que se encuentra absolutamente determinado al momento del nacimiento de la obligación, siendo de esta forma que las partes conocen que ese bien tendrá que entregarse y no otro. Por otra parte, el arrendamiento podría recaer sobre bienes inciertos, los cuales deben especificarse, al menos en su especie y cantidad.

Lo antes expresado equivale a decir que, ya se trate de un bien cierto o de un bien incierto, el arrendamiento finalmente terminará versando sobre un bien cierto<sup>19</sup>. Y ello no podría ser de otro modo, ya que toda la regulación que la ley brinda a este contrato carecería de sentido si se tratara de bienes fungibles; especialmente en lo relativo a las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario y la conservación del bien durante el plazo que dure el arrendamiento.

### **1.1.3.2. La renta**

El segundo elemento es la renta, la cual es la contraprestación que debe pagar el arrendatario a favor del arrendador por el uso del bien. La misma debe constituir, preferentemente, una suma de dinero, aceptándose otras modalidades de pago, como parte en bienes y parte en dinero, o simplemente bienes<sup>20</sup>.

Asimismo, ARIAS-SCHREIBER<sup>21</sup> explica que cuando el bien no ha sido entregado todavía al arrendatario éste puede exigir el cumplimiento de la obligación al arrendador en virtud del título que le da el contrato. Además, puede suspender el cumplimiento de la obligación a su cargo (el pago de la renta si se ha pactado por periodos adelantados, por ejemplo) hasta que el arrendador entregue el bien o garantice la entrega del mismo.

Es necesario señalar también que la renta podrá pactarse en moneda extranjera, salvo prohibición legal, o en moneda nacional referida a los índices de reajuste automático que fije el Banco Central de Reserva del Perú.

---

<sup>19</sup> *Ibidem*.

<sup>20</sup> POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos E. *Ob. Cit.*, p.112.

<sup>21</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Ob. Cit.*, p. 323.

### 1.1.3.3. El plazo

El tercer elemento es el plazo del arrendamiento, el cual puede ser pactado de manera determinada o indeterminada. El plazo será determinado cuando se establezca un periodo fijo para el uso del bien. Siendo de naturaleza temporal, la cesión de uso otorgada en virtud del contrato de arrendamiento no podrá tener un plazo de duración mayor de diez años y si se tratara de bienes de propiedad de entidades públicas o personas incapaces, dicho plazo no podrá ser mayor de seis años.

De otro lado, el plazo será indeterminado cuando no se establezca un periodo de duración. En este caso, podría decirse el derecho de propiedad resultaría exento de todo sentido porque queda desvinculado “perpetuamente” de su uso. Esto no sería así en palabras de ARIAS-SCHREIBER<sup>22</sup>, pues para que quede desvinculado a perpetuidad el *dominus* no tendría que tener ninguna posibilidad de recuperar el uso del bien, con lo que su derecho de propiedad se convertiría en una mera declaración lírica.

Por el contrario, el arrendamiento es de duración indeterminada solamente porque no tiene un plazo señalado para que el arrendatario restituya el bien, pero el arrendador puede darle fin en el momento que desee con un aviso judicial o extrajudicial al arrendatario.

De lo expuesto, se desprende que el plazo constituye un elemento de suma importancia para la correcta aplicación del contrato de arrendamiento. Por ello, nuestro Código Civil refiere que pueden existir contratos de arrendamiento a plazo forzoso y a plazo indeterminado, como ya se ha desarrollado anteriormente.

Así, CASTILLO FREYRE<sup>23</sup> señala lo siguiente:

“(…) el tema de la duración del arrendamiento está planteado, evidentemente, por el plazo que las partes convengan para la posesión y uso del bien por

---

<sup>22</sup> Ibídem, p. 321.

<sup>23</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 380.

parte del arrendatario, durante el cual este último contratante deberá pagar al arrendador la renta convenida en los periodos pactados (...) y los periodos forzosos generalmente se encuentran al comienzo de la duración del arrendamiento. Ello significa que, desde que se celebra el contrato, ambas partes, necesariamente, tendrán que respetar un plazo mínimo, en el que serán arrendador y arrendatario, debiendo cumplir cada una de ellas con las obligaciones que les correspondan”.

A partir de lo anterior, y tal como también lo refiere RUIZ GONZÁLEZ<sup>24</sup>, el contrato de arrendamiento constituye una figura esencial para permitir el correcto y fluido tráfico de bienes en el mercado y permitir un mejor funcionamiento de nuestra sociedad. Así, el arrendamiento, a pesar de que como contrato busca satisfacer el interés de ambas partes intervinientes en la relación contractual.

Es, además, un contrato que se debe estudiar y aplicar con mucha cautela a fin de evitar diversos problemas, que entre los más frecuentes están: el de la no devolución oportuna del bien al arrendador, la resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario, la devolución del bien en un inadecuado estado de conservación, el incumplimiento del pago de una renta, entre otros.

#### **1.1.4. Partes del contrato**

El contrato de arrendamiento genera obligaciones entre las partes celebrantes. En la misma intervienen dos sujetos: Quien otorga el bien en arrendamiento, llamado arrendador, y el que recibe el bien y paga una renta pactada, llamado arrendatario.

El arrendador o locador es la persona natural o jurídica que tiene facultades para dar en arrendamiento los bienes que administra, posee o que es titular, tal como lo expresa

---

<sup>24</sup> Cfr. RUIZ GONZÁLEZ, Milo. “La facultad de los árbitros de reducir la cláusula penal por resolución anticipada del contrato de arrendamiento”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, Lima, Gaceta Jurídica, 2016, pp. 141-142.

el artículo 1667° del Código Civil<sup>25</sup>. Entre estas personas se encuentra el propietario del bien, el administrador judicial o voluntario, quien haya sido expresamente autorizado para ello, los padres que ejercen la patria potestad de sus hijos por periodos no mayores de tres años porque cuando superen dicho periodo requerirán de autorización judicial (artículos 448° y 553° del Código Civil)<sup>26</sup>.

Igualmente pueden dar en arrendamiento los tutores y curadores de bienes. En el primer caso, el plazo no podrá ser de tres años, salvo autorización judicial expresa (artículo 532 del Código Civil); en el caso de los curadores, respecto a los bienes del incapaz, requiere autorización judicial, previa audiencia de consejo de familia (artículo 602 del Código Civil). En líneas generales, se debe tener en cuenta que para la celebración de este tipo de contratos se deben cumplir con las normas sobre capacidad, representación y demás presupuestos regulados por la norma civil.

La contraparte del contrato de arrendamiento es el arrendatario –también denominado locatario, conductor o inquilino- quien es la persona natural o jurídica que recibe el bien materia de arrendamiento y quien tiene a cambio la obligación de pagar una renta por el uso que hará del bien, tal como lo estipula el artículo 1666° del código sustantivo<sup>27</sup>.

Por otro lado, para la solución del supuesto de concurso o concurrencia de arrendatarios se reconoce la importancia de la buena fe, la que debe estar presente en todo contrato. Parte de la buena fe es la denominada buena fe registral<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> Con relación a esta norma, señala CASTILLO FREYRE, que todo aquel que tenga la facultad de administración sobre uno o determinados bienes podrá arrendarlos en virtud de que el arrendamiento es, por su carácter temporal un típico acto de administración y no de disposición, supuesto para el cual se requerirá contar con poder especial: CASTILLO FREYRE, Mario. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007, pp. 481-482.

<sup>26</sup> *Ibíd*em, pp. 116-117.

<sup>27</sup> Asimismo, se puede presentar el concurso de arrendatarios, el cual se presenta cuando un mismo bien ha sido arrendado a más de un arrendatario, en forma excluyente entre sí. Ante tal situación, el artículo 1670° del Código Civil vigente establece el orden de preferencia para resolver dicha concurrencia: “Cuando se arrienda un mismo bien a dos o más personas, se prefiere al arrendatario de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al que ha empezado a poseerlo. Si ninguno ha empezado a poseerlo, será preferido el arrendatario cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno conste de documento de fecha cierta”.

<sup>28</sup> Cfr. POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Ob. Cit.*, p. 120.

### **1.1.5. Obligaciones del arrendador**

Del artículo 1666° de nuestro Código Civil se desprende que una de las obligaciones principales del arrendador es ceder temporalmente el uso del bien al arrendatario a cambio de una renta<sup>29</sup>. Con ello, el arrendador asume una obligación de dar, esto es, la obligación de entregar el bien que deberá hacer a la contraparte del contrato – arrendatario- a título de uso.

Como ya se había indicado anteriormente, el bien está referido a muebles o inmuebles cuyo uso se cede, y pueden ser objeto de la prestación todos aquellos que se encuentren en el comercio y que no sean consumibles. Asimismo, en el contrato debe determinarse el bien o establecer las reglas para su determinación.

Ahora bien, independientemente de aquellas obligaciones que asuman las partes en un contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1984 destina dos capítulos al tratamiento de las obligaciones del arrendador (artículos 1678° a 1680°) y a las obligaciones del arrendatario (artículos 1681° a 1686°).

A continuación, se desarrollarán los aspectos más importantes de las obligaciones del arrendador.

#### **a) Obligación de entrega del bien**

El Código Civil en su artículo 1678°<sup>30</sup> establece específicamente que el arrendador está obligado a entregar el bien arrendado al arrendatario. Como ya se había señalado, estamos frente a una obligación de dar y deberá ejecutarse de acuerdo a los principios de identidad e integridad del pago.

---

<sup>29</sup> Artículo 1666° del Código Civil de 1984: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

<sup>30</sup> Artículo 1678° del Código Civil: “El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época”.

Del mismo modo, el precitado artículo precisa que el bien debe entregarse con todos sus accesorios. Esto concuerda con lo establecido en el artículo 1134° del Código Civil<sup>31</sup>, la misma que regula la obligación de dar bienes ciertos<sup>32</sup>.

En cuanto lo señalado por el artículo 1678 ya citado, este también establece como obligación del arrendador entregar el bien y sus accesorios en el plazo, lugar y estado convenidos. Esta parte guarda conformidad con el artículo 1675°<sup>33</sup> del código sustantivo. Al respecto, a excepción que se hubiese establecido un plazo diferente, la entrega deberá efectuarse inmediatamente después de celebrado el contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1240°<sup>34</sup> del Código Civil.

Por su parte, en cuanto al lugar de entrega del bien, el antedicho artículo 1678° incluye una regla defectuosa, a decir de CASTILLO FREYRE:

“Estimamos que en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, será difícil que el contrato se celebre en el lugar donde se encuentre el bien arrendado. Por tal razón, no será lo más común que dicho bien se entregue en el lugar donde se celebró el contrato, salvo que estuviésemos hablando de una entrega ficta”<sup>35</sup>.

Siguiendo al mismo autor, afirmamos que no es por costumbre que deba efectuarse o no la entrega del bien en lugar distinto, sino por el mismo hecho de que así lo impone su naturaleza y las circunstancias del caso.

---

<sup>31</sup> Artículo 1134° del Código Civil: “La obligación de dar comprende también la de conservar el bien hasta su entrega. El bien debe entregarse con sus accesorios, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso”.

<sup>32</sup> Boffi Boggero, citado por CASTILLO FREYRE, señala lo siguiente: “(...) va implícita la obligación de conservar la cosa, previa a la de entregarla; agregando que resulta obvio que no puede entregarse una cosa no conservada por el deudor”: CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 336.

<sup>33</sup> Artículo 1675° del Código Civil: “El bien mueble arrendado se debe restituir en el lugar en que fue entregado, salvo pacto distinto”.

<sup>34</sup> Artículo 1240° del Código Civil: “Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación”.

<sup>35</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 341.

### **b) Gastos que ocasione la entrega**

Es claro que esta obligación surge de un deber por parte del arrendador de cubrir los gastos que ocasione la entrega del bien a la otra parte del contrato, y se afirma esto teniendo como sustento lo dispuesto en el artículo 1241° del Código Civil: “Los gastos que ocasione el pago son de cuenta del deudor”.

PALACIO PIMENTEL, en esa misma línea, sostiene que en lo referente a los gastos del pago, es necesario determinar a quién le corresponde sufragarlos. Luego, sostiene este autor que estos corresponden al deudor, pues los gastos se reputan como un elemento accesorio de la prestación en que consiste el pago<sup>36</sup>. La misma teoría se sigue en la mayoría de legislaciones.

### **c) Presunción de buen estado del bien**

El artículo 1679°<sup>37</sup> establece una presunción de que una vez entregado el bien por el arrendador al arrendatario, dicho bien resulta útil a efectos del contrato celebrado. Esta presunción guarda correlación con lo normado en el artículo 1655°<sup>38</sup> del Código Civil.

La norma precitada dispone que, en caso de que las partes no hayan pactado las condiciones del bien objeto del contrato al momento de su entrega, se entenderá que el arrendador entregó el bien en un estado adecuado para que de este modo el arrendatario pueda utilizarlo y hacer uso del mismo. Por consiguiente, cuando el arrendatario devuelva el bien, solo tendrá que acreditar o comprobar que realizó los cuidados necesarios para mantener el bien en el estado en que se le entregó, sin haberle causado ningún deterioro, salvo del originado por su uso ordinario.

DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, citado por Soria, señalan que en el contrato puede expresarse el estado en que la cosa se encontraba al tiempo de arrendarla, y, a falta

---

<sup>36</sup> Cfr. PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo. *Las obligaciones en el Derecho Civil peruano*, Tomo I, Editora y Distribuidora de libros Huallaga, Lima, 1990, pp. 497-498.

<sup>37</sup> Artículo 1679° del Código Civil: “Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso”.

<sup>38</sup> Este artículo dispone lo siguiente: “Recibido el bien por el mutuatario, se presume que se halla en estado de servir para el uso a que se destinó”.

de detalle, y recibida sin protesta por el arrendatario, la ley presume que se recibió en buen estado, invirtiéndose de este modo la carga de la prueba, correspondiendo por tanto al arrendatario demostrar lo contrario<sup>39</sup>.

Sin embargo, en opinión de CASTILLO FREYRE, esta presunción resulta inadecuada. Afirma esto porque dentro de la lógica de las obligaciones de dar podría pensarse en la creación de una regla similar para todos los contratos que impliquen este tipo de obligaciones, cuando en realidad no es así, en la medida que dichos contratos y dichas obligaciones no se encuentran amparados por ninguna presunción<sup>40</sup>.

Asimismo, el señalado jurista estima que esta presunción no aporta nada en la medida que, incluso si no existiese, el arrendatario que se sienta perjudicado deberá demostrar que el bien arrendado no se hallaba en estado de servir para el uso al cual se destinó, en virtud del principio general del derecho procesal de que todo aquel que alegue un hecho debe probarlo. Por otra parte, también resulta evidente que la situación del arrendador no variaría si la presunción no existiese, ya que si el arrendatario se considerara perjudicado tendría que demostrar dicho perjuicio.

Cabe tener en cuenta que esta presunción podría usarla el arrendador de manera oportunista en el caso de que entregue en mal estado el bien y ante la falta de estipulación contractual que fije o indique el estado en que se da el bien, trate de aprovechar la aplicación supletoria de la presunción para favorecerse de modo indebido<sup>41</sup>.

#### **d) Obligación de mantener al arrendatario en el uso del bien**

El inciso 1 del artículo 1680° del Código Civil establece que el arrendador también está obligado a mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato, y a conservarlo en buen estado para los fines del arrendamiento.

---

<sup>39</sup> SORIA AGUILAR, Alfredo F. "Presunción del buen estado del bien en el contrato de arrendamiento", *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 169, Octubre 2012, p. 57.

<sup>40</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 253.

<sup>41</sup> *Ibíd.*, p. 255.

Es por la propia naturaleza jurídica del arrendamiento, cuando se indica que el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, no solo implica darle el derecho a poseer el bien, sino a que también el arrendatario no sea perturbado en el uso del bien, siendo esto una obligación principal del arrendamiento conforme a su propia definición.

TARAZONA, citando a Borda, señala que se trata de obligaciones de garantía a cargo del arrendador, es decir, sobre él recae una serie de obligaciones de hacer y no hacer que buscan garantizar el uso adecuado del bien por parte del arrendatario por todo el tiempo del contrato<sup>42</sup>.

Las obligaciones de hacer se encuentran constituidas por todas aquellas acciones necesarias que se tienen que llevar a cabo para que el arrendatario pueda usar el bien para la finalidad contratada; ejemplo de ello sería que el arrendador debe conservar el bien para el uso pactado durante el plazo de arrendamiento.

Entre las obligaciones de no hacer está la de no realizar actos que perturben la posesión del arrendatario o inquilino, como por ejemplo, el generar ruidos molestos en la vivienda vecina que ocupe el arrendador o la inspección del bien sin la existencia de causa justificada o, en su caso, sin previo aviso.

#### **e) Obligación de realizar las reparaciones necesarias**

La norma anteriormente señalada también establece, en su inciso 2, que el arrendador también está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias en cuanto dure el arrendamiento, salvo pacto en contrario.

TARAZONA<sup>43</sup> precisa al respecto que al arrendador solo le corresponde realizar aquellas reparaciones que se requieran para el uso del bien por parte del arrendatario,

---

<sup>42</sup> TARAZONA ALVARADO, Fernando. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007, p. 632.

<sup>43</sup> *Ibidem*, p. 633.

sin que ello implique reconstruir el bien; es decir, el arrendador está obligado a reparar mas no a reconstruir.

Sobre el particular el artículo 1682° del código sustantivo señala que el arrendatario debe dar aviso inmediato al arrendador de la reparación a efectuarse, corriendo con la responsabilidad en caso de que se produzca un daño irreparable al bien por no dar dicho aviso. Del mismo modo, si se trata de una reparación urgente, la ley autoriza al arrendatario a que realice las reparaciones que sean necesarias, con cargo a posterior reembolso del arrendador, siempre y cuando le haya dado simultáneamente el respectivo aviso de su ejecución.

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

#### **1.1.6. Obligaciones del arrendatario**

El artículo 1666° del Código Civil señala expresamente que el arrendatario tiene la obligación de pagar una renta por el uso que hará del bien. Cabe hacer notar que el Código Civil no establece cuál es la naturaleza de la renta, es decir, si la renta debe consistir en dinero, signo que represente al dinero o en bienes de distinta naturaleza<sup>44</sup>.

Es de tener en cuenta que en la generalidad de los casos la renta se pacta o conviene en dinero; sin embargo, surge la pregunta de qué ocurriría en el caso de que la contraprestación u obligación del arrendatario es pactada en un bien distinto al dinero o signo que lo represente. Esta cuestión la desarrolla CASTILLO FREYRE y señala al respecto:

“(...) para no contravenir con la naturaleza del arrendamiento y, además, por la aplicación del viejo principio interpretativo de las normas jurídicas que reza no cabe distinguir ahí donde la ley no distingue, llegamos a la

---

<sup>44</sup> *Ibíd.*

conclusión de que la renta puede consistir en dinero, signos que representen al dinero o bienes de cualquier otra naturaleza<sup>45</sup>.

En ese mismo sentido, BIGIO<sup>46</sup> sostiene que la renta no debe consistir necesariamente en una suma de dinero por cuanto el texto del artículo 1666° del Código Civil es deliberadamente abierto, respondiendo a la voluntad del legislador de ampliar el ámbito de las relaciones jurídicas que pueden encuadrarse en el arrendamiento. El mismo autor refiere que puede acordarse incluso el pago de una renta mixta, es decir, que la contraprestación por el uso del bien consista, por ejemplo, en dar una suma de dinero y dar en propiedad el cincuenta por ciento de los frutos de un bien al arrendatario. También puede fijarse en una cantidad fija y en otra variable que resulte de aplicar un porcentaje de los beneficios obtenidos por el arrendatario, con el uso del bien, en un periodo determinado.

En virtud a que el Código Civil presenta una extensa lista de obligaciones del arrendatario, solo se detallarán algunas de ellas:

#### **a) Obligación de recibir el bien**

El artículo 1681°<sup>47</sup>, inciso 1<sup>47</sup>, señala como primera obligación del arrendatario la de recibir el bien materia del contrato.

Tal como lo refiere ARIAS-SCHREIBER<sup>48</sup>, la recepción constituye la contrapartida del deber de entrega que es propio del arrendador y tiene suma importancia, pues a partir de ella nacen para el arrendatario diversas responsabilidades y riesgos. Del mismo modo, el arrendatario no solo tiene la obligación de recibir el bien, sino también el de cuidarlo diligentemente.

---

<sup>45</sup> *Ibíd.*, p. 255.

<sup>46</sup> BIGIO CHREM, Jack. *Ob. Cit.*, p. 35.

<sup>47</sup> Artículo 1681° del Código Civil peruano: "El arrendatario está obligado: 1. A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias".

<sup>48</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Ob. Cit.*, p. 382.

Al respecto, BIGIO<sup>49</sup> indica que esto es un reflejo del principio general del “buen padre de familia”. Este principio está referido a la diligencia exigida en el cumplimiento de los deberes y en el goce de ciertos derechos, o como se expresa en otras legislaciones<sup>50</sup>, cuidar el bien como si fuera propio. Se desprende de ello que nace una obligación de emplear una diligencia exigente en el cuidado del bien arrendado, superior a una diligencia media en todos los casos, actuando del modo que actuaría una persona responsable en torno a los bienes que son de su propiedad.

En ese mismo orden de ideas, y tal como lo propone CASTILLO FREYRE, ejemplos de este deber de diligencia es el alimentar de modo adecuado al caballo de paseo que se ha arrendado, o el de evitar el uso inadecuado del inmueble arrendado como tomando las medidas necesarias para evitar la inundación o si se efectúa las reparaciones urgentes a fin de evitar mayores daños al bien<sup>51</sup>. Dicho deber de diligencia involucra además que el arrendatario no debe abandonar la cosa mueble o inmueble arrendado, entendiéndose como tal toda prolongada ausencia sin dejar la cosa bajo el cuidado de otra persona.

Asimismo, en la parte *in fine* del inciso 1 del artículo 1681° se expresa que el bien se deberá usar para el destino que se concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias. Al respecto, se señala que:

“(…) es evidente que el arrendatario tendrá que dar un uso conforme al destino convenido, no pudiendo apartarse en lo absoluto y darle un destino diferente, por óptimo que este sea. Vale decir, no podrá, sin autorización del arrendador,

---

<sup>49</sup> BIGIO CRHEM, Guillermo. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007, p. 636.

<sup>50</sup> A modo de ejemplo, el artículo 1904° del libro de obligaciones y contratos del Código Civil español vigente señala lo siguiente: “El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia”. Del mismo modo el artículo 1517° del Código Civil peruano de 1936 lo regulaba en esa misma línea: “El conductor está obligado: 1.- A cuidar de la cosa arrendada como propia, y usarla en el destino para que se le concedió”.

<sup>51</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 258.

darle un destino que incluso implicara un deterioro menor que el que conllevaría el destino convenido en el contrato”<sup>52</sup>.

En ese sentido, el arrendatario debe usar el bien al destino previsto en el contrato. Por lo mismo, si se alquila un caballo para paseo no puede destinarse para servir de medio de transporte de objetos y si se arrienda una finca para uso de vivienda no se le puede destinar para un fin comercial, ni viceversa, señala como ejemplos BIGIO<sup>53</sup>.

De la misma forma, ante la posibilidad de que las partes no hayan pactado expresamente el destino que se le dará al bien, la cuestión se resolverá atendiendo a las circunstancias del caso. Así, debería analizarse cuál es el uso que tiene registrado el bien ante el respectivo municipio distrital, y en qué caso se consideraría que el mismo es comercial o particular<sup>54</sup>.

Si se presenta el caso de que se convino el destino del bien arrendado y el arrendatario le da otro, esto autorizaría al arrendador para solicitar la resolución del contrato, aunque el arrendatario pruebe que el cambio de uso o destino no causa ningún perjuicio al arrendador. Esta aseveración tiene su fundamento en el principio de la fuerza obligatoria del contrato<sup>55</sup> (*pacta sunt servanda*).

Sin embargo, en opinión de CASTILLO FREYRE, haber establecido esta obligación resulta redundante ya que todo arrendador tiene el deber de recibir dicho bien<sup>56</sup>. Además –continúa el autor- si el arrendatario se negase a recibir el bien, el arrendador

---

<sup>52</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 348.

<sup>53</sup> Cfr. BIGIO CHREM, Jack. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas (...)*, p. 636.

<sup>54</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 349. El autor al respecto continúa y señala: “(...) en la medida que las características del inmueble o la naturaleza del giro del negocio del arrendatario resulten inequívocas, podrá concluirse, de acuerdo con las circunstancias, por ejemplo, que el bien deberá ser destinado a local comercial, oficinas administrativas, casa para cada uno de los ejecutivos de la empresa, etc.”.

<sup>55</sup> Una consecuencia del *pacta sunt servanda* es la intangibilidad o irrevocabilidad del contrato. Que el contrato sea intangible significa que una vez celebrado válidamente no podrá ser modificado o dejado sin efecto. La única forma de privar de efectos jurídicos al contrato será por un nuevo acuerdo, por la vía de la novación, la compensación (voluntaria), la condonación o el mutuo disenso: SOTO COGUILA, Carlos Alberto. El *pacta sunt servanda* y la revisión del contrato, en *Realidades y tendencias del derecho en el siglo XXI*, Tomo IV, Vol. 1, Bogotá, Temis, 2010, p. 794.

<sup>56</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 347.

en caso de insistir con la ejecución del contrato, podrá llegar a forzar el pago a través de la consignación; advirtiendo asimismo que ante esa situación difícilmente el arrendador insistirá en que el contrato se ejecute, ya que al encontrarse iniciando la ejecución de la relación jurídica creada por el arrendatario, y advirtiendo dicho problema, lo más razonable en este caso sería renunciar a ingresar a un camino que de por sí comienza a estar lleno de dificultades.

De nuestra parte, compartimos la opinión del referido jurista pues no creemos que la regulación de esta obligación en el Código Civil haya sido necesaria porque, como ya se ha explicado, el deber de recibir el bien del arrendatario nace o es correlativo al deber del arrendador de entregar el bien, por lo que ambos deberes vendrían a ser las dos caras de una misma moneda, si se quiere decir.

#### **b) Obligación de pagar puntualmente la renta**

Esta es, como se ha precisado precedentemente, la principal obligación que tiene a su cargo el arrendatario y, es a la vez, la obligación que generalmente más se incumple, lo que conlleva a una serie de problemas que inicia con la voluntad del arrendador de resolver el contrato y con ello poner fin a la relación contractual; sin embargo, la situación se torna más compleja cuando el arrendatario moroso se resiste a desocupar el inmueble. Corresponde en este apartado precisar en qué consiste esta obligación, para luego, en los capítulos posteriores, proceder a analizar con mayor profundidad este tema.

El inciso 2 del artículo 1681<sup>57</sup> está referido al pago de la renta, la cual es la obligación esencial del arrendatario y que constituye la contraprestación por el uso del bien. Por ello su señalamiento –a decir de ARIAS-SCHREIBER<sup>58</sup>- es un factor especial de este contrato, sin la cual estaríamos frente a un comodato.

---

<sup>57</sup> Artículo 1681º del Código Civil: “El arrendatario está obligado: 2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio”.

<sup>58</sup> Cfr. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Ob. Cit.*, p. 383.

Como se había señalado, la renta es la contraprestación que el arrendatario debe pagar por el uso del bien materia del contrato; y, a decir de CASTILLO FREYRE<sup>59</sup>, en el citado artículo se establece una presunción en torno a la duración de los períodos pactados para el pago de la renta, los mismos que, de no haberse establecido, deberían entenderse como de un mes.

Asimismo, en cuanto a su determinación, la norma no establece límites, por lo que las partes pueden convenir lo que a su derecho convenga. Y, en cuanto a su contenido, no es requisito esencial –como sucede en el contrato de compraventa regulado en el Código de 1984- que la renta necesariamente se traduzca en dinero. Esta puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra prestación.

Respecto a la realización del pago de la misma, esta se realiza por lo general de manera periódica. Se pagará, a falta de acuerdo, mensualmente, tal como dispone el señalado inciso; y, en caso de no establecerse el momento del pago, se presume que es al vencimiento del periodo, tal como se desprende de la regla supletoria contenida en el artículo 1676<sup>60</sup> del Código Civil.

El monto de la renta no puede ser variado unilateralmente por alguna de las partes. Del mismo modo que ni el arrendador puede aumentarlo a su sola discreción, ni el arrendatario, a su turno, rebajarlo<sup>61</sup>.

El medio normal para acreditar el pago de la renta es el recibo que otorga el arrendador. El hecho de acreditarse el pago de alguna de las cuotas periódicas o de la última, en su caso, hace presumir el pago de las anteriores, salvo prueba en contrario.

En cuanto al lugar de pago de la renta, resulta evidente que las partes tienen al respecto la mayor libertad para convenir si el mismo deberá efectuarse en el domicilio

---

<sup>59</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 350.

<sup>60</sup> Artículo 1676<sup>o</sup> del Código Civil: “El pago de la renta puede pactarse por períodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación, se entiende que se ha convenido por períodos vencidos”.

<sup>61</sup> BIGIO CHREM, Jack. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas (...)*, p. 637.

del arrendatario, en el domicilio del arrendador o incluso en algún otro lugar. Sin embargo, la norma establece que, a falta de convenio, se entenderá que el pago deberá realizarse en el domicilio del arrendatario, lo cual equivale a decir que el arrendador deberá ir a cobrarle la renta<sup>62</sup>.

BIGIO<sup>63</sup> también advierte que si el arrendatario deja de cumplir su obligación de pagar la renta, el arrendador perjudicado por dicho incumplimiento puede demandar la resolución del contrato, siempre que el arrendador haya dejado de pagar dos mensualidades y quince días, conforme a lo dispuesto en el artículo 1697°, inciso 1 del código sustantivo<sup>64</sup>, si se trata de arrendamiento concertado por mensualidades. Finalmente, en función del inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil el derecho del arrendador al cobro de la renta prescribe a los diez años del vencimiento de cada periodo.

### **c) Obligación de permitir al arrendador que inspeccione el bien**

El inciso 5 del artículo 1681° del Código Civil vigente establece que el arrendatario está obligado a permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días. Este inciso no tiene más basamento que la obligación de que se use el bien de acuerdo a lo convenido en el contrato para evitar futuros perjuicios.

La finalidad de este precepto radica en que, a través del contrato de arrendamiento, el arrendador deja de ser poseedor inmediato del bien, convirtiéndose solo en poseedor mediato del mismo, por lo que la única forma de conocer la situación del bien es inspeccionándolo<sup>65</sup>.

---

<sup>62</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 350.

<sup>63</sup> Cfr. BIGIO CHREM, Jack. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas (...)*, p. 637.

<sup>64</sup> Artículo 1697° del Código Civil: "El contrato de arrendamiento puede resolverse: 1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días. Si el alquiler se conviene por periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos".

<sup>65</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 356.

CASTILLO FREYRE<sup>66</sup> a su vez refiere que las partes contratantes suelen establecer minuciosamente la manera de cómo se ejercerá el derecho de inspección del bien por parte del arrendador, pudiendo establecerse que la inspección se realice con un previo aviso menor a siete días o inclusive sin previo aviso. Lo expresado se desprende de la libertad contractual de las partes, pudiendo por tanto aplicar la norma de modo más restrictivo o extensivo, e incluso suprimirla.

Es importante indicar que el derecho de inspección no puede ser ejercido arbitrariamente por el arrendador; por ello, el legislador previendo esto estipuló que el arrendador puede inspeccionar el bien siempre que haya una “causa justificada”. De esta manera se pone un límite al derecho otorgado al arrendador, debiéndose asumir dicha facultad con el mayor respeto por el contrato, esto es, por los intereses del arrendatario de utilizar tranquila y pacíficamente el bien arrendado.

El abuso del ejercicio del derecho establecido en el inciso 5 del artículo 1681° podría otorgar al arrendatario la facultad para negarse a que el arrendador proceda a efectuar dicha inspección, e incluso a resolver el contrato, independientemente de la indemnización que por los daños y perjuicios le pudiera corresponder, tal como apunta también CASTILLO FREYRE<sup>67</sup>.

#### **d) Obligación de no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres**

El inciso 7 del artículo 1681° del Código Civil establece, en primer lugar, que el arrendatario tiene la obligación de no hacer un uso imprudente del bien. Esto debe entenderse como el deber de todo arrendatario de abstenerse de realizar o evitar acciones que ocasionen el deterioro o destrucción del bien arrendado.

A su vez CASTILLO FREYRE<sup>68</sup> señala que: “(...) la imprudencia no debe ser apreciada en sí misma, sino apreciada de acuerdo a los intereses patrimoniales del arrendador.

---

<sup>66</sup> *Ibidem*.

<sup>67</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 357.

<sup>68</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 359.

Así, si el arrendatario realizara en el bien actividades imprudentes que pudieran ocasionar daño a su persona, pero no al bien, ello no tendría relevancia para el arrendador”.

Compartiendo lo vertido en el párrafo anterior, el arrendatario no debe usar de manera imprudente el bien arrendado, de modo que vaya contra el interés patrimonial de la parte arrendadora, lo cual resulta ser un dato objetivo. De este modo, no constituiría un uso cuidadoso o diligente del bien si por ejemplo se arrendó un bien inmueble con destino para vivienda y, sin embargo, se guardan productos inflamables sin las medidas necesarias.

El inciso 7 prescribe, por otro lado, que el arrendatario debe usar el bien no contraviniendo el orden público o las buenas costumbres. En cuanto a ello, el arrendatario no debe hacer uso del bien transgrediendo el ordenamiento jurídico en su conjunto.

CASTILLO FREYRE por su parte advierte que las buenas o malas costumbres, mientras no ingresen dentro del campo de lo ilícito, solo interesarán en la medida que ellas puedan ser de conocimiento por parte de terceros. El citado autor ofrece un ejemplo: “(...) si un arrendatario que hubiese alquilado un inmueble para casa habitación realizara dentro del mismo actos de naturaleza sadomasoquista, sin que estos resultasen exhibicionistas con respecto a los vecinos (...) no podría resolver el contrato por incumplimiento, ya que su inquilino (...) no habría infringido ninguna norma de conducta social ni legal”<sup>69</sup>.

#### **e) Obligación de devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato**

El inciso 10 del artículo 1681° del Código Civil establece que el arrendatario está obligado 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.

---

<sup>69</sup> *Ibidem*, p. 360.

En palabras de BIGIO<sup>70</sup>:

“Este inciso regula la obligación del arrendatario de restituir el bien al vencimiento del plazo del contrato, con las llaves y los demás accesorios que le correspondan. Tal devolución debe efectuarse no solo en el plazo acordado, sino también en el estado en que se recibió el bien, salvo el desgaste producido con motivo del tiempo”.

Se establece entonces que la consecuencia inmediata a la conclusión del contrato es la de devolver el bien puesto que el contrato de arrendamiento es de duración (tracto sucesivo<sup>71</sup>).

BIGIO, compartiendo la opinión de Rezzónico, indica que entregar el bien es una obligación incluso más importante que el de pagar la renta. Ésta es una obligación cuyo fundamento se encuentra en la propia naturaleza del contrato de arrendamiento, por el cual el arrendatario solo adquiere el uso y goce temporario de la cosa y no su propiedad; y al tratarse de una obligación de entregar una cosa cierta se entiende que el arrendatario debe reintegrar al locador la misma cosa recibida y no otra, ni tampoco su valor *in cadem esentia*<sup>72</sup>.

El precitado autor precisa también que el legislador peruano se aparta de lo anteriormente expuesto pues considera que cuando el arrendador decide arrendar el bien tiene en mira principalmente la percepción de una renta y asume que el bien le será restituido en la fecha pactada<sup>73</sup>.

Del mismo modo, el deber de devolver el bien en el estado en que se recibió no solo resulta aplicable para cuando haya que devolverlo por vencimiento del contrato, pues

---

<sup>70</sup> BIGIO CRHEM, Jack. *Ob. Cit.*, p. 642.

<sup>71</sup> Al respecto, Bigio señala que el contrato de arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo en virtud de que la ejecución de las prestaciones se produce en el tiempo sin interrupción alguna, y es por esto que se trata de un contrato de tracto sucesivo de ejecución continuada y no periódica: Cfr. ARIAS-SCHREIBER, Max. *Ob. Cit.*, p. 316.

<sup>72</sup> Cfr. ARIAS SCHREIBER, Max. *Ob. Cit.*, p. 386.

<sup>73</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 364.

debe entenderse que el contrato de arrendamiento podría terminar por alguna otra causal distinta al vencimiento del plazo pactado (como podría ser el caso de la resolución por incumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendatario o algún otro supuesto distinto). En estos y otros casos en que concluya la relación contractual (independientemente de si se venció o no el plazo pactado), queda claro que el arrendatario deberá devolver el bien al arrendador en similar condición o estado en que lo recibió.

Respecto a lo expresado por el inciso desarrollado en el cual señala que la devolución debe efectuarse sin más deterioro que su uso ordinario, el mismo ha sido materia de desarrollo anteriormente en cuanto a los deberes de cuidado que debe tener todo arrendatario. Solo se hará la acotación de que dicho uso ordinario debe tener relación con el destino que se estableció en el contrato. Así, tal como lo indica CASTILLO FREYRE<sup>74</sup>, es evidente que será distinto el desgaste ordinario de un bien dedicado a casa-habitación del de uno dedicado a oficinas administrativas de una empresa o al de un almacén de maquinaria pesada y de equipo industrial.

En ese orden de ideas, si el arrendatario ha cuidado diligentemente el bien arrendado solo tendrá como deterioro el proveniente de su uso normal. Por consiguiente, todo daño que no provenga del desgaste natural u ordinario del bien, debe ser indemnizado por el arrendatario, a menos que pueda probar que el deterioro del bien se debe a causas que no le son imputables, en concordancia con el artículo 1683<sup>75</sup> del Código Civil.

Finalmente, es necesario indicar que todos los gastos de restitución del bien arrendado son de cargo del arrendatario, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 1241<sup>o</sup> del

---

<sup>74</sup> *Ibíd*em, p. 363.

<sup>75</sup> Artículo 1683<sup>o</sup> del Código Civil: “El arrendatario es responsable por la pérdida y el deterioro del bien que ocurran en el curso del arrendamiento, aun cuando deriven de incendio, si no prueba que han ocurrido por causa no imputable a él.

Es también responsable por la pérdida y el deterioro ocasionados por causas imputables a las personas que ha admitido, aunque sea temporalmente, al uso del bien”.

código sustantivo<sup>76</sup>, según la cual establece que los gastos del pago son de cuenta del deudor<sup>77</sup>.

#### **f) Obligaciones adicionales**

El inciso último del artículo 1681<sup>o</sup> establece que el arrendatario se encuentra obligado a cumplir las demás obligaciones que establezcan la ley o el contrato. Lo dispuesto en esta norma está referida en que las partes pueden incluir obligaciones que no se encuentran en los diez primeros incisos del artículo 1681<sup>o</sup> en virtud del principio de autonomía de la voluntad y el de libertad contractual, por la cual se pueden restringir o ampliar las obligaciones que la ley establece, siempre que no atenten con el orden público y las buenas costumbres.

Las obligaciones adicionales que las partes podrían convenir serían, por ejemplo, que el arrendador o arrendatario asuman la obligación de efectuar determinadas reparaciones en el bien o que se ocupen de pintarlo cada año. Ocurre asimismo en la práctica que se incluyen en los contratos cláusulas penales moratorias en las que se establece sanciones diarias por la no desocupación oportuna del inmueble, cláusulas sobre intereses moratorios, fianzas de naturaleza solidaria otorgadas por terceros para el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, entre otras.

Por su parte, las obligaciones que resultan de la ley podría ser que al arrendatario le corresponde pagar la mitad de los gastos y tributos del contrato, si este constara de escritura pública y fuera inscrito en los Registros Públicos, de conformidad con el artículo 1364<sup>o</sup> del Código Civil<sup>78</sup>.

#### **1.1.7. Resolución del contrato de arrendamiento**

A groso modo, ALPA<sup>79</sup> señala que “(...) hay incumplimiento del contrato cuando el deudor no ejecuta la prestación debida, o la ejecuta de modo tardío, o de forma

---

<sup>76</sup> Artículo 1241<sup>o</sup> del Código Civil: “Los gastos que ocasione el pago son de cuenta del deudor”.

<sup>77</sup> BIGIO CHREM, Jack. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas (...)*, p. 643.

<sup>78</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 364.

<sup>79</sup> ALPA, Guido. *El contrato en general: Principios y problemas*, Lima, Instituto Pacífico, 2015, p. 258.

inexacta; el incumplimiento de las obligaciones (modo no satisfactivo de extinción de la obligación) implica el incumplimiento del contrato)".

Por la estrecha relación entre el incumplimiento de la obligación e incumplimiento del contrato se suele examinar normalmente el incumplimiento de las obligaciones dentro del ámbito de la falta de ejecución del contrato; el incumplimiento –advierte también ALPA- es una de las causas de resolución de contrato.

Por su parte, el Código Civil de 1984 regula la figura señalada en su artículo 1371° estableciendo lo siguiente: “La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”<sup>80</sup>. De modo concreto, la resolución presupone un acto por el cual el contrato queda sin efecto debido a la concurrencia de circunstancias sobrevinientes; la relación contractual nace válidamente, sin algún vicio, pero se presentan posteriormente acontecimientos que determinan la pérdida de su eficacia, que están relacionadas al cumplimiento de las prestaciones u obligaciones que las partes del contrato tienen a su cargo.

FOMO<sup>81</sup> sostiene que la resolución incide en la relación jurídica que el contrato origina y no sobre el contrato mismo. La resolución no puede incidir sobre el acuerdo válido y efectivamente concertado y, por lo tanto, no puede entenderse que en virtud de la resolución tal acuerdo no se produjo. El contrato una vez concertado es un hecho incontrovertible, salvo que exista un vicio o defecto que haya dañado su estructura, en cuyo caso estamos en presencia de un supuesto de ineficacia estructural, es decir, de invalidez, pero no de ineficacia funcional como es el caso de la resolución.

Para el caso del contrato de arrendamiento, el artículo 1697°<sup>82</sup> del código sustantivo regula cinco supuestos de resolución. Se trata a todas luces de una facultad que le

---

<sup>80</sup> Del mismo modo, los artículos 1428°, 1429° y 1430° del Código Civil regulan la resolución de los contratos con prestaciones recíprocas.

<sup>81</sup> FOMO FLOREZ, Hugo. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007, p. 193.

<sup>82</sup> Artículo 1697° del Código Civil de 1984: “El contrato de arrendamiento puede resolverse:

corresponderá ejercer o no al arrendador o al arrendatario, según sea el caso, cuando alguno de ellos no cumpla con alguna de las prestaciones a las que se han obligado en virtud del negocio jurídico celebrado. A continuación se detallarán cada una de ellas:

#### **a) Por falta de pago de la renta**

El primer supuesto del inciso 1 del artículo 1697<sup>o</sup> establece que se requerirá del vencimiento de dos meses y quince días para que se pueda resolver judicial o extrajudicialmente el contrato de arrendamiento.

CASTILLO FREYRE<sup>83</sup> estima que lo dispuesto por el artículo 1697<sup>o</sup> no es imperativo y ello significa que las partes podrían pactar la posibilidad de una resolución contractual en un periodo menor.

Siendo que el pago de la renta es la principal obligación que asume el arrendatario, el legislador ha considerado necesario establecer que su incumplimiento faculta al arrendador resolver el contrato; y, a decir de BIGIO, el precitado inciso constituye una regla a favor del arrendatario pues se le confiere un régimen especial distinto del que el Código Civil dispensa a todo deudor que incumple la prestación que le corresponde ejecutar. En efecto, el arrendador no puede, salvo pacto distinto, demandar la resolución del contrato ante la falta de un solo periodo de renta.

El segundo supuesto es el de la resolución por falta de pago en caso de periodicidad de la renta se hubiese pactado en periodos mayores a un mes (caso de periodos

---

1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos.

2. En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.

3. Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.

4. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

5. Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones”.

<sup>83</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. *Ob. Cit.*, p. 424.

bimensuales, trimestrales, semestrales, anuales, por ejemplo). Ante dicho supuesto bastará el incumplimiento de un solo periodo y además quince días. La solución expuesta es lógica pues si los periodos resultan mayores a un mes, el incumplimiento de un periodo constituiría un incumplimiento de notoria importancia<sup>84</sup>.

El tercer supuesto está referido al caso en el que el alquiler se convenga por periodos menores a un mes (caso de periodos de un día, una semana o una quincena, por ejemplo). En tal supuesto, bastará el vencimiento de tres periodos para que se dé paso a la resolución.

Por su parte, el inciso 2 del artículo 1697<sup>o</sup> establece que el arrendador puede resolver el contrato cuando se produce cualquiera de los tres supuestos de incumplimiento contemplados en el inciso 1 antes desarrollado. Este inciso está referido al caso del arrendatario que necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta y se vence con exceso de 15 días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada<sup>85</sup>.

#### **b) Destino diferente o contrario a las buenas costumbres**

El inciso 3 de señala que si se le da al bien un destino distinto al convenido –sea expresa o tácitamente- se desvirtúa el contrato y se atenta contra el interés y derecho del arrendador. Del mismo modo, el contrato puede resolverse si el arrendatario permite que en el bien se realicen actos contrarios al orden público y a las buenas costumbres. ARIAS-SCHREIBER<sup>86</sup> señala que basta la infracción aludida, sin que se requiera probar que con ella se está perjudicando al referido arrendador.

Lo desglosado anteriormente guarda relación con el inciso 1 y 7 del artículo 1681<sup>o</sup> del Código Civil, referido a las obligaciones del arrendatario de usar el bien para el destino

---

<sup>84</sup> *Ibíd*em, p. 425

<sup>85</sup> *Ibíd*em, p. 425.

<sup>86</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Ob. Cit.*, p. 409.

que se le concedió en el contrato y a no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público y a las buenas costumbres, respectivamente.

### **c) Subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto o sin asentimiento del arrendador**

Conforme al inciso 9 del artículo 1681<sup>o</sup> del Código Civil el arrendatario tiene la obligación de no subarrendar el bien total o parcialmente, ni ceder el contrato de arrendamiento ni la posición contractual sin asentimiento por escrito del arrendador.

BIGIO<sup>87</sup> señala que el fundamento de esta obligación es que cuando el arrendador decide arrendar el bien no solo toma en consideración la renta que va a percibir y el plazo de duración del contrato, sino que también tendrá en cuenta la solvencia moral y económica del arrendatario. Asimismo, se entiende que el arrendador entrega el bien para el uso del arrendatario y no para que efectúe otro contrato con el mismo, estimándose por tanto que al arrendador le interesa quién va a usar el bien arrendado.

De esta forma, el inciso 4 del artículo 1697<sup>o</sup> guarda relación con la norma citada en el párrafo antecedente, estableciendo que el contrato de arrendamiento puede resolverse si se cede el arrendamiento contra pacto expreso o sin asentimiento del arrendador.

Finalmente, BIGIO<sup>88</sup> indica que como consecuencia natural de la resolución, el arrendatario está obligado a restituir el bien arrendado con las llaves y demás accesorios que le correspondan.

### **d) Incumplimiento de las obligaciones de las partes**

El último inciso del artículo 1697<sup>o</sup> constituye una disposición de carácter general y resulta aplicable a las dos partes contratantes, a diferencia de los incisos anteriores que establecen causales de resolución imputables únicamente al arrendatario<sup>89</sup>. Es de

---

<sup>87</sup> BIGIO CHREM, Jack. *El contrato de arrendamiento (...)*, p. 124.

<sup>88</sup> BIGIO CRHEM, Jack. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas (...)*, p. 684.

<sup>89</sup> *Ibíd.*

señalar también que este inciso no solo rige para las obligaciones previstas por la ley, sino también de aquellas que emanen del contrato.

## **1.2. El ocupante precario**

Los puntos precedentes se han encargado de desarrollar el tema de las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, en virtud del cual, ante el incumplimiento de dichas obligaciones, la legislación otorga las facultades respectivas a cualquiera de las partes para resolver el contrato de arrendamiento y con ello dar fin a la relación contractual.

Trataremos en este apartado lo que concierne a la figura del ocupante precario, quien es en un inicio una de las partes de la relación contractual (arrendatario) y que luego deviene en tal en razón del no cumplimiento de sus obligaciones estipuladas tanto en el propio contrato como en las normas respectivas (esto en cuanto haya de por medio un contrato de arrendamiento).

La discusión sobre el significado jurídico de poseedor precario ha sido amplia en la doctrina y jurisprudencia nacional. Es así que se ha desarrollado el tema sin tener en cuenta las clasificaciones doctrinarias y legislativas extranjeras, las cuales hubieran podido aclarar la calidad de los sujetos en el uso de los bienes. A decir de MORALES<sup>90</sup>, lo lamentable es que se han citado dichas argumentaciones sin conocer con exactitud las clasificaciones y sus consecuencias jurídicas y, en el peor de los casos, ha existido un sometimiento a la normativa procesal sin tomar en cuenta lo que significa jurídicamente.

Es así que el Cuarto Pleno Casatorio Civil –el cual será materia de análisis en un acápite posterior- tomó posición sobre el significado del llamado “poseedor precario” y en lugar de aclararlo generó perplejidad y decepción al mismo tiempo. Lo primero porque su significado generará muchos problemas humanos prácticos. Lo segundo

---

<sup>90</sup> MORALES HERVIAS, Rómulo. “El precario: ¿Es poseedor o tenedor (detentador)? A propósito del Cuarto Pleno Casatorio Civil”, *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 180, Setiembre 2013, pp. 13-14.

porque la doctrina de los actos jurídicos en sentido estricto y del negocio jurídico nuevamente fue nuevamente ignorada por nuestra jurisprudencia nacional<sup>91</sup>.

Todo ello atenta contra la seguridad jurídica y genera un déficit de justicia que el sistema institucional debe corregir y enrumbar. Así las cosas, a continuación se desarrollarán y analizará concretamente a la figura del ocupante precario a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

### 1.2.1. El precario en el Derecho Romano

SÁNCHEZ señala que precario proviene del latín *preces*, que quiere decir ruego. En su origen constituyó la única forma de participación en la propiedad ajena y se caracterizó por las siguientes notas<sup>92</sup>:

- a) Concesión otorgada por el Pater para el uso de cierta porción de tierra.
- b) Que se hiciese mediante ruegos (*preces*); y
- c) Sin fijación del plazo, por el tiempo que estimase oportuno el cedente.

En Roma, precario era el que poseía una cosa solicitada por ruego a su dueño (*precario dans*), quien lo concedía por benevolencia, y podía recuperarla en cualquier momento, porque la posesión precaria no originaba ningún derecho<sup>93</sup>.

Resulta así que la concepción romana del precario contiene el germen de los elementos conceptuales posesorios y las figuras limitativas de los derechos reales, particularmente los derechos en propiedad ajena *ius in re aliena*, y la protección interdictal que recibió es también el origen de la defensa posesoria<sup>94</sup>.

GONZALES<sup>95</sup> afirma que no solo el derecho romano tiene una noción unívoca del precario, sino que esta ha perdurado en el Derecho moderno, con algunas variantes

---

<sup>91</sup> *Ibíd.*, p. 14.

<sup>92</sup> SÁNCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel. *El ocupante precario: Doctrina y jurisprudencia casatoria*, Lima, Jurista Editores, 2008, p. 56.

<sup>93</sup> Cfr. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Derechos Reales*, Tomo I, Lima, IDEMSA, 2006, p. 118.

<sup>94</sup> SÁNCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel. *Ob. Cit.*, p. 60.

<sup>95</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*, 3ª ed., Lima, Jurista Editores, 2016, p. 413.

mínimas. En tal sentido, es claro que antes y ahora el precario es un poseedor que goza de la posesión por virtud de liberalidad, por la tolerancia o simple licencia del concedente, y que está obligado a devolver el bien al primer requerimiento.

Sin embargo, lo que ocurrió finalmente en nuestra doctrina y jurisprudencia es que se entró en contradicciones en cuanto a su definición y conceptos respecto a la figura del ocupante precario, no habiendo luego uniformidad. En nuestro ordenamiento jurídico se terminó de formar un concepto propio del ocupante precario, alejándose totalmente del clásico precario romano. Así, el precario peruano, tal como lo afirma ARRIBAS<sup>96</sup>, no discrimina entre el usurpador, el poseedor con título viciado o el poseedor cuyo título ha fenecido, todos son bienvenidos tal como se podrá ver posteriormente a raíz del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

### **1.2.2. El ocupante precario en la doctrina y jurisprudencia peruana**

En el Perú los códigos civiles de 1852 y de 1932 no dieron una definición de ocupante precario. Por su parte, el derogado Código de Procedimientos Civiles de 1911, en su artículo 970°, concedió acción de desahucio –lo que actualmente se encuentra regulado como proceso de desalojo en el Código Procesal Civil de 1993- para recuperar bienes que usa una persona de modo precario y sin pagar pensión<sup>97</sup>. Sin embargo, el legislador no explicó qué debía entenderse por precario en el Código de Procedimientos Civiles, lo que puede justificarse porque cualquier definición sustantiva resultaba extraña a una norma con carácter procesal.

Actualmente, el artículo 911° del Código Civil de 1984 señala que la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título alguno o, habiendo existido, este ha fenecido<sup>98</sup>.

La definición ofrecida por el precitado artículo ha sido ampliamente discutida en la doctrina y jurisprudencia nacional. Algunas posturas se alejan más que otras del texto

---

<sup>96</sup> ARRIBAS IRAZOLA, Guillermo. *Propiedad: Sendero hacia Macondo*, Lima, Palestra Editores, 2015, p. 166.

<sup>97</sup> Cfr. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Ob. Cit.*, p. 124.

<sup>98</sup> Artículo 911° del Código Civil de 1984: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

del artículo 911º. Asimismo, el contenido de dicha norma no coincide con el concepto de precario que se acuñó en la antigua Roma: el precario peruano no es el precario romano<sup>99</sup>.

Corresponde por tanto describir las distintas posturas de la posesión precaria en el Perú.

#### **1.2.2.1. Según Wong Abad**

Wong, citado por ARRIBAS<sup>100</sup>, indica que la situación del precario se funda en una concesión: el *pater* concede, es decir, no hay un acuerdo de voluntades destinado a crear obligaciones, sino, tan solo, un acto que se realiza cumpliendo el deber ético-religioso de ayuda al cliente.

Por la misma razón la concesión era revocable al arbitrio del *patronus*: éste debía protección, la cual podía ser prestada en forma diferente a la concesión de un terreno para cultivar. El *precarista* no tenía título ni pensaba tenerlo; su derecho sobre el terreno tenía su principio y su fin en la voluntad del *patronus*.

De esta forma, el precarista no tenía título en el sentido que no adquiría el bien y solo podía permanecer en él de manera temporal. Así, el autor identifica al precario como aquel que recibe la posesión de un bien mediante concesión gratuita o a título de liberalidad del propietario.

Es claro con ello que la posesión precaria prevista en el Código Civil no concuerda con la antigua institución del derecho romano.

#### **1.2.2.2. Según Gonzales Barrón**

GONZALES aborda la figura de la posesión precaria también desde una lectura histórica. En este aspecto, su perspectiva, aunque más incisiva, es cercana a la de Wong Abad. El autor señala al respecto que el precario romano es un poseedor que

---

<sup>99</sup> ARRIBAS IRAZOLA, Guillermo. *Ob. Cit.*, p. 144.

<sup>100</sup> *Ibidem*, pp. 145-146.

recibe el bien por concesión graciosa (liberalidad) o tolerancia, que no paga renta y que está sujeto a la revocación libre del concedente<sup>101</sup>.

El precario es aquel poseedor que recibió temporalmente la cosa a fin de restituirla (artículo 905° del Código Civil<sup>102</sup>), mediante una relación social de hecho (licencia, asentimiento, gracias, amistad, benevolencia, etc.) o cuyo título obligacional es nulo<sup>103</sup>; pues en ambos casos existe entrega voluntaria del concedente, o por lo menos aquiescencia, con el consiguiente deber de restitución a cargo del precario en cuanto el otorgante revoque su voluntad.

### **1.2.2.3. Según Mejorada Chauca**

MEJORADA, en contraste con lo expuesto hasta aquí, manifiesta: “es de poca utilidad construir una categoría pura y científica del *precarium* a partir de estas situaciones; sin embargo, de ellas se desprende una característica común: transitoriedad y legitimidad de la posesión”<sup>104</sup>.

Identifica al precario romano bajo los elementos de transitoriedad y legitimidad posesoria. Sin embargo, resta importancia a la pura definición del precario romano. Identifica al poseedor precario como uno que posee sin derecho. No obstante, redefine el término de precario en base a su relevancia procesal en el proceso de desalojo por ocupación precaria.

MEJORADA cree que el precario es un concepto procesal, en virtud del cual el juez puede decidir quién tiene mejor derecho a poseer a través de un proceso judicial. En realidad lo que se pretende es otorgar una facultad discrecional al juez con el fin de

---

<sup>101</sup> ARRIBAS IRAZOLA, Guillermo. *Ob. Cit.*, p. 150.

<sup>102</sup> 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”.

<sup>103</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 265.

<sup>104</sup> ARRIBAS IRAZOLA, Guillermo. *Ob. Cit.*, p. 154.

que evalúe en cada caso concreto qué sujeto está en mejor situación que otro respecto de la posesión<sup>105</sup>.

En realidad el precario es, según el artículo 911° del Código Civil, un poseedor sin derecho a la posesión. Sin perjuicio de ello, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, la precariedad solo podrá ser evaluada de modo superficial, aparente. Ello no quita que el supuesto precario luego discuta la legitimidad de su posesión. Sin embargo, la superficialidad del análisis dentro del desalojo no tiene por qué modificar la etiqueta “precario” del Código Civil.

#### **1.2.2.4. Según Avendaño Valdez**

AVENDAÑO explica también el concepto clásico de poseedor precario. De este modo refiere que en el Derecho Romano, se entendía por *precarium* un contrato innominado realizado entre dos personas, una de las cuales decidía por los ruegos de la otra, conceder a ésta el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo cuya duración debía terminar con la primera reclamación del concedente<sup>106</sup>. Es decir, para este autor los elementos del precario son la gratuidad y la posesión temporal del bien.

#### **1.2.2.5. Según Ledesma Narváez**

LEDESMA, realizando una lectura sistemática entre el artículo 906°<sup>107</sup> y 911° del Código Civil, antes de dar una definición, señala que hay que distinguir entre posesión ilegítima de la precaria. En el primer caso, existe un título pero adolece de vicios, de forma o de fondo, que con lleva la nulidad o anulabilidad; en cambio, en la posesión precaria nunca existió título alguno o el que se tenía ha fenecido, esto lleva a diferenciar que no es lo mismo posesión ilegítima de posesión precaria<sup>108</sup>.

---

<sup>105</sup> BELLO JANEIRO, Domingo. *El precario: Estudio teórico-práctico*, Lima, Ediciones Legales, 2012, p. 58.

<sup>106</sup> ÁLAMO HIDALGO, Pedro. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo V, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007, p. 117.

<sup>107</sup> Artículo 906° del Código Civil de 1984: “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”.

<sup>108</sup> ARRIBAS IRAZOLA, Guillermo. *Ob. Cit.*, pp. 158-159.

En ese sentido, se distingue la posesión ilegítima de la posesión precaria en tanto que en la primera el título se encuentra viciado y, en la segunda, no hay título, o el que tenía ha fenecido.

Revisadas las diversas posturas de reconocidos autores de la doctrina nacional, corresponde repasar lo que sucedía en nuestra jurisprudencia.

Como se ha señalado, hasta antes del Cuarto Pleno Casatorio Civil existía un problema en cuanto al propio contenido de la figura del ocupante precario. Tanto la doctrina como la jurisprudencia, e incluso en el sentido común de los particulares a quienes finalmente se dirige el ordenamiento civil. La situación era más que alarmante, tal como describe bien BELLO<sup>109</sup>, con el cual se verifica que una mala doctrina trae como consecuencia una inconsistente jurisprudencia, que no necesariamente ha cesado con el Pleno de la Corte Suprema señalado, conforme puede advertirse a continuación: Un grupo de sentencias dice que el arrendatario con plazo de contrato vencido es precario pues su título ha fenecido, mientras otro grupo dice lo contrario.

- i. Unas sentencias que dicen que el poseedor que ha realizado construcciones en inmueble ajeno es precario, mientras otras señalan que no.
- ii. Algunas sentencias sostienen que el contratante con título manifiestamente ilegítimo (tesis de Héctor Lama More) es precario, pero hay una mayoría de decisiones que opinan lo contrario.
- iii. Existen sentencias en las que se reputa precario a quien invoca un título afectado de nulidad manifiesta, pero otras lo niegan.
- iv. Un grupo de sentencias dice que el poseedor carente de título es precario, pero otras lo desmienten si la posesión es ejercida por la ex cónyuge del propietario con quien tiene hijos, a pesar de que no cuenta con título alguno.
- v. Unas sentencias indican que el comprador a quien el vendedor le resolvió el contrato en forma extrajudicial y unilateral es precario, mientras otras sostienen que no.

---

<sup>109</sup> BELLO JANEIRO, Domingo. *Ob. Cit.*, pp. 20 - 21.

- vi. Una sentencia llegó a resolver un caso de doble venta mediante la vía de desalojo, por lo cual se consideró precario al comprador que celebró el contrato en primer lugar, pero que no había inscrito su derecho.

De estas situaciones es que se llega a la conclusión de que el demandante no tiene seguridad alguna de obtener un resultado exitoso, y el demandado malicioso tiene todas las armas para complicar la controversia hasta hacerlo de significado incierto<sup>110</sup>.

Este era el panorama hasta antes del Pleno, por ello se trató de darle un contenido preciso al caso de ocupante precario, ya que la legislación y la doctrina le daban un sentido impreciso y, en algunos casos, contradictorio.

Ello generaba inseguridad en la sociedad, la cual es aprovechada por quienes vienen disfrutando, por ejemplo, de la posesión en un gran número de predios, problema que genera un alto costo tanto a la sociedad como al Estado. Además, la situación se agravaba más cuando había un alto índice de procesos que se declaraban improcedentes, bajo la concepción de que en los procesos de desalojo por precario bastaba que se presentara cualquier aspecto que se vinculara a la propiedad o se alegara que no puede ser controvertido en un proceso sumario para que se rechazara la demanda<sup>111</sup>.

### **1.2.3. El ocupante precario según el IV Pleno Casatorio Civil**

Con toda la situación presentada anteriormente, incumbe ahora conocer el tratamiento de la figura del precario a partir del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), de fecha trece de agosto de dos mil doce, dictada por la Corte Suprema de Justicia y publicada el catorce de agosto de dos mil trece en el Diario Oficial “El Peruano”, el cual ha sido objeto de discusión tan igual o incluso mayor que la del mismo ocupante precario.

---

<sup>110</sup> Ibídem, p. 21.

<sup>111</sup> Cfr. CÁRDENAS MANRIQUE, Christian. “Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria”, Vox Juris, Volumen 29, N° 1, 2015, p. 17.

Es de señalar antes que el Pleno Civil es una modalidad de precedente vinculante cuya función es concordar la actividad de los tribunales inferiores mediante una regla jurisprudencial que ponga fin a las incertidumbres jurídicas<sup>112</sup>.

Con el Código Procesal Civil de 1993 es que se incorporan los Plenos Civiles en nuestro ordenamiento y con ellos se auguraba una reforma beneficiosa en el ámbito de aplicación del derecho<sup>113</sup>, sin embargo, los resultados han sido modestos hasta el momento en cuanto a su incidencia en la práctica jurídica. Así, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, sobre el precario, ha significado que la Corte Suprema ratifique su doctrina tradicional, sin resolver problemas anteriores y creando otros nuevos, tal como lo señala GONZALES<sup>114</sup>.

#### **1.2.4. Sobre el caso del Pleno**

A fin de uniformizar criterios respecto a los procesos de desalojo, mediante sentencia de casación de fecha 13 de agosto de 2012, se emitió el cuarto precedente judicial, cuyos hechos son los siguientes<sup>115</sup>:

Luis Correa Linares, apoderado de los hermanos Luis Miguel, Jorge Enrique y César Arturo Correa Panduro, interpone demanda contra Mima Lisbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco, a fin de que se ordene el desalojo por ocupación precaria del inmueble ubicado en el jirón Tarapacá N° 663 y 665 de la ciudad de Pucallpa. El accionante manifestó que sus poderdantes son propietarios del inmueble materia de

---

<sup>112</sup> La ventaja de esta regla es que nace como fruto del razonamiento y la argumentación, por lo cual, en teoría, llevará a conclusiones racionales y razonables: GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 327.

<sup>113</sup> El Código Procesal Civil al diseñar el recurso de casación lo hizo con el objetivo primordial de unificar la jurisprudencia nacional. Esa tarea busca no solo hacer predecible la justicia, sino y ante todo, que el derecho fundamental a la igualdad se concrete en juzgamientos iguales frente a casos sustancialmente similares. A estos efectos es una grave disfuncionalidad el que en un sistema jurídico unitario la respuesta sea disímil en atención a la discrecionalidad de cada juez. El mito de la independencia judicial parece justificar cualquier agravio: RAMÍREZ JIMÉNEZ, Nelson. "Un pleno casatorio que se hizo esperar", *Gaceta Civil y Procesal Civil*, N° 3, Setiembre 2013, p. 43.

<sup>114</sup> *Ibíd.*, p. 331.

<sup>115</sup> Casación N° 2195-2011-Ucayali, de fecha trece de agosto de dos mil doce [ubicado el 23.X 2018]. Encontrado en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>

reclamo, cuya titularidad tienen inscrita en los Registros Públicos de la ciudad del Pucallpa. Asimismo, el actor señaló que sus poderdantes adquirieron el bien inmueble y los demandados tenían la condición de precarios.

Mediante sentencia de primera instancia, se declaró fundada la demanda y se ordenó el lanzamiento de los demandados del bien inmueble materia de reclamo. La sentencia fue apelada por ambos demandados, alegándose que la demanda se sustentó en artículos 1699º, 1700º y 1704º del Código Civil, los mismos que están referidos a la concusión del arrendamiento.

La Sala Superior de Ucayali confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos, acotando que los demandantes acreditaron haber obtenido la titularidad sobre el bien materia de reclamo. Contra la sentencia de la Sala Superior, se interpuso recurso de casación y se señaló que existía una contravención al debido proceso, pues el proceso de desalojo se resolvió utilizando normas referidas a la conclusión de arrendamiento.

En lo que corresponde al texto de la sentencia del Pleno, la Corte señaló que en ninguna de las sentencias de mérito (tanto de primera como de segunda instancia) se hace alusión a los artículos del Código Civil referidos al contrato de arrendamiento que menciona la recurrente, con lo cual no se puede señalar que dichas normas hayan servido de sustento jurídico a los jueces de mérito para resolver sobre el fondo de la Litis. Con todo ello es que declaró infundada recurso de casación interpuesto por Mirna Panduro Abarca y, en consecuencia, no casaron la resolución de vista. Asimismo, por mayoría se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante los supuestos de posesión precaria, los mismos que se analizarán en el apartado siguiente.

#### **1.2.5. Reglas vinculantes**

GONZALES<sup>116</sup> sintetiza las reglas que vinculan a todos los tribunales del país establecidas en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, según la cual es precario:

---

<sup>116</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 336.

- i. El poseedor que ha sufrido la resolución extrajudicial del contrato.
- ii. El arrendatario cuyo contrato ha vencido y, además, se le ha requerido la devolución del bien.
- iii. El poseedor cuyo título es manifiestamente nulo.
- iv. El arrendatario no inscrito cuando el arrendador ha transferido el bien a un tercero.
- v. El poseedor sin título o título fenecido, aunque hubiese realizado construcciones.
- vi. El poseedor sin título que se limite a alegar la usucapión sin prueba fehaciente.

La Corte Suprema agrega que el demandante del precario puede ser el propietario, el administrador o cualquiera que tenga el derecho a la restitución del bien.

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, TORRES<sup>117</sup> señala que de ello puede colegirse que el desalojo por ocupación precario no exige que de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de este, se encuentran legitimados otros sujetos.

#### **1.2.6. Análisis**

El Cuarto Pleno resuelve en casación un proceso de desalojo por ocupación precaria y, a pesar que esta fue solicitada por vicios procesales, la Corte Suprema aprovechó para abordar las discusiones generadas entorno al concepto del poseedor precario, todo ello con el fin de resolver dichas cuestiones.

La Corte Suprema adoptó un concepto amplio del precario peruano, ello de acuerdo del artículo 911° del Código Civil. A pesar que la Corte no lo diga textualmente, será poseedor precario todo aquel que posea un bien sin derecho para hacerlo, es decir, un poseedor ilegítimo<sup>118</sup>.

---

<sup>117</sup> TORRES CARRASCO, Manuel Alberto. *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*, Lima, Gaceta Jurídica, 2015, p. 51.

<sup>118</sup> ARRIBAS IRAZOLA, Guillermo. *Ob. Cit.*, p. 162.

La Corte circunscribe su análisis al precario en el proceso de desalojo, por ello no profundiza sobre los efectos de considerar al poseedor precario como poseedor ilegítimo. No obstante, su objetivo fue evitar que los jueces declaren, por regla general, improcedente una demanda de desalojo ante cualquier objeción del demandado, tal como lo expresa en el fundamento 50 de la sentencia.

Sobre esto último, en el Pleno se marca una pauta precisando aquí el hecho de que el juez en todos los casos deberá emitir una decisión de fondo sobre la materia planteada ante su despacho en los casos de desalojo por precario, evitando así que se rechace este tipo de pretensiones por alegaciones que no tienen ningún sustento y que hasta antes de la emisión de esta decisión habrían sido una constante, perjudicando el derecho de los propietarios<sup>119</sup>.

El Pleno Casatorio, aunque obviando vincular de manera precisa al poseedor precario con el ilegítimo, da un fin práctico al concepto del precario peruano. Bajo los supuestos de ocupante precario, la Corte Suprema establece como precedente judicial la obligación de resolver a favor del demandante los procesos de desalojo cuando el demandado no pueda justificar su derecho a poseer.

Habría que preguntarse también quién es poseedor precario en nuestro sistema jurídico. WONG<sup>120</sup> responde con atino la misma y señala que es aquel que no tiene derecho para sostenerse en la posesión, o todo aquel que debe entregar la posesión cuando quien tiene derecho a ella se la reclame.

Para la Corte Suprema, en cambio, son supuestos de posesión precaria, por ejemplo, el caso del usurpador, el comprador cuyo contrato ha sido resuelto, el arrendatario con contrato vencido a quien se le ha requerido la entrega del bien, el usucapiente de

---

<sup>119</sup> RIOJA BERMUDEZ, Alexander. "Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario", *Actualidad Jurídica*, N° 238, Setiembre 2015, p. 43.

<sup>120</sup> WONG ABAD, Julio M. La posesión precaria y el desalojo en el IV Pleno, en *Defensa de la posesión*, 1ª Ed., Lima, Instituto Pacífico, 2015, p. 152.

buena fe, el usucapiente de mala fe, el que desojó con violencia, el que posee por mera tolerancia del llamado a poseer, el precario romano, etc.

WONG<sup>121</sup> también advierte que para reclamar la posesión a todos estos poseedores precarios se pueden utilizar distintos fundamentos sustantivos dependiendo de la situación concreta y de la voluntad del llamado a poseer, así por ejemplo, pueden usarse la acción reivindicatoria, el interdicto y las correspondientes acciones personales de entrega del bien. Por consiguiente, si en la interpretación del artículo 911° del Código Civil vigente no parece existir mayor discusión, ¿cuál sería el verdadero problema que la Corte Suprema no contestó?

Esta pregunta no es ociosa y debemos señalar que, desde nuestra perspectiva, lo que intentó la Corte Suprema fue dar uniformidad al tema del precario. Trató de incluir todos los supuestos que había tanto en la doctrina y, sobre todo, en la jurisprudencia –que como ya se advirtió- era contradictoria al respecto. Todo ello desvirtuó la figura tradicional del precario y se terminó creando una figura particular, pero es lo que actualmente rige y el abanico de opciones propuestas debe ser aceptado por nuestra comunidad jurídica<sup>122</sup>.

Compartimos la crítica positiva de QUESNAY<sup>123</sup> en cuanto creemos que el Cuarto Pleno Casatorio Civil, al margen cuestionamientos formulados, debe ser bienvenida por la comunidad jurídica debido a que despierta el interés en diferentes ámbitos que muchas veces son abandonados o ignorados en el quehacer jurisdiccional, como la historia y el derecho comparado.

Asimismo, ello motiva a exigir de los órganos jurisdiccionales, como de la Corte Suprema de Justicia, una mayor reflexión antes de emitir un fallo con la condición de precedente judicial, a efectos de examinar y llevar un análisis cabal del tema fijado.

---

<sup>121</sup> *Ibídem*.

<sup>122</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 381.

<sup>123</sup> QUESNAY CASUSOL, Johan M. “El Cuarto Pleno Casatorio Civil y la indiferencia hacia el Derecho de Contratos”, *Revista Ius*, Año V, N° 10, Agosto – Diciembre 2015.

Finalmente, los supuestos de ocupación precaria establecidos en el Pleno son los que actualmente rigen en nuestro ordenamiento y habrá que recibirlos. Ello seguirá acrecentando el debate y tal vez hará que se pueda aún pulir más cosas que rodean al ocupante precario, para que con ello, en un futuro no muy lejano, se pueda replantear y discutir este tema para su mejora.

### **1.3. Sobre el problema jurídico – social del conflicto entre arrendatarios y ocupantes precarios**

Uno de los problemas más frecuentes que son llevados a los tribunales son los procesos surgidos por el incumplimiento de los contratos de arrendamiento. Existen arrendatarios que se niegan a entregar el bien inmueble que se le entregó en posesión a través de un arrendamiento y de ello se derivan consecuentes daños económicos ocasionados a los titulares de los predios y a la sociedad como producto de la incertidumbre que se tiene respecto de estas relaciones jurídicas.

Sucede entonces que hay un cambio de la situación existente al momento de celebrar un contrato de arrendamiento<sup>124</sup>, en que al principio la relación entre el arrendador y el arrendatario es armónica –entiéndase en el plano del fiel cumplimiento de las contraprestaciones-, y luego esto cambia cuando el mismo concluye (sea por resolución, por vencimiento del contrato, etc.) y el arrendatario no quiere cumplir con una de sus obligaciones, la cual es la devolución del inmueble al culminar el contrato, lo que originará la instauración de un proceso judicial de desalojo, en el cual el arrendador tendrá que sufrir innumerables avatares<sup>125</sup>.

---

<sup>124</sup> Tal como lo refiere además Manuel Ferro: “En una sociedad de inmensas masas urbanas necesitadas, el contrato de locación va cobrando cada más trascendencia que ningún otro, exceptuando quizás al contrato de trabajo; lo “social” ha hecho irrupción en los rígidos moldes individualistas de la locación románica”. Ver en FERRO, Manuel J. *Práctica de los alquileres*, 1ª ed., Buenos Aires, Ediciones Jurídicas, 2006, p. 21.

<sup>125</sup> AGUADO LÓPEZ, José G. “Vicisitudes del proceso de desalojo. “El amor en los tiempos del cólera”: cuando el arrendador debe demandar al arrendatario la entrega del bien”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, Lima, Gaceta Jurídica, 2016, p. 125.

Entonces, si el arrendatario no cumple con sus obligaciones, tenemos como remedio al proceso de desalojo. Este proceso se encuentra regulado en el artículo 585<sup>o</sup> del Código Procesal Civil y a pesar de encontrarse dentro de un proceso sumarísimo y ser sumamente expeditivo –en teoría- no responde a la efectiva protección que debe tener el facultado a ser restituido del bien, por causas que van desde la deficiente regulación del proceso, el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y, cuando no, el crítico sistema de administración de justicia<sup>126</sup>.

La experiencia nos indica que la existencia de un proceso específico para que el arrendador recupere el inmueble objeto del contrato no es garantía suficiente para la pronta satisfacción de su derecho, pues muchas veces en la búsqueda de la justicia a través de un proceso causa graves perjuicios al demandante (arrendador), ya que dejará de disfrutar el inmueble por todo el periodo que dure el proceso, lapso durante el cual dejará de percibir las rentas que el mismo pudiera haber generado; y, lo que también es común, recibirá el inmueble en la mayoría de veces deteriorado<sup>127</sup>.

Por otro lado, es menester señalar que no solo hay un perjuicio en contra de los derechos o intereses legítimos de los arrendadores. Desde un punto de vista más amplio de la problemática expuesta, se debe precisar que de manera indirecta también se perjudican a las personas que alquilan bienes para determinados fines, puesto que el arrendador que se vio inmerso dentro de un largo proceso de desalojo, ya no confiará más en la buena fe de sus arrendatarios, con quienes mantiene aún vínculo vigente, ni mucho menos con sus futuros arrendatarios, a quienes muy probablemente exigirá mayores requisitos, como acreditar si tiene trabajo estable, si no se encuentra dentro de INFOCORP, a cuánto ascienden sus ingresos, requerirle montos dinerarios por periodos adelantados, o tal vez, incrementar el monto de la renta; entre otros

---

<sup>126</sup> Cfr. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. “El nuevo y mal llamado proceso único de ejecución de desalojo. Entre la discusión de su naturaleza ejecutiva y la necesidad de una real uniformización”, *Actualidad Jurídica*, N° 266, enero de 2016, 69-85.

<sup>127</sup> AGUADO LÓPEZ, José G. *Ob. Cit.*, p. 127.

requerimientos. O, en su defecto, este arrendador no querrá más arrendar el bien o bienes que tiene bajo su dominio.

En suma, la problemática que rodea a los procesos de desalojo trae perjuicios –como se verá en el siguiente capítulo- sea de índole económica, psicológica, moral, etc., a los arrendadores, arrendatarios y, en general, a todos los ciudadanos, quienes verán con inseguridad a los contratos de arrendamiento, dudando inclusive si celebrar o no este tipo de contratos; además de desconfiar una vez en el Poder Judicial, debido a la aletargada y lenta solución de los procesos judiciales, en especial, los procesos de desalojo.

Como ya se había señalado, a pesar de que el proceso de desalojo es el instrumento esencial con el que se lograría la tutela efectiva de sus derechos, el mismo, en cuanto a su duración y a la situación en que se encuentra el demandante, no constituiría en sustancia un instrumento idóneo para tal fin.

Cabe recordar que uno de los fines de todo proceso judicial es alcanzar la paz social y la misma no se podrá lograr en las condiciones actuales en el caso del desalojo. En el mejor de los casos el proceso no podrá dar al titular del derecho las mismas utilidades que habría podido conseguir a través de la debida cooperación del obligado, sino solo utilidades equivalentes<sup>128</sup>.

Es necesario, por tanto, que el proceso de desalojo sea un mecanismo que dé, de manera efectiva y oportuna, solución a los problemas del arrendador, sin que ello pueda significar un abuso de su derecho. Lo que se requiere es reformular el tema referido a los procesos de desalojo y crear un mecanismo eficaz que coadyuve a la rápida restitución del bien a quien tenga el derecho, sin que sea necesario llevarlas al Poder Judicial, puesto que, como es sabido, los procesos se tornan largos y tediosos, cuando existen materias que no revisten de mayor complejidad, como es el caso de

---

<sup>128</sup> *Ibíd*em, p. 136.

los desalojos por vencimiento de contrato y por falta de pago. Sobre el particular, nos avocaremos con mayor profundidad en el capítulo tercero de este trabajo.

## **CAPÍTULO II**

### **ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS DE DESALOJO REGULADOS EN EL PERÚ**

En el presente capítulo se abordará, en primer orden, las definiciones que ofrece la doctrina respecto del proceso de desalojo. Luego, se desarrollarán y analizarán los distintos procesos regulados tanto en Código Procesal Civil, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, en los que se podrá corroborar que ninguna de las normas mencionadas otorga una protección efectiva a los derechos de los arrendadores cuando se encuentran inmersos dentro de este tipo de procesos.

#### **2.1. Cuestiones breves sobre el proceso de desalojo**

Uno de los problemas más frecuentes que son llevados a los tribunales son los procesos surgidos por incumplimiento de los contratos de arrendamiento. Existen arrendatarios que se niegan a entregar el bien inmueble que se le entregó en posesión a través de un arrendamiento y de ello se derivan consecuentes daños económicos

ocasionados a los titulares de los predios y a la sociedad como producto de la incertidumbre que se tiene respecto de estas relaciones jurídicas. Así, el proceso de desalojo surge como la acción que tiene expedito el propietario o arrendador para exigir la devolución del bien inmueble al inquilino o poseedor precario.

La doctrina también denomina a esta figura jurídica como proceso de desahucio y tiene por objeto la restitución de la posesión de un inmueble; y es promovido por quien alega tener mejor derecho a la posesión sobre el mismo, en contra de un demandado al que se le requiere desocupe y entregue la posesión del bien, materia de litis. Este proceso, es aplicable al pedido de restitución de un bien (mueble o inmueble)<sup>129</sup>.

En palabras de GONZALES el desalojo es:

“(…) un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien (…)”<sup>130</sup>.

Para LEDESMA el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario<sup>131</sup>. Como se ha señalado, el desalojo es un proceso tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble, pero conforme lo indica el artículo 585º del Código Procesal Civil, consiste en la restitución de un predio. En ese sentido, el proceso de desalojo no es uno en el que se discuta la titularidad de un bien (propiedad), sino la posesión.

---

<sup>129</sup> Cfr. POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Ob. Cit.*, p. 163.

<sup>130</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*, 3º ed., Lima, Jurista Editores, 2016, p. 215.

<sup>131</sup> Cfr. LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo II, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2008, p. 961.

PINO, citado por WONG, sostiene lo siguiente:

“La entrega de una cosa para su uso, en virtud de un contrato de locación y conducción, no es a perpetuidad sino por un tiempo más o menos lato, vencido el cual, la cosa debe devolverse por quien la recibió. El usufructo, que es el derecho por el que se tiene el uso y disfrute completo de la cosa, igualmente no es a perpetuidad sino por un tiempo generalmente lato, el que vencido, impone la obligación de devolverse. Finalmente la cosa, puede entregarse para que la use una persona de manera gratuita por acto de liberalidad transitoria o de amistad, revocable, por tanto, a voluntad del que la entregó. Pues bien, si en todos estos casos, no se entrega la cosa en su oportunidad por acto propio de la persona que debe hacerlo, el dueño puede recurrir al Juicio de Desahucio para conseguir la entrega. Entonces, el objeto del juicio en cuestión no es otro que recuperar el uso de la cosa de poder de quien la tiene”<sup>132</sup>.

Como se puede desprender de las definiciones antes presentadas, la pretensión de desalojo es el acto por el cual alguien, invocando derechos al uso y goce de un inmueble, pide al órgano judicial su restitución, y frente a quien lo ocupa sin título justificante<sup>133</sup>.

MORALES, indica que la finalidad de este tipo de procesos es:

“(…) lograr la desocupación de un bien inmueble a quien no tiene derecho de ocuparlo, sea porque quien lo reclama es propietario o porque se tiene un derecho acreditado, a diferencia de quien lo ocupa. (...) es un proceso donde la acreditación de las afirmaciones que se pretenden valer deben ser reales y evidentes para lograr la restitución del bien”<sup>134</sup>.

---

<sup>132</sup> WONG ABAD, Julio Martín. “La posesión precaria y el desalojo por precario en el IV Pleno Casatorio”, en *Defensa de la posesión*, 1ª ed., Lima, Instituto Pacífico, 2015, pp. 153-154.

<sup>133</sup> Cfr. KENNY, Héctor Eduardo. *Proceso de desalojo*, Buenos Aires, Astrea, 2001, p. 3.

<sup>134</sup> MORALES SILVA, Silvia. “Precisiones acerca del proceso de desalojo”, *Revista Jurídica del Perú*, Nº 141, noviembre 2012, p. 217.

De este modo, queda claro que la finalidad del desalojo es la restitución del bien, la cual consiste en la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido. Así, cuando un poseedor inmediato se resiste en forma indebida a cumplir el deber de restitución que le compete, entonces el poseedor mediato cuenta con un instrumento creado por el legislador para alcanzar tal fin; y ese no es otro que el proceso de desalojo<sup>135</sup>.

## **2.2. Los procesos de desalojo regulados en el Perú**

El Código Procesal Civil entró en vigencia el 28 de julio de 1993. Luego de más 80 años se actualizaron los viejos procesos de desahucio y aviso de despedida regulados por el Código de Procedimientos Civiles de 1911, mediante una regulación unitaria, más moderna, incluso en la terminología<sup>136</sup>.

De esta manera, dicha norma estableció en lo que corresponde al desalojo plazos breves para que se tramite tal pretensión. Sin embargo, la realidad de este tipo de procesos judiciales es que pueden pasar hasta dos años –e incluso más- para obtener una orden de desalojo firme que permita el lanzamiento de los ocupantes precarios del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Según CHÁVEZ:

“La consecuencia de este problema es la afectación al derecho de propiedad de los arrendadores, al derecho de la libre circulación de los bienes, la generación de la carga procesal que ahoga a los juzgados y, especialmente los más grave, se permite la existencia de una especie de patente de corso a favor de los arrendatarios para incurrir en inejecución de sus obligaciones de devolver el bien arrendado luego del plazo vencido”<sup>137</sup>.

---

<sup>135</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 216.

<sup>136</sup> *Ibíd.*, p. 232.

<sup>137</sup> CHÁVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto. “La nueva vía procedimental para el desalojo”, *Actualidad Civil*, N° 1, julio 2014, p. 36.

Ante tal situación, el legislador planteó posteriormente otras fórmulas normativas, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, que sin romper el marco jurídico vigente, establecieron un proceso de desalojo célere, inmediato, esto con el fin de proteger a cabalidad los derechos de los propietarios o arrendadores que muchas veces se ven perjudicados, además de impulsar y dar seguridad en las contrataciones en el sector inmobiliario, pero que sin embargo no han terminado de dar solución al problema.

### **2.2.1 El proceso de desalojo en Código Procesal Civil**

Los artículos 585° y 586° de este código señalan que el desalojo permite la restitución, lo que importa la devolución del bien por parte del demandado al demandante, quien le había cedido la posesión anteriormente<sup>138</sup>. Por ello, este proceso especial y sumario fue concebido como un instrumento procesal para que al demandante se le devuelva un bien por el que se había obligado a devolverlo. A continuación, el proceso de desalojo regulado por este cuerpo normativo.

#### **2.2.1.1. Partes del proceso**

El demandante en el proceso de desalojo, según el artículo 587° del Código Procesal Civil<sup>139</sup>, es el arrendador o poseedor mediato, esto es, quien cedió la posesión por título temporal, por lo que tiene derecho a la restitución.

No obstante, tal como lo señala GONZALES<sup>140</sup>, la jurisprudencia ha ampliado el carácter restrictivo del desalojo, por lo que puede ser propietario, con o sin posesión, el arrendador, el administrador y cualquier otro sujeto que tenga derecho a la restitución del predio, como es el caso del constituyente del usufructo, superficie o uso

---

<sup>138</sup> Cfr. JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA, Roxana. "Tutela efectiva de la posesión", *Actualidad Civil*, N° 13, julio 2015, p. 165.

<sup>139</sup> 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".

<sup>140</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, pp. 233-234.

y habitación, así como el concedente de la posesión por obra de gracia, liberalidad o aquiescencia<sup>141</sup>.

Por su parte, será considerado demandado el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le es exigible la restitución<sup>142</sup>. Sin embargo, por la vía del “precario” se ha logrado una ampliación de hipótesis incluidas, por lo que ahora el desalojo resuelve conflictos de propiedad, usucapión, nulidad de acto jurídico, accesión, resolución de contrato, doble venta, entre otros<sup>143</sup>.

### **2.2.1.2. Objeto**

El proceso de desalojo tiene como objeto la restitución de un predio, que se entiende como el espacio de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento independiente, lo que se extiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo (departamento, “aires”)<sup>144</sup>.

Se debe recalcar que el artículo 585° del Código Procesal Civil hace referencia al predio, remitiéndose al artículo 596° de la norma adjetiva cuando se trate de bienes muebles e inmuebles, distintos a los predios.

Para el Derecho, predio es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno. La delimitación puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad<sup>145</sup>.

---

<sup>141</sup> “Conforme lo ha señalado el artículo 586 del Código Procesal Civil (CPC), interpretado por la 4ta. Regla del IV Pleno Casatorio, puede ser demandante el propietario, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución o a la entrega de un predio”: POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística*, 1ª ed., Lima, Adrus D&L Editores, 2016, p. 163.

<sup>142</sup> *Ibíd*em, p. 164.

<sup>143</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 234.

<sup>144</sup> *Ibíd*em, p. 234. El autor además señala: “No obstante, y pese a lo inusual, la ley permite que el desalojo sirva para la restitución de bienes inmuebles, diferentes al predio, o de bienes muebles (art. 596 CPC)”.

<sup>145</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Ob. Cit.*, p. 962.

### **2.2.1.3. Causas**

Como se ha señalado, el proceso de desalojo está destinado a la restitución de un predio y obedece principalmente a las siguientes causas<sup>146</sup>:

- i) Resolución del contrato por falta de pago o por incumplimiento de alguna obligación (artículo 1697º C.C.), como ocurre en los casos de uso indebido del bien o de subarrendamiento).
- ii) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo o por vencimiento del bien a tercero o por las hipótesis del artículo 1705º C.C.
- iii) Precario, que comprende todas las hipótesis previstas en el IV Pleno de la Corte Suprema, que se resumen en la siguiente generalidad: Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

### **2.2.1.4 Competencia**

Para fijar la competencia de la restitución del predio es necesario tener en cuenta varios referentes. La materia, cuantía y territorio. En cuanto a lo primero, por referirse a pretensiones de relaciones privadas, le corresponde el juez civil; sin embargo, la cuantía basada en la renta mensual –si hubiere- permitirá que la competencia pueda comprender no solo a los jueces de primera instancia, sino a los jueces de paz letrados. Tal como lo señala el artículo 547º del Código Procesal Civil: “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 las cincuenta unidades de referencia procesal, son competentes los jueces de paz letrados”. Esto implica, que si no se ha establecido renta alguna, como el caso de la ocupación precaria, corresponderá el conocimiento del desalojo al juez de primera instancia.

---

<sup>146</sup> *Ibidem*, p. 235.

En cuanto al territorio, debe repararse que si la pretensión de desalojo es personal, debe distinguirse si las partes se encuentran o no vinculadas por una relación contractual. En el primer supuesto, es juez competente el del lugar de ubicación del inmueble, en el segundo, corresponde al juez del lugar del domicilio del demandado. Cuando existen varios demandados el actor puede radicar la demanda ante el juez del lugar del domicilio de cualquiera de ellos, pues revistiendo la obligación de restituir carácter indivisible resulta aplicable al caso lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 24º del CPC<sup>147</sup>.

Es competente el Juez Especializado en lo civil para el proceso de desalojo por precario y cuando la renta mensual del bien no supere las cincuenta unidades de referencia procesal. En los demás supuestos es competente el Juez de Paz Letrado<sup>148</sup>.

#### **2.2.1.5. Acumulación de pretensiones**

Puede acumularse el desalojo por falta de pago con la pretensión de pago de arriendos de renta (artículo 585º CPC), con el fin que en un solo proceso se resuelvan todas las controversias que surgen en torno al contrato de arrendamiento. En caso de optarse por la acumulación, el desalojo queda exceptuado del requisito de exigir la misma vía procedimental para ambas pretensiones, aunque esta cuestión ha quedado relativizado con una reforma procesal aprobada recientemente. En caso de no optarse por la acumulación, entonces el demandante podrá hacer efectivo el cobro de arriendos en el proceso ejecutivo<sup>149</sup>.

Se permite acumular la pretensión de pago de arriendos a la pretensión de desalojo por falta de pago, sin que ello afecte la posibilidad de recurrir al cobro de arriendos, en el proceso ejecutivo conforme lo establece el inciso 6 del artículo 693º del CPC.

El primer argumento que se plantearía a esta acumulación objetiva de pretensiones, sería la no coincidencia con las vías procedimentales para cada pretensión pues, el

---

<sup>147</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Ob. Cit.*, p. 962.

<sup>148</sup> Cfr. POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Ob. Cit.*, p. 165.

<sup>149</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, pp. 238-239.

cobro de arriendos, en atención a su naturaleza, tiene asignado el proceso ejecutivo a diferencia del desalojo por falta de pago que tiene asignado la vía procedimental sumaria.

Uno de los requisitos que se exige para la procedencia de la acumulación objetiva es que ambas pretensiones sean tramitables en una misma vía procedimental (ver el inciso 3 artículo 85 del CPC), situación que felizmente es superada por la propia redacción de la norma al exceptuarle expresamente de esa exigencia.

De esta forma lo que prima es un criterio de economía procesal y de evitar fallos contradictorios para viabilizar dicha acumulación. Quedará en la estrategia de cada litigante privilegiar la satisfacción acumulada o no de dichas pretensiones, sobre todo, si la suerte procesal de ambas pretensiones va a estar regida bajo el principio de la unidad del proceso, por tanto, basta que se impugne una pretensión amparada en la sentencia para que se suspenda la ejecución de dicha sentencia<sup>150</sup>.

#### **2.2.1.6. Trámite**

El proceso de desalojo de predios y la entrega de muebles e inmuebles diferentes a los predios, en cuanto corresponda, se tramita por la vía del proceso sumarísimo (artículo 546, numeral 4 CPC).

Al ser calificada la demanda, el juez puede declararla inadmisibile. Si se da el caso, se concede al demandante el plazo de tres días para que subsane la omisión, en resolución inimpugnable, bajo apercibimiento de archivar el expediente. Por otro lado, la admisión de la demanda conlleva que el juez otorgue al demandado cinco días hábiles para contestarla (artículo 554° CPC).

Es importante la notificación de la demanda y su admisorio en este proceso, por lo que además de la dirección domiciliaria que tenga el demandado, se debe notificar en el predio materia de la pretensión.

---

<sup>150</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Ob. Cit.*, pp. 963-964.

Otra cuestión a tener en cuenta es que si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo solo son admisibles las pruebas de documento, declaración de parte y pericia (artículo 591° CPC).

### **2.2.1.7. Ejecución de la sentencia**

Luego de quedar firme la sentencia, el juez de ejecución dictará decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, y luego de seis días, a pedido de parte, se ordenará el lanzamiento (artículo 592° CPC)<sup>151</sup>.

La sentencia de desalojo no puede ejecutarse contra el demandado que no haya tenido oportunidad de intervenir en el proceso, sea por hallarse afectado de irregularidades el acto de notificación; sin embargo, esta exigencia no es extensiva a los terceros que ocupen el bien, sin ser demandados. Como dice la norma, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación<sup>152</sup>.

La sentencia se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual con intervención del personal auxiliar del juzgado y el eventual auxilio de la fuerza pública, se hace efectiva la desocupación del inmueble por parte del demandado y demás ocupantes.

El lanzamiento se entiende efectuado solo cuando se hace entrega del bien en su integridad al demandante y totalmente desocupado. Si al momento de la diligencia de lanzamiento no estuviera presente el demandado y hubiera dejado bienes en el inmueble materia de diligencia, se elabora un acta y en ese acto el juez nombrará un órgano de auxilio judicial, a quien se le entregará los bienes, instruyéndolo de sus obligaciones<sup>153</sup>. Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que

---

<sup>151</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, p. 243.

<sup>152</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Ob. Cit.*, p. 1002.

<sup>153</sup> POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Ob. Cit.*, p. 167.

el demandado ha vuelto a ingresar al predio, el actor podrá solicitar un nuevo lanzamiento (artículo 593° CPC).

#### **2.2.1.8. Pago de mejoras**

Según el artículo 595° del Código Procesal Civil, el poseedor que sea demandado a desalojar un bien, puede demandar el pago de mejoras, en el plazo de cinco días. Esta pretensión no es acumulable al proceso de desalojo.

Asimismo, el régimen de reembolso de mejoras se reduce a las siguientes reglas<sup>154</sup>:

- i. Antes de la citación judicial para devolver el bien: Todo poseedor (sea de buena o mala fe) tiene derecho al reembolso del valor actual de las mejoras necesarias y útiles<sup>155</sup> que existan al tiempo de la restitución; y a retirar las mejoras de recreo<sup>156</sup> que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual.
- ii. Después de la citación judicial para devolver el bien: Todo poseedor tiene derecho a ser reembolsado solo de las mejoras necesarias e imprescindibles (artículo 917°, inciso 2 del Código Civil).

El Código Procesal establece un plazo perentorio para reclamar el reembolso económico o la separación material de las mejoras. Así, una vez restituido el bien, se pierde la posibilidad de separar las mejoras de recreo o suntuarias. Asimismo, el artículo 919° del Código Civil señala que la pretensión de reembolso económico de las mejoras necesarias o útiles prescribe a los dos meses contados desde la restitución del bien.

---

<sup>154</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, pp. 243-245.

<sup>155</sup> El artículo 916°, incisos 1 y 2 del Código Civil señalan, respectivamente, qué son mejoras “necesarias” y “útiles”. Las primeras son aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Las segundas, son las que sin pertenecer a la categoría de necesarias, aumentan el valor y la renta del bien.

<sup>156</sup> El artículo 916°, incisos 3 del Código Civil señala que las mejoras de recreo son, las que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Por último, la norma podría llevar a suponer una acumulación de pretensiones, para dilucidar el desalojo y el pago de las mejoras; sin embargo, la redacción del artículo 595° del Código adjetivo condiciona a que el demandado por desalojo, interponga en otro proceso, demanda de pago de mejoras en un plazo que vencerá el día de la contestación. Además, el proceso por mejoras no es acumulable al de desalojo. Esto implica que el proceso de desalojo y el proceso de mejoras nunca podrán reunirse para que las dos demandas se resuelvan en una única sentencia, esto es, que nunca operará la acumulación de procesos por disposición expresa de la ley<sup>157</sup>.

### **2.2.2. Proceso de desalojo regulado en la Ley N° 30201**

El 28 de mayo de 2014 se publicó la Ley N° 30201 - Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y entró en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación, esto es, el 5 de agosto de 2014.

Esta ley regula un procedimiento que aparentemente permite un rápido desalojo de los inquilinos supone las etapas siguientes<sup>158</sup>:

- i. Se interpone la demanda bajo la vía del proceso sumarísimo ante el juez del lugar donde se encuentra el bien inmueble materia del contrato.
- ii. Admitida a trámite dicha demanda, el juez notifica al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días acredite: La vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.
- iii. Vencido el plazo establecido sin que el arrendatario acredite lo señalado, el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, según el artículo 593° del Código Procesal Civil.

Teniendo en cuenta que en los procesos de desalojo por falta de pago el Juez sólo debe establecer si el demandado incurrió en la causal de resolución prevista en el artículo 1697° inciso 1 del Código Civil, esto es, “si el arrendatario no ha pagado la

---

<sup>157</sup> Cfr. LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Ob. Cit.*, p. 1015.

<sup>158</sup> POZO SÁNCHEZ, Julio E. “Breves apuntes sobre el nuevo “desalojo express” para inquilinos bajo la cláusula de arrendamiento futuro”, *Actualidad Civil*, N° 1, julio 2014, p. 40.

renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos”. En este tipo de procesos el Juez no determina el monto de la deuda por concepto de arrendamientos impagos, a menos que se hubiese acumulado la pretensión de pago de arriendos, lo que dificultará en la práctica la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

ABANTO<sup>159</sup> hace una crítica a esta norma y señala que esta reforma en realidad encarece los costos de transacción de los contratos de arrendamiento. Las partes deberán contratar los servicios de un abogado que redacte la cláusula de allanamiento a futuro y de un notario para que legalice las firmas. Además, según opina el citado autor, no había la necesidad de agregar una cláusula de allanamiento a futuro frente a la existencia de un pacto en cuanto al monto de la renta y el plazo de duración del contrato.

Los propietarios tenían una luz de esperanza y los inquilinos entraron en pánico ante la inminente ola de desalojos masivos. Todo esto se desvaneció con la publicación de esta ley. La nueva norma tiene una confusa redacción que desnuda su deficiente técnica legislativa y las falencias del Congreso cuando se trata de regular temas procesales.

### **2.2.3. Proceso de desalojo regulado en el Decreto Legislativo N° 1177**

El 18 de julio de 2015, se publicó el Decreto Legislativo N° 1177, que regula el Régimen de promoción del Arrendamiento para Vivienda mediante el contrato de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda.

Entre los rasgos característicos del proceso de desalojo que regula este decreto legislativo son las siguientes:

---

<sup>159</sup> ABANTO TORRES, Jaime David. *Ob. Cit.*, p. 180.

<sup>159</sup> *Ibidem*, p. 184.

- a) Como ya se ha señalado, en cualquiera de los contratos regulados por el presente decreto, el arrendador puede demandar contra el arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de desalojo<sup>160</sup> (artículo 14.1).
- b) El desalojo no procede contra terceros extraños al contrato de arrendamiento, pues solo es viable por terminación del contrato (artículo 14.2).
- c) Se regula que el proceso de desalojo procede cuando se presenten las causales reguladas en el artículo 14.2 y son la siguientes:
- Conclusión de contrato por vencimiento del plazo.
  - Resolución por mutuo acuerdo en acta con firmas legalizadas.
  - Incumplimiento de pago de la renta por dos meses consecutivos, sustentado con carta notarial de resolución.
  - Incumplimiento de pago por seis meses de los conceptos complementarios del artículo 7.1 de este decreto, sustentado con carta notarial de resolución.
  - Uso de inmueble a un fin distinto al de vivienda, sustentado con carta notarial de resolución adjuntando el documento de constatación policial respectivo.
- d) La pretensión de desalojo, puede acumularse con las de pago de renta, de conceptos complementarios o de cuotas (artículo 14.4)<sup>161</sup>.
- e) El juez competente en la norma especial es el juez de paz letrado del lugar del inmueble (artículo 15.1, literal c).
- f) El demandante debe interponer “proceso único de ejecución de desalojo”, indicando la causal en que se sustenta su pretensión (artículo 15.1, literal a), acompañándola con el formulario del contrato, inscripción en el RAV y documentos adicionales, sin perjuicio de los requisitos de la demanda establecidos en el 424° del Código Procesal Civil.

---

<sup>160</sup> La norma es aplicable a los contratos que esta regula, esto es, a los contratos de arrendamiento, arrendamiento-opción y arrendamiento financiero de inmuebles para vivienda, lo que exige la inscripción de los contratos en el Registro Administrativo de Arrendamientos para Vivienda (RAV).

<sup>161</sup> Al respecto, el Código Procesal Civil no permite cobrar cuotas de arrendamiento financiero en el proceso de desalojo.

- g) El juez notifica la demanda para que el demandado se allane o conteste en un plazo de cinco días, para lo cual debe presentar vigencia del contrato, pago de renta, conceptos complementarios o cuotas (artículo 15.1, literal b).
- h) Solo se admiten las pruebas que no requieren actuación, lo que abarca exclusivamente a los documentos (artículo 15.1, literal e).
- i) No está prevista audiencia única, por lo que luego de la contestación el juez emite directamente sentencia en el plazo de tres días, sin que pueda invocarse excusa de la carga procesal (artículo 15.1, literal f).
- j) La sentencia estimatoria implica la orden directa de desalojo (artículo 15.1, literal g), aunque ello en realidad se refiere al lanzamiento regulado en el Código adjetivo, con descerraje incluido, para lo cual notifica a la Policía y demás autoridades para que en el plazo de tres días se preste la asistencia y garantías en la forma y plazo indicados en la resolución judicial. La resistencia del arrendatario puede implicar una denuncia penal (artículo 15.1, literal i).
- k) La sentencia puede apelarse en el plazo de tres días hábiles y el recurso se concede sin efecto suspensivo, por lo que la sentencia de primer grado se ejecuta de manera inmediata (artículo 15.1, literal h).
- l) En caso de recurso de apelación, el expediente se eleva en el plazo de dos días (artículo 15.1, literal l). El juez civil admitirá o no el recurso en el plazo de tres días desde la recepción del expediente (artículo 15.1, literal m).
- m) De admitirse el recurso, el juez civil comunica a las partes que el proceso se encuentra expedito para resolver en el plazo de tres días (artículo 15.1, literal m). Transcurrido el plazo, el juez sentencia de forma inmediata.
- n) Los arrendatarios o poseedores que se apropian de las partes integrantes del bien o que produzcan daños contra el mismo, son susceptibles de denuncia penal (artículo 15.2).

La norma desarrollada representó una buena iniciativa por parte del legislador de regular un proceso de desalojo más expeditivo, en el que las excepciones o defensas se resuelven en la misma sentencia; en donde de declararse fundada la demanda, la

resolución judicial dispondrá el desalojo, descerraje en caso de resistencia al incumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble y que el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia de desalojo será concedido sin efecto suspensivo, resguardando de esta manera el derecho de propiedad de los arrendadores.

Lo dicho anteriormente queda constatado en la Exposición de Motivos de este decreto: “Es necesario contar con un proceso ágil de recuperación del inmueble, con la finalidad de brindar las seguridades e incentivos necesarios a los propietarios de inmuebles que se encuentran desocupados a ingresar al mercado del arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, para que contribuyan en la solución del déficit habitacional; asimismo, adoptar las acciones necesarias contra aquellos que se apropien de los bienes integrantes del inmueble”<sup>162</sup>.

Sin embargo, la realidad demuestra que este “proceso único de ejecución de desalojo” no es un proceso rápido, expeditivo, sino que por el contrario –así como sus otros pares- no protegen de modo efectivo los derechos de los arrendadores cuando éstos tienen que afrontar un proceso judicial contra los llamados inquilinos “morosos”.

Autores como BRAVO<sup>163</sup>, haciendo una crítica a esta norma, señala –entre otras cosas- que termina siendo intrincada, en razón que contempla tres modalidades contractuales para vivienda. A su criterio, debió haberse pronunciado solo respecto al *leasing* inmobiliario, puesto que en cuanto a su interpretación y alcances no es clara para las personas que no son versadas en la materia y ello es contraproducente, teniendo en cuenta sobre todo que la ley debe ser clara y sencilla, para ser entendida por todos.

---

<sup>162</sup> Ver Exposición de Motivos del Decreto Legislativo N° 1177.

<sup>163</sup> Cfr. BRAVO MELGAR, Sidney Alex. “Vínculo jurídico entre el contrato de *leasing* y la Ley que establece el régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (D. Leg. N° 1177)”, *Actualidad Civil*, N° 14, agosto 2015, p. 53.

### 2.3. Análisis de los procesos de desalojo regulados en el ordenamiento peruano

El Código Civil en su artículo 1666° regula el contrato de arrendamiento<sup>164</sup>, estableciendo que por este se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, en la que las partes del mismo son el arrendador y arrendatario y que tiene como objeto la entrega del bien y el pago de una renta.

La norma además regula las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, siendo una de las obligaciones de este último la de 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 (artículo 1681°, inciso 10). Al respecto, CASTILLO señala lo siguiente:

“(…) el deber de devolver el bien en el estado en que se recibió no solo resulta aplicable para cuando haya que devolverlo por vencimiento del plazo de contrato, pues, como sabemos, el contrato de arrendamiento podría terminar por alguna otra causal distinta al vencimiento del plazo pactado (como podría ser el caso de la resolución por incumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendatario o algún otro supuesto distinto). En estos y en todos los otros casos en que concluya la relación contractual (independientemente de si venció o no el plazo pactado), queda claro que el arrendatario deberá devolver el bien al arrendador en similar condición o estado en que lo recibió”<sup>165</sup>.

Ahora bien, ciñéndonos al tema que nos corresponde, si en este tipo de contrato el arrendatario incumple con sus obligaciones, se tiene como remedio al proceso de desalojo<sup>166</sup>, el cual, tras la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1177, el

---

<sup>164</sup> Ofreciendo una sucinta referencia respecto del contrato de arrendamiento, el cuál será materia de estudio en el capítulo siguiente, tenemos que esta es un contrato consensual en virtud del cual una persona (arrendador) se obliga a ceder a otro el uso y el goce de una cosa a cambio de un precio que esta última (arrendatario) se obliga a pagar. Cfr. Díez-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial: Las particulares relaciones obligatorias*, 1ª ed. Navarra, Editorial Aranzadi, 2010, p. 258.

<sup>165</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los contratos típicos*, Tomo I, 1ª ed., Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2010, p. 398.

<sup>166</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís y otros. *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales*, Vol. I, 3ª ed., Madrid, Dykinson, 2008, p. 82.

arrendador cuenta hasta con tres procedimientos para tratar de obtener la recuperación del bien. A saber: el proceso de desalojo a que se refiere el artículo 585º y siguientes (con excepción del artículo 594º) del CPC; el proceso de desalojo a que especialmente se refiere el artículo 594º del CPC (modificado por la Ley N° 30201) y el nuevo proceso único de ejecución de desalojo (Decreto Legislativo N° 1177)<sup>167</sup>.

POZO plantea la interrogante: ¿Por cuál de todos estos procesos optar? Y continúa:

“A primera vista podría generarse la equívoca idea de que el anterior ha sido derogado (o perdido vigencia en el sentido de utilidad) con la entrada del nuevo procedimiento de desalojo –refiriéndose al regulado por el D. L. N° 1177. No es así. Por el momento, los tres (3) deberán convivir. Su acceso (en el sentido de procedencia) dependerá del caso en concreto”<sup>168</sup>.

Por su parte, el autor AGUADO indica que el proceso de desalojo no solo es aplicable a los supuestos que ha existido un contrato entre las partes, sino también al contenido del artículo 911º del Código Civil, esto es, cuando exista un poseedor precario<sup>169</sup>.

Existe entonces alrededor del proceso de desalojo un problema mayor, de tal forma que no termina de proteger verdaderamente los derechos de los arrendadores frente a un inquilino “moroso”. En tal sentido, si el arrendador desea recuperar su inmueble un tiempo razonable, la estructura misma del proceso judicial impedirá que su derecho sea satisfecho.

En opinión de BASTIDAS<sup>170</sup>, la deficiente regulación del proceso, el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y el crítico de administración de justicia, ha contribuido a generar alicientes perniciosos tanto en los arrendatarios fraudulentos o morosos, como en cualquier persona que ocupe de forma ilegal un inmueble, siendo

---

<sup>167</sup> Cfr. POZO SÁNCHEZ, Julio Eduardo. “Breves comentarios al Proceso Único de Ejecución de Desalojo”, *Actualidad Civil*, N° 14, agosto 2015, p.56.

<sup>168</sup> *Ibidem*.

<sup>169</sup> AGUADO LÓPEZ, José G. *Ob. Cit.*, p. 127.

<sup>170</sup> Cfr. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. *Ob. Cit.*, p. 70.

el arrendador (demandante) el directamente afectado. En similar escenario se encuentra el desalojo recogido en el artículo 594° del Código Procesal Civil (modificado por la Ley N° 30201), bajo la cláusula de allanamiento a futuro, que a pesar de buscar paliar la situación, sigue presentando las mismas o más complicaciones.

Asimismo, el régimen del proceso de desalojo regulado en el Decreto Legislativo N°1177, si bien se elaboró con la finalidad de dar respuesta a un problema recurrente en la realidad en el sector inmobiliario, resultó ser insuficiente, en la medida en que solo está concebida para el arrendamiento con fines exclusivamente de vivienda.

Finalmente, el problema recurrente en este tipo de procesos es su duración excesiva, constituyendo el principal obstáculo para el arrendador. La cuestión entonces estará en determinar si acaso el proceso de desalojo otorgará al demandante todo y exactamente aquello que pudo haber conseguido en situaciones ordinarias, esto es, de no haber surgido el conflicto con el demandado, como por ejemplo alquilar nuevamente el inmueble, percibir las rentas que el inmueble producirá, recibir el inmueble en buenas condiciones al vencimiento del contrato o tener la certeza que el inmueble no se verá seriamente deteriorado al momento que tome posesión del mismo, entre otras. La realidad finalmente demuestra lo contrario ya que además del tiempo del proceso, al culminar este el demandante deberá soportar otros perjuicios o desventajas<sup>171</sup>.

De este modo, se ha tratado el impacto que tienen estos procesos de desalojo regulados en nuestro ordenamiento jurídico y en el que se pueden ver sus efectos es en la modalidad de arrendamiento típico. Así, el análisis realizado de estos procesos de desalojo aterrizará en la figura del contrato de arrendamiento, la que se desarrollará y estudiará en el capítulo siguiente; además de tratar la figura del ocupante precario establecido por el IV Pleno Casatorio Civil.

---

<sup>171</sup> Cfr. AGUADO LÓPEZ, José G. *Ob. Cit.*, p. 129.

### **CAPÍTULO III**

#### **PROPUESTA LEGISLATIVA QUE REGULA LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

En este capítulo se desarrollará la necesidad del establecimiento de un único régimen que regule el proceso de desalojo en el Perú, con reglas uniformes que hagan valer los derechos legítimos de los arrendadores. Asimismo, se formulará el aporte de la presente tesis, esto es, un proyecto legislativo que regula la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamientos, todo ello con el fin de dar certeza jurídica, seguridad en la celebración de los contratos de arrendamiento, seguridad en las transacciones y descongestión del Poder Judicial.

#### **3.1. Necesidad de la unificación de los procesos de desalojo**

Como se ha advertido en el capítulo precedente, en la realidad se presenta una situación en la que los arrendatarios que incumplen sus obligaciones –y que por ende devienen en precarios- se niegan a entregar y desalojar el bien inmueble arrendado,

lo cual crea un escenario de incertidumbre en la sociedad respecto a la institución del arrendamiento.

Como ya se había advertido, el problema recurrente en los procesos de desalojo es su duración excesiva respecto al tiempo que tiene que transcurrir para que el arrendador recupere el uso del bien arrendado. Así, lo que ocurre en estos procesos es que no se le otorgará al demandante (arrendador) todo aquello que pudo haber conseguido en circunstancias normales; es decir, de no haber surgido el conflicto con el demandado, el demandante podía haber alquilado nuevamente el inmueble, percibir las rentas que el inmueble produciría, recibir el inmueble en buenas condiciones al vencimiento del contrato o tener la certeza que el inmueble no se verá seriamente deteriorado al momento que tome posesión del mismo, entre otras.

Acudir a la vía judicial no será la panacea para los problemas del demandante, sino la prolongación de sus problemas. En efecto, previo al proceso, el arrendador ha tenido que soportar la falta de cooperación del arrendatario, teniendo que acudir previamente a un procedimiento de conciliación extrajudicial, tal como lo exige la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación Extrajudicial, el cual resulta infructuoso en la mayoría de ocasiones, para que dentro del proceso tenga que soportar las maniobras dilatorias del arrendador<sup>172</sup>.

Ante esa falta de voluntad del arrendatario de devolver el bien, el arrendador no puede retirarlo por su cuenta. Necesariamente tiene que ir a juicio, y dependiendo del argumento que invoque el ocupante, el arrendador tendrá que demandar un desalojo, una acción reivindicatoria u otro proceso más complejo ante el Poder Judicial. En ese sentido, estamos hablando de juicios que toman entre tres y cuatro años, tal como lo manifiesta MEJORADA<sup>173</sup>. Ese el tiempo que usualmente demora definir si el demandante –arrendador- tiene o no derecho a que se le entregue el inmueble.

---

<sup>172</sup> Cfr. AGUADO LÓPEZ, José G. *Ob. Cit.*, p. 131.

<sup>173</sup> MEJORADA CHAUCA, Martín. *Nueva ley de desalojo... ¡ahora pues!*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/08/nuevo-desalojo-ahora-pues.html>

Asimismo, no todo este defecto debe ser atribuido a la norma sino también a otros factores que son imputables al órgano jurisdiccional, como serían sus operadores (jueces, auxiliares jurisdiccionales, órganos administrativos) y también a las partes y los abogados.

Entonces, a fin de dar solución al problema que se presenta y restituir el bien al arrendador de una forma más rápida, el legislador optó por aprobar fórmulas legales, cada una con procedimientos, requisitos y con alcances distintos. Así tenemos los procesos de desalojo en el Perú recogidos en el Código Procesal Civil de 1993<sup>174</sup>, en la Ley N° 30201<sup>175</sup> (promulgada el veintisiete de mayo de dos mil catorce) y el Decreto Legislativo N° 1177 (promulgado el diecisiete de julio de dos mil quince)<sup>176</sup>.

POZO<sup>177</sup> advierte que podría generarse la equívoca idea de que los procesos de desalojo anteriores al Decreto Legislativo N° 1177 han sido derogados o han perdido vigencia en el sentido de utilidad; sin embargo, eso no es correcto. Por el momento, las tres normas deberán convivir, siendo que su acceso -en el sentido de procedencia- dependerá de cada caso concreto.

Ante esta variedad de normas que regulan un solo fenómeno, creemos que es necesario unificarlas y establecer un único régimen, con reglas que permitan proteger los derechos legítimos de todos los arrendadores, al margen de la finalidad o uso del

---

<sup>174</sup> Artículo 585° del Código Procesal Civil: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo (...)”.

<sup>175</sup> Artículo 594° (modificado por el artículo 5° de la Ley N° 30201).- “Sentencia con condena de futuro. El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo (...)”.

<sup>176</sup> Artículo 15° del Decreto Legislativo N° 1177.- “15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones (...)”.

<sup>177</sup> Cfr. POZO SÁNCHEZ, Julio. *Un nuevo Proceso de Desalojo: ¿Único y de Ejecución?*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/un-nuevo-proceso-de-desalojo-unico-y-de-ejecucion/>

arrendamiento<sup>178</sup>; y, con ello, cumplir con el objetivo de tutelar los derechos legítimos de los arrendadores.

Es una necesidad que hayan reglas uniformes que regulen el proceso de desalojo para una efectiva administración de justicia y para que haya seguridad jurídica, considerando que el desalojo ha devenido en un vía crucis para los arrendadores cuando tienen que desalojar a sus arrendatarios, porque estos no devuelven el inmueble cuando ha vencido el plazo del contrato, constituyendo un problema de naturaleza social de momento insoluble, en palabras de CHÁVEZ<sup>179</sup>.

### **3.2. El Decreto Legislativo N° 1177 como base para la unificación de los procesos de desalojo**

El Congreso de la República, mediante Ley N° 30335, delegó al Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera; teniendo además por finalidad establecer medidas que promovieran el acceso a la vivienda.

Por aquellas facultades delegadas es que se publicó el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, aprobada mediante el Decreto Legislativo N° 1177 y buscó reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en nuestro país, implementando mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios.

La norma prevé asimismo tres tipos de contratos: El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda y el arrendamiento financiero de inmueble destinado a vivienda. Todos estos contratos deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda<sup>180</sup> para considerarse dentro de los alcances de la norma.

---

<sup>178</sup> Cfr. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. *Ob. Cit.*, p. 70.

<sup>179</sup> Cfr. CHÁVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto. *Ob. Cit.*, p. 36.

<sup>180</sup> Cabe precisar que estas modalidades de arrendamiento son estrictamente formales, dado que se celebrarán únicamente con formularios aprobados por el reglamento del referido D. Leg. N° 1177. Los formularios además tendrán "mérito ejecutivo" y gozarán de los beneficios que contempla el mencionado

Refiriéndonos al primero de los contratos -el cual solo compete tratar en este trabajo- el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un inmueble de su propiedad para destinarlo única y exclusivamente a vivienda<sup>181</sup>, por cierta renta convenida y por un plazo pactado<sup>182</sup>.

El contrato se celebra por escrito, únicamente con el Formulario Único de Arrendamiento (FUA). Este formulario será obligatoriamente inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV), el mismo que se encuentra regulado en el artículo 5º de la misma norma. Quedará a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

Asimismo, los arrendatarios u ocupantes que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (por ejemplo, acabados, aparatos, muebles empotrados, servicios higiénicos, llaves de agua y luz, etc.) deben ser sancionados penalmente por la comisión de delitos contra el patrimonio.

Entre los principales beneficios que se otorga a los contratos que regula se encuentra el Proceso Único de Ejecución de Desalojo, el cual en teoría es sumamente expeditivo y se tramita contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el referido inmueble. Según el Decreto Legislativo N° 1177, el desalojo se concretará en un plazo muy corto, por cuanto, transcurrido el plazo de cinco días para contestar, el juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres días hábiles, bajo responsabilidad, sin que pueda invocar la carga procesal como justificación; remarcándose de esta forma la ineludible obligación del juez de resolver el desalojo dentro del plazo señalado. Como expresa la

---

régimen, entre ellos, poder acceder al novísimo “Proceso Único de Ejecución de Desalojo”: Cfr. POZO SÁNCHEZ, Julio. *Un nuevo Proceso de Desalojo: ¿Único y de Ejecución?*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/un-nuevo-proceso-de-desalojo-unico-y-de-ejecucion/>

<sup>181</sup> El artículo 3º del D. Leg. N° 1177 entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; cuando en el arrendamiento se incluye el estacionamiento de vehículos o depósito, éstos forman parte de la vivienda.

<sup>182</sup> Artículo 9º del Decreto Legislativo N° 1177.

norma, no será admitida como justificación del incumplimiento de dicho plazo la invocación de la carga procesal.

El desalojo en plazos muy cortos resulta un importante beneficio para quienes se dediquen a arrendar inmuebles y también para las empresas que decidan celebrar la figura del *leasing* inmobiliario para vivienda, pues podrán contar con un proceso expeditivo que les permitirá una rápida recuperación del inmueble en caso de resolución contractual y no restitución del inmueble.

Ahora bien, el nuevo “Proceso Único de Ejecución de Desalojo” pretende ser rápido y expeditivo, por cuanto en pocos días se podría alcanzar el lanzamiento de los inquilinos que hubieran contratado bajo las formalidades de arrendamiento que ofrece el Decreto Legislativo N° 1177. Sin embargo, para poder utilizar este mecanismo se deberá haber celebrado el contrato de arrendamiento en cualquiera de sus versiones, siguiendo todas las formalidades que impone esta norma. Esto es, por ejemplo, haber suscrito el formulario respectivo, bajo certificación notarial, debiendo inscribirse por lo menos en el Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas (RAV).

Este régimen de proceso de desalojo, si bien pretende responder a la problemática de gran impacto social expuesta, resulta siendo insuficiente en la medida en que solo está concebido para el arrendamiento con fines exclusivamente de vivienda, tal como lo sostiene BASTIDAS<sup>183</sup>,

Al respecto, MEJORADA, comentando el Decreto Legislativo N° 1177, señala que:

“(…) el derecho de los propietarios a recuperar sus bienes siempre debe ser atendido con urgencia y en toda circunstancia; de ahí que no se entiende por qué el afán de nuestro sistema legal en crear soluciones eficientes solo para los arrendamientos de vivienda. Debería existir un desalojo único contra toda

---

<sup>183</sup> Cfr. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. *Ob. Cit.*, p. 70.

ocupación indebida, sin importar la causa o acto que le dio origen. En fin, la solución aunque parcial es mejor que todo lo precedente”<sup>184</sup>.

Extendiendo más el tema, POZO realiza las siguientes interrogantes: ¿Por qué el afán de olvidarse de los que aún no tienen contrato con cláusula de allanamiento? o ¿de los que no tienen contrato escrito simplemente? o ¿de los que simplemente, en una situación concreta idéntica a los supuestos que regula el Decreto Legislativo N° 1177 (vencimiento de contrato o falta de pago, por ejemplo) aún tienen que quedar en la incertidumbre de no saber si demandar desalojo por precario o desalojo por vencimiento de contrato?<sup>185</sup>

Desde nuestra opinión, el Decreto Legislativo N° 1177 resulta ser un avance en la efectiva tutela judicial del propietario o arrendador a que se le restituya su bien. Esta norma establece reglas especiales que buscan corregir las causas que originan que el proceso sea lento y hasta veces infructuoso. No obstante, como ya se ha señalado, se encuentra restringido para arrendamientos de inmuebles para uso de vivienda.

Por ello, creemos que el decreto mencionado debe ser la base para unificación y uniformización de las normas que reglan el proceso de desalojo en el país, dado el proceso y las formalidades que contiene, no restringiendo su ámbito de aplicación a arrendamientos de inmuebles destinados para vivienda sino que su aplicación sea para todo arrendamiento comprendido en nuestro Código Civil de 1984.

### **3.3. Propuesta legislativa**

Se ha considerado en este trabajo que es necesario proponer una reforma de la legislación y unificar los procesos de desalojo regulados en diversas normas en nuestro país, a fin de uniformizar y dar seguridad a los arrendadores de poder celebrar

---

<sup>184</sup> MEJORADA CHAUCA, Martín. *Nueva ley de desalojo... ¡ahora pues!*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/08/nuevo-desalojo-ahora-pues.html>

<sup>185</sup> POZO SÁNCHEZ, Julio. *Un nuevo Proceso de Desalojo: ¿Único y de Ejecución?*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/un-nuevo-proceso-de-desalojo-unico-y-de-ejecucion/>

contratos de arrendamiento y que, cuando ocurran circunstancias como el de resolución, falta de pago de la merced conductiva, e incluso otras causales, puedan acudir a la nueva norma para garantizar la efectiva protección de sus derechos.

Se ha manifestado que cuando haya la voluntad del legislador de unificar las normas que regulan el desalojo en el país se tenga como base o referencia al Decreto Legislativo N° 1177, el cual, por la misma estructura novedosa –al menos en nuestro medio- que estipula, ofrece la celebración de contratos de arrendamiento por intermedio de formularios, los cuales constituyen una garantía en esta materia.

El uso de los mencionados formularios simplifica los contratos y la evaluación de su cumplimiento; y la inscripción de los arrendamientos en una fuente especial (Registro Administrativo de Arrendamientos para Vivienda – RAV), menos complicada que el Registro de Predios, permite una adecuada publicidad de los negocios inmobiliarios y del comportamiento de los arrendatarios. Los desalojos y morosidades se anotarán en dicho registro para informar sobre los malos inquilinos. Estos formularios y su respectiva inscripción en el RAV ofrecen la seguridad jurídica que se requiere en las relaciones de las personas.

Sin embargo, tal como se ha advertido, la dificultad del Decreto Legislativo N° 1177 está en que su ámbito de aplicación se restringe solo a los arrendamientos de inmuebles destinados para vivienda, excluyéndose por tanto al arrendamiento de inmuebles para uso industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativo, asistencial, cultural, educativo, etc.

Entendemos que el legislador restringió ese ámbito por una razón coyuntural<sup>186</sup>, puesto que se buscaba en ese momento –recordemos que la norma fue promulgada y

---

<sup>186</sup> Dada a la desaceleración del crecimiento económico en el Perú, toma vital importancia la política habitacional que adopte el Estado para satisfacer esta necesidad e incentivar las ofertas en dicho sector, toda vez que la actividad inmobiliaria dinamiza la economía y genera empleo directo e indirecto debido a la cantidad de servicios asociados que ostenta, y, a su vez, permite a la población acceder a una vivienda digna. Entre los mecanismos que ostenta el Estado para promover la inversión se encuentra el subsidio a los compradores y/o arrendatarios para la adquisición o alquiler de vivienda, respectivamente, así como, los beneficios tributarios dirigidos al sector privado para fomentar la

publicada en el año dos mil quince- reactivar el sector inmobiliario, haciendo que los propietarios se animaran a ceder el uso de sus bienes temporalmente o como garantía en el financiamiento de futuras ventas. Y con ello, se dio a los arrendadores un mecanismo para la rápida devolución del bien inmueble en caso de conclusión o terminación del contrato, con el objeto de que el sector inmobiliario sea dinámico. Esto generó que a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil de 1993 y en la Ley N° 30201 se sumara un nuevo proceso.

Creemos que con el Decreto Legislativo N° 1177 el legislador tuvo una importante oportunidad para otorgar un mecanismo legal que lograra la rápida y efectiva restitución del bien al arrendador; sin embargo, ello no fue así y la experiencia, tal como se ha reflejado, nos dice que el trámite del proceso en la vía judicial prolonga más el padecimiento de los arrendadores.

La raíz del problema es, por tanto, la recuperación física del inmueble de una manera que no implique ir al Poder Judicial, porque si el contrato –celebrado bajo los formularios y el procedimiento administrativo que regula el Decreto Legislativo N° 1177- llegó a una causal de resolución, por ejemplo, ya no es necesario ir a ningún lugar para que se declare la conclusión o terminación del contrato, sino que esta opera de pleno derecho.

Por todo ello es que se propone la aplicación de un mecanismo similar a la autotutela prevista en el artículo 920° del Código Civil, el mismo que se aplica en los casos de usurpación e invasión de la propiedad. Esto permitiría a los arrendadores ejercer la defensa posesoria extrajudicial para que en un plazo célere pueda restituirse su bien y en determinados supuestos, tal como a continuación se expone.

---

inversión en este sector, entre otros: Cfr. VÁSQUEZ REBAZA, Fiorella. *Consideraciones iniciales respecto a la entrada en vigencia del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 (Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)*, 2015 [ubicado el 19.IX 2017]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/consideraciones-iniciales-respecto-la-entrada-en-vigencia-del-reglamento-del-decreto-legislativo-n-1177-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda/>

### 3.3.1. Fórmula legal

#### “PROYECTO DE LEY QUE REGULA LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO”

##### **Artículo único.- Defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento.**

*El propietario o arrendador puede hacer uso de la fuerza pública para recobrar el bien arrendado, cuando operen los supuestos de falta de pago o vencimiento de contrato, el cual deberá haber sido celebrado a través de los formularios regulados en el Decreto Legislativo N° 1177 e inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV). La acción se realiza dentro de los quince días de haber concluido el plazo otorgado, vía conducto notarial, al arrendatario para entregar o desocupar el bien arrendado.*

*El plazo que se otorga al arrendatario para que entregue o devuelva el bien no debe ser menor a tres días. La Policía Nacional del Perú y las municipalidades respectivas deberán brindar las garantías del caso, bajo responsabilidad.*

*En el supuesto de que quien o quienes hayan sido despojados del bien acrediten posteriormente que se encontraban legitimados para seguir ocupando el bien, tendrán expedito el derecho de solicitar una indemnización, sin perjuicio de la responsabilidad penal si la hubiere.*

### 3.3.2. Exposición de motivos

#### **a) Antecedentes**

##### **a.1) Ley N° 30201**

El 28 de mayo de 2014 se publicó la Ley N° 30201 - Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y entró en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación, esto es, el 5 de agosto de 2014.

Como antecedentes a la dación de esta norma tenemos que el crecimiento del mercado inmobiliario y la relativa mejora económica de la población permitió la adquisición masiva de departamentos y casas en los últimos años, siendo así que muchos de estos inmuebles se han adquirido a crédito, por lo que sus propietarios se han visto en la necesidad, en muchos casos, de ofrecer en alquiler los mismos<sup>187</sup>.

Esta norma se propuso diseñar un proceso de desalojo célere que permitiera al arrendador la recuperación de la posesión de su inmueble en un plazo de quince días, lo cual significaba una innovación en lo que corresponde a nuestro ordenamiento jurídico<sup>188</sup>, además de modificar el artículo 594<sup>o</sup> del Código Procesal Civil<sup>189</sup>, relativo al poco utilizado desalojo con sentencia con condena de futuro. De esta forma, el Estado hacía un intento por elaborar un mecanismo legal con el cual buscaba dar protección a los propietarios de los predios ante la eventual morosidad de los inquilinos.

A partir de la modificación del citado artículo, se regula la cláusula de allanamiento a futuro. La cláusula de allanamiento a futuro es un acuerdo o pacto que podrá incluirse en los contratos de arrendamiento de inmuebles. La cláusula de allanamiento a futuro

---

<sup>187</sup> Cfr. LAMA MORE, Héctor E. "Nuevas reglas para el desalojo con condena a futuro", *Actualidad Civil*, N° 1, julio 2014, pp. 26-27.

<sup>188</sup> Cfr. ABANTO TORRES, Jaime David. "El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección", en *Defensa de la posesión*, 1ª ed., Lima, Instituto Pacífico, 2015, p. 178.

<sup>189</sup> Artículo 594<sup>o</sup> (modificado por el artículo 5° de la Ley N° 30201).- "Sentencia con condena de futuro. El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

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.

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 cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos".

debe constar por escrito. En consecuencia, no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados en forma verbal<sup>190</sup>.

El contrato de arrendamiento debe contar con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario). Asimismo, el arrendatario se obliga a desocupar inmediatamente el inmueble, previo requerimiento judicial, en los casos de conclusión del plazo del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta convenida.

Se debe tener en cuenta que en los procesos de desalojo por falta de pago, el Juez sólo debe establecer si el demandado incurrió en la causal de resolución prevista en el artículo 1697º inciso 1 del Código Civil, esto es, “si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos”. En este tipo de procesos, el Juez no determina el monto de la deuda por concepto de arrendamientos impagos, a menos que se hubiese acumulado la pretensión de pago de arriendos, lo que dificultará en la práctica la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

ABANTO hace una crítica a esta norma y señala que esta reforma en realidad encarece los costos de transacción de los contratos de arrendamiento. Las partes deberán contratar los servicios de un abogado que redacte la cláusula de allanamiento a futuro y de un notario para que legalice las firmas. Además, en opinión del citado autor, no había la necesidad de agregar una cláusula de allanamiento a futuro frente a la existencia de un pacto en cuanto al monto de la renta y el plazo de duración del contrato<sup>191</sup>.

Los propietarios tenían una luz de esperanza y los inquilinos entraron en pánico ante la inminente ola de desalojos masivos. Todo esto se desvaneció con la publicación de

---

<sup>190</sup> Cfr. ABANTO TORRES, Jaime David. *Ob. Cit.*, p. 180.

<sup>191</sup> ABANTO TORRES, Jaime David. *Ob. Cit.*, p. 180.

la ley. La nueva norma tiene una confusa redacción que desnuda su deficiente técnica legislativa y las falencias del Congreso cuando se trata de regular temas procesales.

## **a.2) Decreto Legislativo N° 1177**

El 18 de julio de 2015 se publicó el Decreto Legislativo N° 1177 que regula el Régimen de promoción del Arrendamiento para Vivienda mediante el contrato de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda, y los denominados contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda: Con opción de compra y el arrendamiento financiero (*leasing*)<sup>192</sup>.

Tal como lo indica GONZALES, en nuestro país hay un alto porcentaje de viviendas desocupadas, pues los propietarios prefieren la falta de rentabilidad que asumir el riesgo de enfrentar un arrendatario moroso, que no solo no pague la renta sino que, además, no pueda ser desalojado por la lentitud del órgano judicial, sin perjuicio, además, de los daños que pudiese sufrir el inmueble<sup>193</sup>.

El citado autor continúa y señala que: “(...) el legislador es consciente que el desalojo (...) no alienta el arrendamiento de viviendas, por lo que se hizo necesario que el D. Leg. N° 1177 establezca un tercer proceso de desalojo, pero de alcances limitados, pues se aplica a un solo grupo de contratos”<sup>194</sup>.

Asimismo, se reguló un proceso único de ejecución de desalojo (artículo 15°)<sup>195</sup> y se dispuso que los contratos de arrendamiento de inmuebles vigentes puedan adecuarse

---

<sup>192</sup> Este decreto legislativo introdujo además el uso de tres tipos de formularios mediante los cuales se celebran y suscriben los citados contratos: El FUA (Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda), el FUAO (Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda) y el FUAL (Formulario Único de Arrendamiento financiero (*leasing*) de inmueble destinado a vivienda). Todos estos formularios tienen mérito ejecutivo si son suscritos ante Notario o Juez de Paz Letrado y la copia certificada de estos se inscriben en el RAV (Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda) y tiene mérito inscribible en el Registro de Predios de la SUNARP.

<sup>193</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*, 3° ed., Lima, Jurista Editores, 2016, p. 250.

<sup>194</sup> *Ibidem*.

<sup>195</sup> Artículo 15° del Decreto Legislativo N° 1177.- “15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario

y someterse al Decreto Legislativo N° 1177, siempre y cuando las partes del contrato así lo acuerden<sup>196</sup>.

Lo que se busca a través de este decreto es facilitar el acceso a la vivienda a las personas que no cuenten con los medios económicos requeridos o de bajos recursos. Además, esta norma tiene por fin dinamizar el sector inmobiliario, regulando un proceso de desalojo en plazos muy cortos, lo que representa un beneficio importante para las empresas de *leasing*, quienes -en apariencia- cuentan con un proceso que les permitirá una más rápida recuperación del inmueble en caso de resolución contractual y no restitución del inmueble<sup>197</sup>.

Para lograr todo ello, se creó el régimen especial y facultativo de arrendamiento para vivienda por el que se introducen las tres modalidades contractuales de arrendamiento señaladas anteriormente.

Una de estas modalidades es el arrendamiento destinado a vivienda, por la cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso del bien a cambio de una renta convenida. Empero, esta modalidad trae ciertas particularidades propias de su regulación especial, como por ejemplo, que el arrendador sea propietario del inmueble y que su uso sea única y exclusivamente para vivienda.

Lo novedoso de esta norma es que permite que el arrendador, eventualmente, pueda acceder a un nuevo proceso de desalojo, denominado “único” y de “ejecución” con la que se pretende hacer que estos procesos sean mucho más céleres, con plazos sumamente cortos y de distinto tratamiento a los desalojos ya regulados<sup>198</sup>. Así, se introducen ciertas singularidades que conllevan a pensar que el arrendador podrá

---

se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones (...)."

<sup>196</sup> Cfr. HUERTA AYALA, Oscar. "Problemática en la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de Predios", en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2016, p. 108-109.

<sup>197</sup> Cfr. SORIA AGUILAR, Alfredo F. "Leasing inmobiliario: Apuntes acerca del Decreto Legislativo N° 1177", *Actualidad Civil*, N° 14, agosto 2015, p. 41.

<sup>198</sup> Cfr. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. *Ob. Cit.*, p. 72.

obtener una efectiva tutela de sus derechos, supeditado a que este se sujete a las formalidades establecidas en este decreto legislativo.

Bajo esta norma se establece que el contrato de arrendamiento ha de celebrarse a través de un formulario único, al que se le otorga mérito de ejecución<sup>199</sup>. Con ello se podría acceder al nuevo proceso único de ejecución de desalojo, proceso que eleva a tres los procedimientos de desalojo que se encuentran establecidos en nuestro ordenamiento jurídico.

La norma desarrollada representó una buena iniciativa por parte del legislador de regular un proceso de desalojo más expeditivo, en la que las excepciones o defensas se resuelvan en la misma sentencia; en donde de declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispondrá el desalojo, descerraje en caso de resistencia al incumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble y que el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia de desalojo será concedido sin efecto suspensivo, resguardando de esta manera el derecho de propiedad de los arrendadores.

Sin embargo, la realidad demuestra que este “proceso único de ejecución de desalojo” no es un proceso rápido, expeditivo, sino que por el contrario –así como sus otros pares- no protege de modo efectivo los derechos de los arrendadores cuando éstos tienen que afrontar un proceso judicial contra los llamados inquilinos “morosos”.

### **a.3) Proyecto de Ley N° 2117-2012-CR**

La realidad anteriormente descrita quedó constatada en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 2117-2012-CR<sup>200</sup>, la cual proponía desjudicializar el proceso de

---

<sup>199</sup> Artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1177.- “4.3 Los Formularios tienen mérito de ejecución, siempre que estén suscritos ante un Notario, debidamente habilitado, o en su defecto ante un Juez de Paz Letrado, de acuerdo a la normatividad vigente. La copia certificada de los Formularios suscritos ante un Notario, se inscribe en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV y tiene mérito inscribible en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna, salvo que las partes la acuerden”.

<sup>200</sup> Véase en Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 2117-2012-CR - Proyecto de ley que crea el procedimiento administrativo notarial – policial de desalojo por ocupante precario. Proyecto de ley

desalojo de ocupante precario y restitución de bien y crear el procedimiento administrativo de desalojo notarial-policial de ocupante precario y restitución de bien a fin de crear incentivos que permitan reducir la carga procesal en los procesos judiciales de desalojo y reducir los riesgos de contratación en arrendamientos.

Aquel proyecto normativo fue presentado por un grupo de parlamentarios ante el Congreso de la República (Segunda Legislatura Ordinaria 2012) y significó un primer avance para dar solución a la problemática que se expone. En este proyecto se puso de manifiesto que uno de los principales problemas que se presentaban en los arrendamientos era el referido a la imposibilidad de contar con una vía idónea que permitiera desalojar a los arrendatarios que, luego de vencido el plazo del contrato de arrendamiento o frente al incumplimiento de la renta, aún seguían ocupando el bien inmueble materia de arrendamiento sin pagar la correspondiente merced conductiva.

Se sostenía que era importante que el arrendador de un bien inmueble tuviese la garantía que al cumplimiento del plazo del arrendamiento del contrato o ante el incumplimiento del pago de la merced conductiva, éste tenga un mecanismo legal procedimental que le asegurara desalojar al ocupante precario de un modo más rápido en comparación con el mecanismo procedimental que ofrecía el ordenamiento jurídico. Sin embargo, este proyecto no llegó a promulgarse, pero formó parte del debate para el establecimiento de la vigente Ley N° 30201.

## **b) Fundamentos de la propuesta**

### **b.1) Problemática**

Según estadísticas ofrecidas por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la población aumenta progresivamente<sup>201</sup> (ver Anexo 1) y, consecuentemente, la

---

presentado por iniciativa de los ex congresistas Reber Joaquín Ramírez Gamarra y Leyla Felícita Chihuán Ramos, de fecha doce de abril de dos mil trece. Ubicado en: <http://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2011.nsf/Parlamentarios/B0AF9895E96581CE05257B4E00532655?opendocument>

<sup>201</sup> Las estimaciones del INEI detallan un aumento progresivo de la población. Ver INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA. Censos nacionales 2007: XI de población y VI de

necesidad de tener un lugar donde vivir también<sup>202</sup> (ver Anexo 2). Asimismo, el crecimiento económico vivido en nuestro país en los últimos años ha tenido como consecuencia la disminución del déficit habitacional en las principales ciudades, producto del crecimiento del poder adquisitivo en algunos sectores de la población, más el crecimiento de la oferta inmobiliaria producida por el desarrollo acelerado de la industria de la construcción. Esto ha respondido a la demanda inmobiliaria y un importante porcentaje de la población insatisfecha ha logrado acceder a la vivienda propia<sup>203</sup>.

Sin embargo, de otro lado tenemos a la población que no ha logrado el acceso a la casa propia, por lo que para ellos aún existe la necesidad de un mercado de inmuebles en alquiler, razón por la cual recurren a la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda y, en el caso de las personas jurídicas, celebran este tipo de contratos para el desarrollo de su actividad comercial, industrial o de servicios.

De esta forma, a efectos de satisfacer sus necesidades, las personas se relacionan entre sí a fin de obtener lo que ellas necesitan. Para ello establecen relaciones jurídicas, en las que se señalan las consecuencias para cada una de las partes. Así tenemos el caso del contrato de arrendamiento<sup>204</sup>, en donde el acreedor es el arrendador, que es la persona que entrega un bien inmueble al deudor (arrendatario) y que según las cláusulas del contrato deviene en deudor del pago de una renta mensual, devolver el inmueble al vencimiento del plazo pactado, etc.

---

vivienda. Población estimada y proyectada por sexo y tasa de crecimiento, según años calendarios, 2000 – 2050, 2007 [ubicado el 04.IX 2017]. Obtenido en <http://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>.

<sup>202</sup> Del mismo modo la institución mencionada ofrece estadísticas al respecto. Ver INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA. Tipos de viviendas particulares que ocupan los hogares, 2003 - 2015, 2015 [ubicado el 04.IX 2017]. Obtenido en <http://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>.

<sup>203</sup> Véase en Proyecto de Ley N° 2585/2013-CR – Proyecto de Ley que crea el Registro de Inquilino Morosos.

<sup>204</sup> Cfr. CHÁVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto. *Ob. Cit.*, p. 33.

Si el arrendatario no cumple con sus obligaciones, tenemos como remedio al proceso de desalojo, el cual se encuentra regulado en el artículo 585° del Código Procesal Civil vigente. Empero, dicho proceso, a pesar de encontrarse dentro de un proceso sumarísimo, no responde a la efectiva protección que debe tener el facultado a ser restituido del bien, por causas que van desde la deficiente regulación del proceso, el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y, cuando no, el crítico sistema de administración de justicia<sup>205</sup>.

CHÁVEZ refiriéndose a este problema, señala lo siguiente:

“La consecuencia de este problema es la afectación al derecho de propiedad de los arrendadores, al derecho de la libre circulación de los bienes, la generación de la carga procesal que ahoga a los juzgados y, especialmente lo más grave, se permite la existencia de una especie de patente de corso a favor de los arrendatarios para incurrir en inejecución de sus obligaciones de devolver el bien arrendado luego del plazo vencido”<sup>206</sup>.

Las líneas precedentes se pueden corroborar con las estadísticas que se muestran en anexos, las que fueron solicitadas al Área de Estadística de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque. En ese mismo orden de ideas, de dicha información, se puede constatar que, solo en los Juzgados Civiles del distrito judicial de Chiclayo se han ingresado entre enero de 2013 y setiembre de 2017 un total de 444 demandas de desalojo (ver Anexo 3). Asimismo, en el mismo periodo, ya se han resuelto 27 demandas (ver Anexo 4), lo que se traduce en lo siguiente: En el distrito judicial de Chiclayo se resuelven 5 demandas de desalojo por año, en promedio.

Estas estadísticas son un fiel reflejo de la manera cómo se resuelven los procesos judiciales de los ciudadanos en nuestro sistema judicial, quienes a fin de resolver sus conflictos recurren al Poder Judicial a fin de ejercer su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses. Si bien estos son

---

<sup>205</sup> Cfr. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. *Ob. Cit.*, p. 76.

<sup>206</sup> CHÁVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto. *Ob. Cit.*, p. 36.

solo de los Juzgados Especializados en lo Civil de Chiclayo, estos no distan de la situación en que se encuentran las diversas jurisdicciones del país.

Compartiendo la opinión de GONZALES<sup>207</sup>, al ser el proceso de desalojo un proceso simple y de alta recurrencia sociológica por la frecuencia del arrendamiento, justifica una estructura procesal también sencilla, con la finalidad de proteger a los arrendadores e incentivar la ocupación útil de los inmuebles, con lo cual se facilita el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables. El desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos, sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo<sup>208</sup>.

No obstante, el precitado autor advierte también que la Corte Suprema con la emisión del Cuarto Pleno Casatorio ha contribuido con agravar el problema que rodea a los procesos de desalojo, pues con la misma fórmula simplificada ahora se resuelven conflictos de gran complejidad, como la que ocurre entre propietarios y poseedores de larga data. Aunado a ello, para poder desalojar a un arrendatario que se convirtió en precario es necesario recurrir indefectiblemente a un proceso de desalojo, o en su defecto a un proceso de reivindicación tratándose de un poseedor ilegítimo<sup>209</sup> -aunque

---

<sup>207</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, pp. 254-255.

<sup>208</sup> "5.5 (...) *La esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvención, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado*". Casación N° 4069-2016-Ventanilla. Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 03.07.2018. Ubicado en: <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/CAS.4069-2016-VENTANILLA.pdf>

<sup>209</sup> No obstante, la Corte Suprema a través de su jurisprudencia habría establecido que el desalojo procedería para cualquier tipo de poseedor (sea precario o ilegítimo): "(...) *para que prospere la acción de desalojo se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv)*

siguiendo al Pleno, el poseedor ilegítimo también sería un precario, por lo que también procedería un proceso de desalojo contra este-, cuando somos conscientes de la gran carga procesal que soportan los juzgados en el país, lo que conlleva a que el proceso sumarisimo, que por su estructura debería ser un proceso en donde se debería obtener una decisión rápida, termino siendo un proceso largo, que en la generalidad de los casos dura un periodo que va desde los dos a cinco años.

Asimismo, si el arrendador quisiera evitar acudir a un proceso judicial en caso de que su arrendatario deviniera en precario, puede estipular en el contrato que la solución de cualquier controversia se ventile en la sede arbitral; sin embargo, la experiencia nos indica que habiendo o no un laudo arbitral, el arrendador no logra conseguir la restitución efectiva del bien, por lo que este arrendador terminará acudiendo al Poder Judicial para reclamar el derecho que le corresponda.

Dicha situación origina que los conflictos sencillos necesiten de mucho tiempo para resolverse, pues el vencimiento del contrato o la adquisición del bien por tercero conllevan a que el arrendatario sea considerado precario, por lo que el proceso puede llegar hasta la Corte Suprema<sup>210</sup>. La reflexión es clara: El trámite del proceso de desalojo se hace más complejo y más extenso porque se tienen que discutir conflictos como si el contrato venció o si el pago se realizó.

## **b.2) Análisis de constitucionalidad**

El inciso 14 del artículo 2° de la Constitución Política de 1993 reconoce el derecho a la libre contratación<sup>211</sup>. Asimismo, el artículo 62° de la Carta Magna precisa que: “La

---

*Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”.* Considerando noveno de la Casación N° 2156-2014-Arequipa, de fecha quince de julio de dos mil quince.

<sup>210</sup> *Ibíd*em, p. 255.

<sup>211</sup> Artículo 2° inciso 14 de la Constitución Política de 1993: “Toda persona tiene derecho: (...) 14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.

libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. (...) Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se soluciona en vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley (...).”

Al respecto, se debe señalar que el derecho a la libre contratación garantiza la facultad de las personas –naturales o jurídicas- de crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas de carácter patrimonial, a través del acuerdo de voluntades. Igualmente, la relación que resulta del acuerdo de voluntades debe estar referido a bienes o intereses que posean apreciación económica.

En ese mismo orden ideas, el Tribunal Constitucional peruano<sup>212</sup> ha sostenido que el contenido del derecho a la libre contratación está constituido por la autonomía para decidir la celebración de un contrato, así como la potestad de elegir con quien contratar; y por la autonomía para decidir, de común acuerdo, la materia objeto de regulación contractual.

El Tribunal Constitucional también recuerda que el derecho a la libre contratación no es ilimitado, sino que se encuentra condicionado en sus alcances por límites implícitos y explícitos. Tales contenidos se hallan ordenados por exigencias valorativas provenientes del bien común y el orden público. Siendo así, el arrendatario que se niegue a devolver un bien que evidentemente es ajeno atentaría con los legítimos derechos de los propietarios, quienes arriendan sus bienes con la confianza de que recuperarán el derecho de uso una vez finalizado el contrato. De esta forma, lo que pretende no es más que devolver de modo inmediato un bien a su propietario o a quien se encuentre habilitado para ello, y con ello proteger el derecho de propiedad reconocido expresamente por la Carta Magna.

---

<sup>212</sup> STC. EXP. N° 0011-2013-PI/TC (27/08/2014). Caso de Ley de Protección a la Economía Familiar, Fundamentos Jurídicos 54 y 55.

Por lo expuesto, la presente propuesta no contradice norma constitucional alguna, por el contrario, guarda concordancia con el reconocimiento constitucional del derecho de propiedad de los ciudadanos al uso, disfrute, disposición de su bien; y del fomento al cumplimiento de los compromisos adquiridos mediante los contratos de arrendamiento; máxime si esta norma está inspirada en el artículo 920° del Código Civil de 1984, cuya constitucionalidad ha sido reconocida.

### **b.3) Exposición de la propuesta**

Este proyecto pretende solucionar la grave problemática social generada en torno a la lentitud de los procesos de desalojo, teniendo en consideración no solo el auge del mercado inmobiliario y su efecto multiplicador en nuestra economía, la cual se dinamiza por la velocidad de rotación de los bienes, sino teniendo presente el constante perjuicio de los ciudadanos.

En tal sentido, creemos pertinente un texto como el que se propone a fin de permitir, dentro del marco legal existente, evitar la carga del Poder Judicial y lograr la celeridad que estos casos requieren, a través de la acción posesoria extrajudicial ejercida por el propietario, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo o su representante.

Esta propuesta se apoya en el artículo 920° del Código Civil de 1984<sup>213</sup>, modificado mediante la Ley N° 30230, el cual regula la acción posesoria extrajudicial en los supuestos que señala. Este artículo se creó a fin de promover y dinamizar la inversión

---

<sup>213</sup> Artículo 920° del Código Civil de 1984: “El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.

La Policía Nacional del Perú así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad (...).”

en el país, tal como las normas expuestas en el acápite de los antecedentes – Ley N° 30201 y Decreto Legislativo N° 1177.

Es evidente que en materia de bienes existe un serio problema para recuperar la tenencia, ya que un proceso en el Poder Judicial toma varios años en resolver las controversias sobre el derecho a poseer, las cuales no son muy complejas, puesto que en materia de arrendamiento, el propietario o quien tenga el derecho cede el uso y disfrute de su bien a cambio de una merced conductiva. De este modo, si opera la conclusión o terminación del contrato, el arrendatario tiene que devolver un bien que no es suyo, sino que se le cedió temporalmente.

Por eso, no debería revestir mayor inconveniente –dado que no se discute la propiedad y, consecuentemente, la posesión- para que se le restituya de modo inmediato o en el más breve tiempo, dependiendo de las circunstancias, el bien objeto de contrato. La conclusión o terminación del contrato opera de pleno derecho, por lo que no habría motivo para acudir a un Juez para resolver estos asuntos.

Dicho supuesto se encuadra entonces en lo regulado en el precitado artículo 920<sup>o</sup>, con el objeto de no acudir a la vía judicial y evitar la grave postergación de los negocios, tanto a nivel de pequeñas operaciones inmobiliarias como para la ejecución de proyectos de enorme relevancia.

El Estado al no poder resolver las controversias en el plazo más breve, otorga a los particulares los instrumentos para defender sus bienes de manera directa, y nada mejor que hacerlo en los términos de la posesión, tal como lo expresa MEJORADA<sup>214</sup>.

La idea de esta norma es darle la herramienta más eficaz a quien en los hechos tiene un derecho con mayor ponderación. La norma que se propone utiliza la defensa posesoria extrajudicial para la restitución inmediata del bien arrendado y la cual por su

---

<sup>214</sup> Cfr. MEJORADA CHAUCA, Martín. “La posesión precaria y el desalojo por precario en el IV. Pleno Casatorio” en *Defensa de la posesión*, 1<sup>a</sup> ed., Lima, Instituto pacifico, 2015, p. 71

naturaleza puede alterar la paz social, por lo que se requiere a la autoridad municipal y a la policía a fin de evitar el abuso de derecho.

Asimismo, esta ley pretende regir para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.

Esta iniciativa procura la inmediata recuperación del bien del arrendador, siempre que el contrato se haya celebrado mediante los formularios establecidos en el Decreto Legislativo N° 1177, e inscritos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV), dejando a salvo el derecho del arrendador de acudir a la vía ordinaria para el cobro de los alquileres insolutos, así como los demás servicios y gastos correspondientes al arrendatario.

### **3.3.3. Análisis costo-beneficio**

La promulgación de la presente norma no implica costo adicional al erario nacional puesto que solamente se trata de suplir los vacíos legales existentes en nuestro ordenamiento vigente sobre esta materia, tomando en consideración que existen mecanismos legales que regulan el proceso de desalojo y, sin embargo, ninguna resulta eficiente para que el arrendador recupere su bien en un tiempo prudencial.

Asimismo, es de señalar que sus beneficios serán de índole social pues alcanzarán a un sector de la población (arrendadores) que con esfuerzo ha logrado adquirir bienes, especialmente inmuebles, y tienen el derecho a gozar a plenitud de los frutos que emanen de la disposición del mismo; sin que sean privados ilegítimamente del mismo. Esta propuesta busca que el bien retorne a la esfera de los arrendadores a efectos que estos puedan disfrutar, usar o disponer de propiedad sin restricción alguna y que los mismos puedan seguir el círculo dinámico del tráfico jurídico.

En segundo término, influirá positivamente en la formalización de las relaciones contractuales porque las partes tendrán mayor cuidado en el cumplimiento de las

obligaciones contraídas, y puedan acudir al registro (registro administrativo o Registros Públicos) a inscribir dichos actos, y con ello se pueda ir progresivamente acabar con la informalidad en nuestro país.

Todo ello otorgará mayor confianza a los propietarios de inmuebles en la normativa sobre arrendamientos, lo que generará una mayor oferta de inmuebles en alquiler, para beneficio de la población. Y, por último, se reducirá la carga procesal de los órganos jurisdiccionales por cuanto los arrendadores podrán recuperar su bien sin necesidad de acudir a un proceso judicial, siempre que estén referidos a los supuestos que esta propuesta contempla.

#### **3.3.4. Análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación**

Con la propuesta legislativa se pretende dar un marco legal adecuado en nuestro país a efectos y tendrá un efecto positivo en la legislación nacional, puesto que permitirá agilizar la restitución del bien a quien realmente está legitimado para poseerlo. Lo que se busca es elaborar una norma jurídica que permita tener un grado de predictibilidad respecto de los problemas derivados del incumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Por último, pretendemos con este proyecto que se ponga de manifiesto la problemática que existe en torno al contrato de arrendamiento y los procesos de desalojo. Se pretende, asimismo, que esta propuesta sea uno de los pilares para el establecimiento de un único régimen que regule el proceso de desalojo en el Perú, con reglas uniformes que hagan valer los derechos de los arrendaderos que muchas veces se ven perjudicados; todo ello con el fin de dar certeza jurídica, seguridad en la celebración de los contratos de arrendamiento, seguridad en las transacciones y descongestión del Poder Judicial.

## CONCLUSIONES

1. Los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no responden a la efectiva protección del derecho de los arrendadores cuando el arrendador deviene en precario - conforme lo establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil-, por cuanto, cuando este intenta recuperar el bien objeto del arrendamiento ineludiblemente tendrá que acudir a un proceso judicial y dejará de disfrutar del bien por todo el periodo que dure, hasta obtener una decisión definitiva, lapso durante el cual dejará de percibir las rentas correspondientes.
2. La configuración de la precariedad del arrendatario y la dificultad del arrendador de recuperar el bien en un tiempo expeditivo o razonable genera inseguridad jurídica en nuestra sociedad, deviniendo en conflictos que solo pueden resolverse en la vía judicial, con lo que se incrementa innecesariamente la carga procesal innecesariamente, por cuanto los supuestos de falta de pago y vencimiento de contrato no acarrearían ser puestos de conocimiento a un juez, porque, además que no revisten de mayor complejidad, estos operan de pleno derecho. Ventilar estos procesos en sede judicial termina generando un alto costo a la sociedad y al Estado, quien deberá destinar un porcentaje de su presupuesto para atender dichos problemas.
3. El proceso de desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos, sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo; sin embargo, en la práctica se aprecia que este proceso no responde a la efectiva

protección de quien tiene el derecho a que se le sea restituido el bien, ya sea por causas que van desde la propia regulación del proceso, por el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y por la gran carga procesal que soportan los órganos jurisdiccionales del país, sin dejar de lado la conducta (temeraria o de mala fe) de los arrendatarios.

4. Un proyecto legislativo como el que se propone, en el que utiliza la acción posesoria extrajudicial ejercida por el propietario, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo o su representante, en caso de conclusión o terminación del contrato de arrendamiento, permitirá, dentro del marco legal existente, evitar la carga del Poder Judicial y lograr la celeridad que estos casos requieren, como es la restitución del bien materia de contrato de arrendamiento.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### LIBROS:

1. ÁLAMO HIDALGO, Pedro. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo V, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
2. ALPA, Guido. *El contrato en general: Principios y problemas*, Lima, Instituto Pacífico, 2015.
3. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*, tomo II, 3ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2000.
4. BIGIO CHREM, Jack. *El contrato de arrendamiento*, Lima, Gaceta Jurídica, 1995.
5. BIGIO CRHEM, Guillermo. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
6. BORDA, Guillermo A. *Manual de contratos*, Buenos Aires, Editorial Lexis Nexis Abeledo Perrot, 2004.
7. CASTILLO FREYRE, Mario. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
8. CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los contratos típicos*, Tomo I, 1ª ed., Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2010.
9. CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los contratos típicos*, Tomo II, Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2002.
10. DÍEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema del Derecho Civil*, 7ª ed., Volumen II, Madrid, Editorial Tecnos, 1995.

11. DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial: Las particulares relaciones obligatorias*, 1ª ed. Navarra, Editorial Aranzadi, 2010.
12. FERRO, Manuel J. *Práctica de los alquileres*, 1ª ed., Buenos Aires, Ediciones Jurídicas, 2006.
13. FOMO FLOREZ, Hugo. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
14. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*, 3º ed., Lima, Jurista Editores, 2016.
15. KENNY, Héctor Eduardo. *Proceso de desalojo*, Buenos Aires, Astrea, 2001.
16. LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís y otros. *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales*, Vol. I, 3ª ed., Madrid, Dykinson, 2008.
17. LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo II, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2008.
18. PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo. *Las obligaciones en el Derecho Civil peruano*, Tomo I, Editora y Distribuidora de libros Huallaga, Lima, 1990.
19. POLANCO GUTIÉRREZ, Carlos. *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística*, 1ª ed., Lima, Adrus D&L Editores, 2016.
20. RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. *Manual práctico: Proceso Civil y comercial*, Tomo II, 2ª ed., Lima, IDEMSA, 2006.
21. SÁNCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel. *El ocupante precario: Doctrina y jurisprudencia casatoria*, Lima, Jurista Editores, 2008
22. TARAZONA ALVARADO, Fernando. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo VIII, 2ª Ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2007.
23. TORRES CARRASCO, Manuel Alberto. *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*, Lima, Gaceta Jurídica, 2015.
24. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Derechos Reales*, Tomo I, Lima, IDEMSA, 2006.

#### **ARTÍCULOS DE REVISTA:**

25. BASTIDAS FLORES, Cristina Micaela. "El nuevo y mal llamado proceso único de ejecución de desalojo. Entre la discusión de su naturaleza ejecutiva y la necesidad de una real uniformización", *Actualidad Jurídica*, N° 266, enero, 2016.

26. BRAVO MELGAR, Sidney Alex. "Vínculo jurídico entre el contrato de *leasing* y la Ley que establece el régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (D. Leg. N° 1177)", *Actualidad Civil*, N° 14, agosto, 2015.
27. CÁRDENAS MANRIQUE, Christian. "Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria", *Vox Juris*, Volumen 29, N° 1, 2015.
28. CHÁVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto. "La nueva vía procedimental para el desalojo", *Actualidad Civil*, N° 1, julio, 2014.
29. JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA, Roxana. "Tutela efectiva de la posesión", *Actualidad Civil*, N° 13, julio, 2015.
30. LAMA MORE, Héctor E. "Nuevas reglas para el desalojo con condena a futuro", *Actualidad Civil*, N° 1, julio, 2014.
31. MORALES HERVIAS, Rómulo. "El precario: ¿Es poseedor o tenedor (detentador)? A propósito del Cuarto Pleno Casatorio Civil", *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 180, setiembre, 2013.
32. MORALES SILVA, Silvia. "Precisiones acerca del proceso de desalojo", *Revista Jurídica del Perú*, N° 141, noviembre, 2012.
33. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. "Comentarios al decreto legislativo sobre arrendamiento-venta (parte I)", *Actualidad Empresarial*, Instituto Pacífico, N° 331, julio, 2015.
34. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. "El contrato de arrendamiento y el arrendamiento financiero", *Actualidad Empresarial*, Instituto Pacífico, N° 177, febrero, 2009.
35. POZO SÁNCHEZ, Julio Eduardo. "Breves comentarios al Proceso Único de Ejecución de Desalojo", *Actualidad Civil*, N° 14, agosto, 2015.
36. QUESNAY CASUSOL, Johan M. "El Cuarto Pleno Casatorio Civil y la indiferencia hacia el Derecho de Contratos", *Revista Ius*, Año V, N° 10, Agosto – Diciembre, 2015.
37. RAMÍREZ JIMÉNEZ, Nelson. "Un pleno casatorio que se hizo esperar", *Gaceta Civil y Procesal Civil*, N° 3, setiembre, 2013.
38. RIOJA BERMUDEZ, Alexander. "Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario", *Actualidad Jurídica*, N° 238, setiembre, 2015.

39. SORIA AGUILAR, Alfredo F. “Leasing inmobiliario: Apuntes acerca del Decreto Legislativo N° 1177”, *Actualidad Civil*, N° 14, agosto, 2015.
40. SORIA AGUILAR, Alfredo F. “Presunción del buen estado del bien en el contrato de arrendamiento”, *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 169, octubre, 2012.

#### **ARTÍCULOS PUBLICADOS EN OBRAS COLECTIVAS:**

41. ABANTO TORRES, Jaime David. “El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección”, en *Defensa de la posesión*, 1ª ed., Lima, Instituto Pacífico, 2015.
42. AGUADO LÓPEZ, José G. “Vicisitudes del proceso de desalojo. “El amor en los tiempos del cólera”: cuando el arrendador debe demandar al arrendatario la entrega del bien”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, Lima, Gaceta Jurídica, 2016.
43. HUERTA AYALA, Oscar. “Problemática en la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de Predios”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2016.
44. MEJORADA CHAUCA, Martín. “La posesión precaria y el desalojo por precario en el IV. Pleno Casatorio” en *Defensa de la posesión*, 1ª ed., Lima, Instituto pacífico, 2015.
45. PÉREZ-PRIETO DE LAS CASAS, Roberto y ELÍAS PUELLES, Juan Diego. “Las garantías para los arrendamientos destinados a la transferencia de la propiedad. ¿Podríamos hablar de una garantía idónea?”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, Lima, Gaceta Jurídica, 2016.
46. RUIZ GONZÁLEZ, Milo. “La facultad de los árbitros de reducir la cláusula penal por resolución anticipada del contrato de arrendamiento”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*, Lima, Gaceta Jurídica, 2016.
47. SOTO COAGUILA, Carlos Alberto. “El *pacta sunt servanda* y la revisión del contrato”, en *Realidades y tendencias del derecho en el siglo XXI*, Tomo IV, Vol. 1, Bogotá, Temis, 2010.
48. WONG ABAD, Julio Martín. “La posesión precaria y el desalojo por precario en el IV Pleno Casatorio” en *Defensa de la posesión*, 1ª ed., Lima, Instituto Pacífico, 2015.

## RECURSOS ELECTRÓNICOS:

49. Exposición de Motivos del Proyecto de Ley N° 2117-2012-CR - Proyecto de ley que crea el procedimiento administrativo notarial – policial de desalojo por ocupante precario. Proyecto de ley presentado por iniciativa de los excongresistas Reber Joaquín Ramírez Gamarra y Leyla Felícita Chihuán Ramos, de fecha doce de abril de abril de dos mil trece. Ubicado en: <http://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2011.nsf/Parlamentarios/B0AF9895E96581CE05257B4E00532655?opendocument>
50. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA. Censos nacionales 2007: XI de población y VI de vivienda. Población estimada y proyectada por sexo y tasa de crecimiento, según años calendarios, 2000 – 2050, 2014 [ubicado el 02.IX 2016]. Obtenido en <http://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>.
51. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA. Tipos de viviendas particulares que ocupan los hogares, 2003 - 2014, 2014 [ubicado el 02.IX 2016]. Obtenido en <http://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>.
52. MEJORADA CHAUCA, Martín. *Nueva ley de desalojo... ¡ahora pues!*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/08/nuevo-desalojo-ahora-pues.html>
53. POZO SÁNCHEZ, Julio. *Un nuevo Proceso de Desalojo: ¿Único y de Ejecución?*, 2015 [ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/un-nuevo-proceso-de-desalojo-unico-y-de-ejecucion/>
54. VÁSQUEZ REBAZA, Fiorella. *Consideraciones iniciales respecto a la entrada en vigencia del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 (Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)*, 2015 [ubicado el 19.IX 2017]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/consideraciones-iniciales-respecto-la-entrada-en-vigencia-del-reglamento-del-decreto-legislativo-n-1177-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda/>

## JURISPRUDENCIA:

55. STC. EXP. N° 0011-2013-PI/TC del 27.08.2014. Caso de Ley de Protección a la Economía Familiar.
56. Cas. N° 2195-2011-Ucayali del 13.08.2013. Cuarto Pleno Casatorio Civil. Ubicado en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8db9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8db9279eb5db9a>

57. Cas. N° 4069-2016-Ventanilla. Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 03.07.2018. Ubicado en: <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/arweb/CAS.4069-2016-VENTANILLA.pdf>
58. Cas. N° 2156-2014-Arequipa del 15.07.2015. Ubicado en: <https://img.legis.pe/wp-content/uploads/2017/06/Casaci%C3%B3n-2156-2014-Arequipa-Presupuestos-para-demandar-desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria.pdf>

# ANEXOS

## ANEXO 1

### B. ESTIMACIONES Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN

#### 3.20 POBLACIÓN ESTIMADA Y PROYECTADA POR SEXO Y TASA DE CRECIMIENTO, SEGÚN AÑOS CALENDARIOS, 2000 - 2050

Años	Población			Tasa de crecimiento media de la población total (por cien)	
	Total	Hombres	Mujeres	Periodo Quinquenal	Periodo Anual
2000	25,983,588	13,039,529	12,944,059		1.54
2001	26,366,533	13,230,410	13,136,123		1.47
2002	26,739,379	13,416,024	13,323,355	1.37	1.41
2003	27,103,457	13,597,121	13,506,336		1.36
2004	27,460,073	13,774,414	13,685,659		1.32
2005	27,810,540	13,948,639	13,861,901		1.28
2006	28,151,443	14,118,112	14,033,331		1.23
2007	28,481,901	14,282,346	14,199,555	1.16	1.17
2008	28,807,034	14,443,858	14,363,176		1.14
2009	29,132,013	14,605,206	14,526,807		1.13
2010	29,461,933	14,768,901	14,693,032		1.13
2011	29,797,694	14,935,396	14,862,298		1.14
2012	30,135,875	15,103,003	15,032,872	1.12	1.13
2013	30,475,144	15,271,062	15,204,082		1.13
2014	30,814,175	15,438,887	15,375,288		1.11
2015	31,151,643	15,605,814	15,545,829		1.10
2016	31,488,625	15,772,385	15,716,240		1.08
2017	31,826,018	15,939,059	15,886,959	1.05	1.07
2018	32,162,184	16,105,008	16,057,176		1.06
2019	32,495,510	16,269,416	16,226,094		1.04
2020	32,824,358	16,431,465	16,392,893		1.01
2021	33,149,016	16,591,315	16,557,701		0.99
2022	33,470,569	16,749,517	16,721,052	0.95	0.97
2023	33,788,589	16,905,832	16,882,757		0.95
2024	34,102,668	17,060,003	17,042,665		0.93
2025	34,412,393	17,211,808	17,200,585		0.91
2026	34,718,378	17,361,555	17,356,823		0.89
2027	35,020,909	17,509,419	17,511,490	0.85	0.87
2028	35,319,039	17,654,900	17,664,139		0.85
2029	35,611,848	17,797,523	17,814,325		0.83
2030	35,898,422	17,936,806	17,961,616		0.80
2031	36,179,425	18,073,072	18,106,353		0.78
2032	36,455,488	18,206,650	18,248,838	0.74	0.76
2033	36,725,576	18,337,037	18,388,539		0.74
2034	36,988,666	18,463,754	18,524,912		0.72
2035	37,243,725	18,586,288	18,657,437		0.69
2036	37,491,075	18,704,797	18,786,278		0.66
2037	37,731,399	18,819,602	18,911,797	0.62	0.64
2038	37,964,224	18,930,491	19,033,733		0.62
2039	38,189,086	19,037,259	19,151,827		0.59
2040	38,405,474	19,139,674	19,265,800		0.57
2041	38,613,529	19,237,788	19,375,741		0.54
2042	38,813,569	19,331,749	19,481,820	0.49	0.52
2043	39,005,416	19,421,483	19,583,933		0.49
2044	39,188,891	19,506,927	19,681,964		0.47
2045	39,363,812	19,588,014	19,775,798		0.45
2046	39,530,305	19,664,786	19,865,519		0.42
2047	39,688,488	19,737,293	19,951,195	0.38	0.40
2048	39,838,182	19,805,466	20,032,716		0.38
2049	39,979,209	19,869,231	20,109,978		0.35
2050	40,111,393	19,928,528	20,182,865		0.33

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población, 1950 - 2050. Boletín de Análisis Demográfico N° 36.

## ANEXO 2

### TIPOS DE VIVIENDAS PARTICULARES QUE OCUPAN LOS HOGARES, 2003-2015

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Tipos de vivienda	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
Casa independiente	86.1	84.6	84.4	84.2	85.0	85.6	85.4	83.8	84.3
Departamento en edificio	4.1	3.9	4.4	4.5	5.5	5.3	6.0	6.5	6.4
Vivienda en quinta	1.6	2.1	1.9	1.8	1.6	1.6	1.6	1.7	1.6
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)	3.6	4.3	4.7	4.8	4.8	4.9	5.1	5.5	5.3
Choza o cabaña	2.8	2.3	3.0	2.3	2.2	1.8	1.3	2.0	2.0
Vivienda improvisada	1.8	2.7	1.8	2.4	0.8	0.7	0.4	0.4	0.3
Local no destinado para habitación humana	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

**ANEXO 3****Chiclayo: Número de Procesos Ingresados por Desalojo a Juzgados Civiles**

Periodo: 2013 - 30 de setiembre 2017

Juzgados	Ingresados				
	Ene-set.	2016	2015	2014	2013
1° Juzgado Civil	6	10	27	12	17
2° Juzgado Civil	8	17	12	11	11
3° Juzgado Civil	13	7	1	13	13
4° Juzgado Civil	12	19	1	18	17
5° Juzgado Civil	11	15	0	8	11
6° Juzgado Civil	10	18	0	13	12
7° Juzgado Civil	13	13	0	15	19
8° Juzgado Civil	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>99</b>	<b>41</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**Fuente:** SIJ

**ANEXO 4****Chiclayo: Número de Procesos Resueltos por Desalojo por Juzgados Civiles**

Periodo: 2013 - 30 de setiembre 2017

Juzgados	Ingresados				
	Ene-set.	2016	2015	2014	2013
1° Juzgado Civil	0	0	2	1	1
2° Juzgado Civil	0	0	1	1	0
3° Juzgado Civil	2	0	0	1	1
4° Juzgado Civil	1	2	1	1	1
5° Juzgado Civil	1	1	0	0	1
6° Juzgado Civil	1	1	0	1	1
7° Juzgado Civil	1	1	0	1	1
8° Juzgado Civil	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Fuente:** SIJ