



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
“PEDRO RUÍZ GALLO”**



**ESCUELA DE POST GRADO**

**TESIS**

**“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN  
ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

**PARA OBTENER EL GRADO ACADEMICO DE  
MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN  
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**PRESENTADA POR:**

**FELIPE ARCE CORNEJO**

**LAMBAYEQUE – PERÚ**

**2013**

INFORME FINAL DE TESIS  
**“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR  
CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

Por:

---

Abog. FELIPE ARCE CORNEJO

---

DR. EZEQUIEL BAUDELIO CHAVARRY CORREA

Presentada a la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional  
Pedro Ruiz Gallo, para optar el Grado Académico de

**MAESTRO EN DERECHO**  
**CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

Aprobada por:

---

PRESIDENTE - JURADO  
M. Sc. WALTER RAMOS MANAY

---

SECRETARIO - JURADO  
M. Sc. HERIBERTO GALVEZ HERRERA

---

VOCAL - JURADO  
M. Sc. CARLOS CEVALLOS DE BARRENECHEA

**Octubre, 2012**

INFORME FINAL DE TESIS  
**“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR  
CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

**PRESENTACIÓN**

Me corresponde en calidad de Asesor de Tesis, presentar el informe Final de Tesis intitulado **“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**, elaborado por el Abogado FELIPE ARCE CORNEJO, a efectos de optar el Grado de Maestro en Derecho, con Mención en Derecho Civil y Comercial, a otorgar por la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque; trabajo a través del cual postula un tema de relevante interés jurídico social como que ante la falta de pago de la merced conductiva por parte del arrendatario en un contrato de arrendamiento, el arrendador podrá disponer de su bien de manera inmediata ante el requerimiento de devolución por conducto notarial; así mismo que, una vez iniciado el proceso de desalojo e incluso antes de él, poder interponer una medida cautelar de innovar para recuperar dicho bien, fundamentando el daño que se está cometiendo; y, postulando la propuesta legislativa de crear un proyecto de ley donde se regule de manera especial el requerimiento de la devolución bien a través de la vía notarial y recuperarlo de manera inmediata a través de la medida cautelar respectiva.

La investigación nos da a conocer, a través de sus resultados, que si bien existen casos de desalojo por causal de falta de pago de la merced conductiva, este deviene muchas veces en ineficaz puesto que, el arrendatario para recuperar su posesión, tiene que esperar hasta la etapa de ejecución de sentencia en el proceso de desalojo ante la negativa de devolución del bien por parte del arrendatario, causándole grave perjuicio, pues previamente ha tenido que esperar el tiempo respectivo estipulado por Ley para iniciar las acciones correspondientes; por lo que, ante esta situación, el Tesista propone la solución de recuperar el bien objeto del arrendamiento a través de notificación del notario fundamentado en el quebrantamiento de la buena fe y común intención de las partes, así como también con la interposición de una medida cautelar innovativa dentro o fuera de proceso; radicando en ello el mérito perseguido por la presente investigación, de suma importancia para la colectividad.

Chiclayo, Octubre del 2012

DR. EZEQUIEL BAUDELIO CHAVARRY  
CORREA

Asesor de Tesis

INFORME FINAL DE TESIS  
**“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR  
CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

**DISPERSIÓN TEMÁTICA**

RESUMEN.....	7
ABSTRACT.....	9
I. INTRODUCCIÓN.....	11
II. MARCO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN.....	24
1.DELIMITACIÓN DEL TEMA.....	24
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	24
2.1. Formulación del problema.....	29
2.2. Justificación del estudio del problema a investigar.....	29
3. MARCO DE REFERENCIA DEL PROBLEMA.....	30
4. FORMULACION DE HIPÓTESIS.....	31
4.1. Hipótesis.....	31
4.2. Identificación de Variables.....	32
5. OBJETIVOS.....	33
5.1. Objetivo General.....	34
5.2. Objetivos Específicos.....	34
6. DESARROLLO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN PROPUESTA.....	34
6.1. Área de estudio – Ubicación Metodológica.....	34
6.2. Delimitación de la Investigación.....	35
6.3. Métodos y Técnicas aplicables para la ejecución de la investigación jurídica propuesta.....	35
6.4. Población de estudio.....	38
6.5. Muestra de estudio.....	38
III. MARCO TEÓRICO.....	40

CAPITULO I

DE LOS CONTRATOS

1. GENERALIDADES.....	40
2. CONCEPTO.....	41
3. FUNCIÓN DEL DERECHO DE CONTRATOS.....	47

4. CLASES DE CONTRATOS.....	47
4.1. Unilaterales y Bilaterales.....	48
4.2. Gratuitos y Onerosos.....	49
4.3. Conmutativos y Aleatorios.....	49
4.4. Principales y Accesorios.....	50
4.5. Instantáneos y de Tracto Sucesivo.....	51
4.6. De Colaboración.....	51
4.7. Consensuales y Reales.....	52
4.8. Solemnes o Formales.....	52
4.9. Típicos y Atípicos.....	53
4.10. Relativos o individuales y colectivos.....	53
4.11. De Adhesión y de Libre Discusión.....	54
5. LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO.....	55
6. EL CONSENTIMIENTO EN LA FORMACIÓN DE LOS CONTRATO..	56

## CAPITULO II

### DE LOS BIENES, LAS OBLIGACIONES Y LA RESPONSABILIDAD CIVIL

1. CONCEPTO DE BIENES.....	59
2. BIENES MUEBLES E INMUEBLES.....	61
2.1. Bienes Inmuebles.....	61
2.2. Bienes Muebles.....	62
3. CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.....	64
4. CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....	67
5. CLASES DE RESPONSABILIDAD.....	71
5.1. La Responsabilidad Contractual.....	71
5.2. La Responsabilidad Extracontractual.....	72
6. CONCEPTO DE DAÑO.....	73
7. CLASES DE DAÑOS.....	75
7.1. Daño Subjetivo.....	76
7.2. Daño objetivo.....	76
7.2.1. Daño Emergente.....	77
7.2.2. Lucro Cesante.....	77

7.3. Daño Moral.....	79
----------------------	----

### CAPITULO III

#### DEL ARRENDAMIENTO

1. ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO.....	81
2. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.....	82
3. CLASES DEL ARRENDAMIENTO.....	85
4. CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	86
5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.....	88
5.1. Obligaciones del Arrendador.....	88
5.2. Obligaciones del Arrendatario.....	91
6. CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	100
7. EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA.....	102
7.1. En Chile.....	102
7.1.1. Obligaciones del Arrendador.....	102
7.1.2. Obligaciones del Arrendatario.....	104
7.2. En España.....	106
7.2.1. Obligaciones de Arrendador.....	108
7.2.2. Obligaciones del Arrendatario.....	109
IV. MARCO EMPÍRICO.....	112
1. RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO.....	112
1.1. ESTADÍSTICAS SOBRE PROCESOS JUDICIALES SENTENCIADOS ANTE LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO.....	112
1.2. ENCUESTA APLICADA A LOS OPERADORES DEL DERECHO EN LA CIUDAD DE CHICLAYO.....	114
2. ANALISIS DE LOS RESULTADOS.....	152
3. DISCUSIÓN Y CONTRASTACION DE HIPOTESIS.....	161
CONCLUSIONES.....	181
RECOMENDACIONES.....	183
PROYECTO DE LEY.....	184
BIBLIOGRAFÍA.....	189

## INFORME FINAL DE TESIS

### **“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

#### **RESUMEN**

Durante el transcurso de la vida el hombre ha realizado y realiza múltiples acciones tales como contratar servicios o bienes de otras personas con la finalidad de satisfacer una necesidad; así pues el hombre compra, vende, dona, entre otros; surgiendo también el arrendamiento de un determinado bien, contrato que se encuentra regulado por el ordenamiento civil como uno de los contratos típicos y muy antiguos dentro de nuestra legislación.

A través del contrato de arrendamiento, una de las partes o arrendador se obliga a proporcionarle a otra parte o arrendatario el uso y goce de un bien, durante cierto tiempo, y ésta última a pagar, como contraprestación un precio determinado; asimismo hay contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien; y, el arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida.

Ahora bien entre las características más destacables del contrato de arrendamiento tenemos que es de prestaciones recíprocas: porque hay doble juego de obligaciones y derechos, tanto del arrendador como del arrendatario. El arrendador tiene la obligación principal de mantener al inquilino en el uso y goce del bien arrendado y el derecho de percibir la renta convenida; el arrendatario, en cambio, tiene la obligación de pagar el alquiler en los períodos convenidos y el derecho de usar y ocupar el bien; y, consensual porque no se necesita documento alguno, basta el concierto de voluntades sobre la renta para que exista el contrato de arrendamiento. Para su existencia es suficiente que ambas partes estén de acuerdo, den su consentimiento y aceptación sobre el bien y el monto de la renta.

De otro lado, se tiene que la palabra bien tiene un sentido genérico que comprende a todos los objetos que constituyen el patrimonio, sean materiales o inmateriales, y también un sentido específico para designar a estos últimos; de no interpretarse así, tendríamos que convenir que los objetos inmateriales susceptibles de valor, carecen de denominación. Luego, el conjunto de bienes viene a constituir el patrimonio de una persona, pudiendo ser estos bienes inmuebles y muebles; debiendo entenderse por los primeros a aquellos que están arraigados al suelo no siendo susceptibles a ser trasladados de un lugar a otro, son apreciables por los sentidos; sin embargo hay bienes inmuebles no apreciables a los sentidos, como los derechos sobre inmuebles inscribibles en los Registros Públicos. Y por bienes muebles, debe entenderse a los bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, sea por mano del hombre o por el propio bien, éste no debe sufrir modificación en su esencia. Son muebles por su naturaleza los vehículos terrestres de cualquier clase, las fuerzas naturales susceptibles de apropiación -lluvia, energía- los materiales de construcción o precedentes de una demolición si no están unidos al suelo, los títulos valores de cualquier clase, créditos, y son considerados derechos personales que puedan llevarse de un lugar a otro.

La obligación es entendida como una relación jurídica entre dos o más personas determinadas o indeterminadas, en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor, tiene la facultad de exigir a otra llamada deudor, y ésta la necesidad de cumplir, una prestación a una abstención, que puede ser de dar, de hacer o no hacer, de valor económico o de valor moral; en otras palabras, obligación es la necesidad que, en virtud de una relación jurídica, tiene una persona llamada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer.

La responsabilidad civil, en un sentido amplio es definido como la posición creada a un sujeto por la necesidad jurídica de sufrir la pérdida de un bien a título de sanción (reparación o pena) dependiente de un suceso determinado, sobre todo, en razón de un daño que se le imputa a él. Esta obligación de resarcir el daño causado puede surgir en dos campos o terrenos diferentes el contractual y el extracontractual. En el primero de estos tipos de responsabilidad, la obligación surge cuando con anterioridad se incumplen una obligación asumida en un contrato, cualquier fuera su naturaleza; y, en el segundo se vulnera una obligación genérica que todos tenemos impuesta y que está referida a no causar daño a otra; surgiendo la obligación legal de hacer frente, asumir o responder de las consecuencias de un incumplimiento frente a quien las ha sufrido directamente.

Por otra parte, cuando el arrendatario deja de cancelar el pago de lo acordado al arrendador, le causa un perjuicio económico; por lo que, si el arrendatario se niega a devolver el bien de manera inmediata, el derecho civil señala que para recuperar la posesión es necesario iniciar un proceso de desalojo, el cual está sujeto a plazos legales, los cuales con las recargada carga judicial, puede durar su tramitación cerca de un año o más, siendo precisamente dicho tiempo que el arrendador no puede disponer de su posesión, causando esta situación mucho perjuicio al arrendador, ya que simplemente se limita el ejercicio de sus derechos. En consecuencia, al no existir medio alguno por el cual, el arrendador recupere su bien de manera inmediata, se fundamenta la propuesta de que el arrendador pueda solicitar al arrendador a través del conducto notarial devolver el bien por su falta de pago.

La Medida Cautelar de Innovar se encuentra regulada en el artículo 682º del Código Procesal Civil, esta medida se orienta a provocar un cambio de la situación existente, cuya alteración vaya a ser o sea ya el sustento de la demanda. “Es una medida bastante intrépida porque sin mediar sentencia consentida se ordena que alguien haga o deje de hacer algo en sentido contrario a la situación existente. Esta suspensión de la actividad que realiza una parte en perjuicio de la otra, implica una innovación en el Statu Quo. El presupuesto para que se ampare la medida innovativa es el “perjuicio irreparable e inminente”; esto es, debe concurrir el menoscabo material o moral injustificado en el haber jurídico de la persona. Lo irremediable del perjuicio está en función de un bien jurídico protegido que se deteriora irreversiblemente hasta tal punto que ya no puede ser recuperado en su integridad. Para determinar lo irremediable del perjuicio se debe apreciar la concurrencia de algunos elementos que configuren su estructura como la inminencia y gravedad de los hechos. Lo inminente requiere una estructura fáctica, aunque no necesariamente consumadas, esto es, de evidencias fácticas de su presencia real en corto plazo.

Finalmente, en los procesos de desalojo, que siempre tardan demasiado, es factible de aplicarse la propuesta planteada en nuestra hipótesis; es decir, que cuando el arrendatario no pague al arrendador el pago correspondiente, éste a petición del arrendador vía conducto notarial deberá devolver el bien de manera inmediata; y, precisamente cuando se ha iniciado un proceso de desalojo una vez transcurrido el tiempo otorgado por Ley, el cual es generalmente de dos meses y 15 días, se podrá interponer una medida cautelar de innovar para que el arrendatario devuelva el bien arrendado, e incluso antes de interponer la demanda de desalojo.

De tal forma, que pretender crear un proyecto de ley, donde se postule que el arrendador pueda recuperar inmediatamente su bien arrendado a través de conducto notarial o hacerlo efectivo a través del proceso de desalojo interponiendo una medida cautelar de innovar ante la negativa de devolución del bien arrendado por la causal de falta de pago del arrendatario, permitirá obtener justicia al arrendador y facilitarle el trabajo al juzgador en cuanto a las pruebas que debe considerar para emitir un fallo justo y equitativo.



THESIS FINAL REPORT  
**"THE IMMEDIATE RETURN OF THE LEASED ASSET FOR CAUSE OF  
DEFAULT"**

**ABSTRACT**

During the course of life the man has done and multiple actions such as hiring the services or goods of others in order to satisfy a need, so the man buys, sells, donates, among others, as the lease of a particular good, being that this agreement is governed by the civil law as one of the very old and typical contracts within our legislation.

It is then that through the lease, one party or lessor undertakes to provide to another or tenant's use and enjoyment of a good, for some time, and is payable as consideration a certain price; likewise there lease when one party (lessor) agrees to cede to another (lessee), for a time, the use of an asset, and the lessee, in turn, agrees to pay for the use of certain income well agreed.

But among the highlights of the lease have reciprocal benefits that is: it's double set of obligations and rights of both the lessee and the lessor. The landlord is required to keep the main tenant in the use and enjoyment of the leased property and the right to receive the agreed rent, the tenant, however, has the obligation to pay the agreed rent periods and the right to use and occupy the property, and, consensual Because you do not need any documents, just wills concert income for the existence of the lease. For its existence is enough that both sides agree, give their consent and acceptance of the good and the amount of income.

On the other hand, it is well that the word has a generic sense to include all objects that are the heritage, whether tangible or intangible, and also a specific sense to refer to the latter, not so interpreted, would have to agree that immaterial objects of any value, no denomination. Then, the set of goods comes to constitute the assets of a person, it may be in real estate and movables, being that at first be understood to those who are rooted to the ground not being susceptible to be moved from one place to another, are appreciable by the senses, but there are no appreciable property to the senses, as registrable property rights in the public records. And by movable, must be understood in the property to be moved from one place to another, either by man or by the well, it must not suffer change in essence. Furniture are by their nature (land vehicles of any kind, natural forces capable of appropriation-rain-energy construction materials or demolition if precedents are not attached to the ground, the securities of any kind, credits, and are considered personal rights that can be carried from one place to another.

The obligation is defined as a legal relationship between two or more determinate or indeterminate, under which a creditor call them, have the power to require another call debtor, and the need to achieve this, a benefit to a abstaining , which may be to give, do or not do, of economic value or moral value, in other words, the necessity requirement, pursuant to a legal relationship, a person called debtor, creditor granting another call , a provision to give, do or not do.

The liability is broadly defined as a subject position created by the legal necessity of suffering the loss of a good way of penalty (repair or penalty) under a particular event mainly due to a damage that is imputed to him, being that this obligation to make good the damage can arise in two different fields or land the contract and tort.

In the first of these types of responsibility, an obligation arises when above are breached an obligation entered into a contract, any of their nature, and in the second it violates a general obligation imposed and that we all have an obligation to do is to reference to the legal obligation to meet, take or respond to the consequences of a default against those who directly suffered.

Moreover, when the tenant fails to cancel the agreed payment to the landlord, it causes economic harm, so is impaired if the tenant refuses to return the property immediately, says civil process for this is necessary to make an eviction process, which in itself has its limits which in the course of time this amounts to about a year, it is precisely at this time that the landlord has no property, causing this situation much prejudice to the landlord, and you just can not dispose of their property. Consequently, in the absence of any means that the landlord recover its good immediately, is underlying the proposal that the landlord can ask the landlord through notarized returning good for his failure to pay.

Innovate the injunction is regulated in Article 682 of the Code of Civil Procedure, this measure is aimed at bringing about a change in the situation, which will be impaired and that is sustaining demand. "It's a pretty bold measure because without a consent judgment ordering someone to do or not do something contrary to the situation. This suspension of the activity performed by some to the detriment of another, involves an innovation in the status quo that the budget remains to be innovative for protection as is "and imminent irreparable harm" that is, you must attend the impairment material or moral harm in the person's legal there, being that irreparable damage is a function of a legally protected interest which irreversibly deteriorates to the point that it can no longer be recovered in full. To determine the irreparable injury should appreciate the attendance of some elements that configure its structure as the imminence and gravity of the offense, being that it requires immediate factual structure, though not necessarily accomplished, ie factual evidence of their presence real short term.

Finally, in the eviction process, which takes too long, it is feasible to apply the proposal made in our hypothesis, ie that when the tenant fails to pay the landlord payment, as requested by the landlord via notarized must return the well immediately, and, just as has begun eviction proceedings after expiry of the time allowed by law, which is two months and 15 days, you can file an injunction to innovate for the lessee to return the well leased, and even before filing the eviction suit.

Thus, to pretend to create a bill, in which it is determined that the landlord can recover immediately leased by a notary public or make it effective through the eviction process by filing an injunction to innovate at the refusal of return of the leased property on the grounds of non-payment by the tenant, the work will be provided to the judge as to the evidence to be considered to make a fair and equitable judgment.

The Author

## INFORME FINAL DE TESIS

### **“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

#### **I. INTRODUCCIÓN**

El ordenamiento civil peruano regula una serie de situaciones donde las personas realizan diversas actividades, como la compra o venta de bienes o servicios, entre otros, todo lo cual se plasma como contratos, que se regula como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; definido también como la declaración de voluntad formulada por dos o más personas, mediante la cual se prometen, permiten o mandan las prestaciones que han de consumir el intercambio de valores de sus patrimonios respectivos, quedando sujetos, los declarantes, a los efectos que el derecho atribuye a la declaración de voluntad, en cuanto los considera como efectos queridos por las partes y conforme al interés colectivo.

El Código Civil regula el contrato en general y también los clasifica taxativamente. Entre estos contratos, el contrato de compraventa es el contrato por excelencia, seguido del contrato de arrendamiento, materia de estudio de la presente investigación científica, definiéndose a este último como el contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de un bien para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo.

De otro lado, para que se configure un contrato es necesario la autonomía de la voluntad que se refiere a la capacidad residual que permite a las personas regular sus intereses y relaciones coexistenciales de conformidad con su propia voluntad, sustentándose la voluntad en el principio de autonomía de la voluntad, que tiene un doble contenido: a) la libertad de contratar –

consagrada en los artículos 2°, inciso 14), y 62° de la Constitución Política del Perú- llamada también libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y b) la libertad contractual, también conocida como libertad de configuración interna, que consiste en determinar el contenido del contrato. En consecuencia, el consentimiento es el acuerdo de voluntades con el propósito de crear modificar o extinguir una obligación, indicando que el consentimiento es el requisito especial de todo contrato, pues para la validez del contrato se requiere los mismos requisitos que la validez del acto jurídico, pero se le agrega uno más que es característica del contrato, el cual es el consentimiento.

De otro lado, en todo contrato se utilizan bienes o servicios, donde la palabra bien tiene un sentido genérico que comprende a todos los objetos que constituyen el patrimonio, sean materiales o inmateriales, y también un sentido específico para designar a estos últimos, de no interpretarse así, tendríamos que convenir que los objetos inmateriales susceptibles de valor, carecen de denominación. Luego, el conjunto de bienes viene a constituir el patrimonio de una persona, pudiendo ser estos bienes inmuebles y muebles, entendiéndose por los primeros a aquellos que están arraigados al suelo no siendo susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, son apreciables por los sentidos; sin embargo hay bienes inmuebles no apreciables a los sentidos, como los derechos sobre inmuebles inscribibles en los Registros Públicos.

Por bienes muebles, debe entenderse a los bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, sea por mano del hombre o por el propio bien; éste no debe sufrir modificación en su esencia. Son muebles por su naturaleza los vehículos terrestres de cualquier clase, las fuerzas naturales susceptibles de apropiación -lluvia, energía-, los materiales de construcción o precedentes de una demolición si no

están unidos al suelo, los títulos valores de cualquier clase, créditos, y son considerados derechos personales que puedan llevarse de un lugar a otro.

Por otra parte, la obligación es entendida como una relación jurídica entre dos o más personas determinadas o indeterminadas, en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor, tiene la facultad de exigir a otra llamada deudor, y ésta la necesidad de cumplir, una prestación o una abstención, que puede ser de dar, de hacer o no hacer, de valor económico o de valor moral; en otras palabras, obligación es la necesidad que, en virtud de una relación jurídica, tiene una persona llamada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer.

En el presente trabajo de investigación se abordará el tema de la responsabilidad civil, donde responder significa dar cada uno cuenta de sus actos, comporta siempre un deber de dar cuenta a otro del daño causado; a veces el acto unilateral lesivo recae sobre quien no tenía con el autor vínculo alguno anterior; otras veces el comportamiento dañoso se produce frente a un sujeto con quien el autor de aquél tenía un vínculo jurídico anterior que le imponía el cumplimiento de una específica conducta. En sentido amplio, puede definirse a la responsabilidad civil como la posición creada a un sujeto por la necesidad jurídica de sufrir la pérdida de un bien a título de sanción (reparación o pena) dependiente de un suceso determinado, sobre todo, en razón de un daño que se le imputa.

Esta obligación de resarcir el daño causado puede surgir en dos campos o terrenos diferentes, el contractual y el extracontractual. En el primero, la obligación surge cuando con anterioridad se incumple una obligación asumida en un contrato, cualquiera fuera su naturaleza. Y en el segundo se vulnera una obligación genérica que todos tenemos

impuesta de no causar daño; haciendo referencia a la obligación legal de hacer frente, asumir o responder de las consecuencias de un incumplimiento frente a quien las ha sufrido directa o indirectamente.

De otro lado, el daño se define como todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra; asimismo, es sinónimo de perjuicio, ya sea material o moral, que resulta de la violación o lesión por un sujeto de un derecho subjetivo de otro; siendo éste el elemento esencial por naturaleza; ya que sin daño o perjuicio no hay obligación de resarcir; podrán surgir responsabilidades de otro corte como consecuencia del incumplimiento pero la responsabilidad civil estará condicionada a la existencia de un daño. En consecuencia, al ser el daño un menoscabo a un interés jurídicamente tutelado la indemnización debe perseguir no una sanción sino una satisfacción de dicho interés conculcado, este menoscabo a un interés jurídicamente tutelado se va a manifestar en una afectación a la esfera personal o patrimonial de un sujeto en virtud de un hecho antijurídico o no antijurídico.

Por otra parte, es necesario indicar que el contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana, siendo uno de los contratos más usuales y antiguos; se encuentra regulado en el Código Civil de 1984, título VI, artículos 1666<sup>o</sup> a 1712<sup>o</sup>, en cuyo capítulo I trata sobre las disposiciones generales; en el capítulo II, sobre las obligaciones del arrendador; en el capítulo III, sobre las obligaciones del arrendatario; en el capítulo IV, acerca de la duración del arrendamiento; en el capítulo V, sobre el subarrendamiento y la cesión del arrendamiento; en el capítulo VI, acerca de la resolución del arrendamiento; y, por último, en el capítulo VII, de la conclusión del arrendamiento.

La doctrina mayoritaria ha definido al arrendamiento como el contrato en virtud del cual una de las partes o arrendador se obliga a proporcionarle a otra o arrendatario el uso y goce de un bien, durante cierto tiempo, y esta a pagar, como contraprestación un precio determinado; asimismo hay contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien; y, el arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida.

Una de las obligaciones del arrendatario es la devolución del bien al vencimiento del contrato en el estado en que se recibió, sin más deterioro que el producido por su uso ordinario (inciso 10, artículo 1681° del CC): regula la obligación del arrendamiento 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 sólo en el plazo acordado, sino también en el estado en que se recibió el bien, salvo el desgaste producido con motivo del tiempo.

El arrendatario esta obligado a restituir al arrendador una cosa cierta no puede devolverle otra, bajo el pretexto de que tiene mayor valor, de acuerdo con el principio general contenido en el artículo 1132° del Código Civil. Según dicho precepto, que consiste en el desarrollo del principio de identidad, el arrendatario está obligado a restituir un bien idéntico al ofrecido, advirtiéndose que si bien el texto alude a la obligación del arrendatario de devolver el bien al vencimiento del plazo, debe entenderse que este también está obligado a ello en todo supuesto en que el contrato de arrendamiento sea resuelto (judicial o extrajudicialmente), sea rescindido, resuelto o sea declarada su nulidad.

El marco de referencia de la presente investigación, viene dado por las informaciones de la dogmática jurídica, las investigaciones más

importantes realizadas sobre el contrato de arrendamiento, taxativamente sobre la causal de la falta de pago de parte del arrendatario al arrendador y que ante la negativa de devolución del bien el arrendador pueda recuperarlo de manera inmediata con el solo requerimiento vía conducto notarial o si fuere el caso a través de una medida cautelar antes de iniciar la demanda o al momento de interponerla.

Es por ello que, llamó nuestro inicial interés investigador el dar respuesta a las siguientes interrogantes: ¿Constituye la falta de pago causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento?; ¿Qué alternativas de solución existen ante la negativa del arrendatario de abandonar el bien arrendado?; ¿Cuáles son los perjuicios que causa al arrendador el hecho de que el arrendatario se niegue a abandonar el bien?; ¿Puede recuperar el arrendador su bien arrendado inmediatamente después de la resolución del contrato?; ¿El sólo requerimiento del bien arrendado, es causa para obtener el bien?; ¿El proceso de desalojo es la única vía judicial para recuperar el bien arrendado?; ¿En qué consiste el proceso de desalojo?; ¿Cuántas clases de desalojo existen en el ordenamiento civil peruano?; ¿Se encuentra regulado coherentemente la figura de arrendamiento, en el Código Civil y Código Procesal Civil?; ¿Es necesario esperar la sentencia favorable de desalojo para recuperar el bien materia de litis?; ¿Cuántas clases de medidas cautelar ampara el Código Procesal Civil?; ¿qué se entiende por medida cautelar de innovar?; ¿Cómo se vería beneficiado el arrendador al regularse una medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo que le permita recuperar el bien arrendado por causal de falta de pago cuando el arrendatario se niegue a desocupar el bien?; ¿Por qué cuando se ha resuelto el contrato de arrendamiento por falta de pago, el arrendador no puede recuperar inmediatamente su bien ante la negativa del arrendatario de desocupar el mismo?, concluyendo así en el problema de la presente



investigación: ¿Se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago?.

Lo que, a priori, nos llevó a formularnos como respuesta adelantada, vale decir como hipótesis de investigación, que “Sí, se regula normativamente la devolución inmediata del bien arrendado a favor del arrendatario, a su sólo requerimiento a través del conducto notarial, por cuyo mérito se procediese a plantear medida cautelar de innovar dentro del proceso judicial de desalojo respectivo; ENTONCES, se protegerá adecuadamente los derechos del arrendador, cumpliéndose con la vigencia de los principios procesales de economía procesal y celeridad procesal y derivando de ello la seguridad jurídica de las partes contratantes”. Para llegar a dar sustento a dicha afirmación, cumplimos con plantearnos objetivos orientados a tal fin, entre ellos se encuentran, de manera específica: Analizar la tratativa doctrinal de la figura jurídica del arrendamiento, así como la causal de resolución del contrato como consecuencia de la falta de pago del arrendatario; Establecer los fundamentos teórico-doctrinarios para la inclusión en el Código Sustantivo, lo referente a que el arrendador pueda disponer del bien arrendado con el sólo requerimiento del bien; precisar los alcances del instituto jurídico de la medida cautelar de innovar dentro del proceso civil; determinar los fundamentos procesales para la aceptación de una medida cautelar de innovar dentro del proceso de desalojo; sustentar la modificación del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario y en el Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo. Objetivos todos que confluirían en uno, precisado como planteamiento general: Proporcionar los fundamentos teórico-doctrinarios para que el

arrendador pueda recuperar inmediatamente el bien arrendado con su sólo requerimiento vía notarial, constituyendo ésta sustento suficiente para la procedencia de la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo; dotando al arrendamiento de las pautas normativas adecuadas para el cumplimiento cabal de las cláusulas de contratación, desterrando los abusos, de una, y perjuicios, contra la otra, de las partes contratantes.

En ese sentido, el presente trabajo ha sido estructurado en cuatro apartados claramente diferenciados, pero a la vez, relacionados entre sí; en el primero nos referimos a la INTRODUCCIÓN del presente trabajo de investigación, el segundo apartado al MARCO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACIÓN en donde se abordan los aspectos conceptuales de la investigación jurídica propuesta; el área de estudio y ubicación metodológica, su delimitación, explicando los métodos y técnicas metodológicas que han sido utilizadas desde su formulación hasta su ejecución, la población y muestra de estudio; precisando en aquel el marco de referencia del problema que sirve de base para la identificación y justificación del estudio del problema, lo que nos permitió la formulación de la hipótesis, posteriormente contrastada, a través del cumplimiento de los diversos objetivos, tanto general, como específicos.

El tercer apartado de la investigación corresponde al MARCO TEORICO, estructurado en tres capítulos: el primero referido a los contratos en general; el segundo capítulo aborda los conceptos de bienes, obligaciones, responsabilidad civil y daños; y, finalmente el capítulo tercero aborda el tema materia de investigación, es decir, el arrendamiento

Un cuarto y último apartado lo conforma el MARCO EMPIRICO o TRABAJO DE CAMPO en donde se presentan los diversos

resultados estadísticos obtenidos de la recolección de datos de los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo, así como la aplicación de la encuesta innominada, cuya tabulación contiene en los cuadros y gráficos estadísticos, elaborados por el propio investigador; los cuales son sometidos a la respectiva interpretación, análisis y discusión de los resultados expuestos, todo ello con la finalidad de contrastar la hipótesis formulada y de dar sustento a las conclusiones y recomendaciones formuladas; las cuales se ponen en consideración de la comunidad jurídica, local y nacional, para las críticas a que hubiera lugar, expresando de antemano que el presente trabajo de investigación no pretende ser un tema que agote el debate sino que por el contrario, esperamos que sirva para avivarlo.

A dicho propósito confluyen tanto Marco Teórico como Marco Metodológico, los que correlacionados, permiten el adecuado tratamiento del Marco Empírico, entendido como aquel en donde se abordan los diversos resultados obtenidos del Trabajo de Campo, representados por Cuadros Estadísticos y Gráficos elaborados sobre la base de los datos recopilados de la información obtenida de los distintos juzgados civiles y las encuestas innominadas aplicadas a los Operadores del Derecho de la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, sede del Distrito Judicial del mismo nombre.

En el trabajo de campo realizado en los juzgados civiles de Chiclayo se tiene que, los procesos sentenciados durante el período de tiempo comprendido entre los años 2008 hasta Julio del 2012 ascienden a un total de 2797 procesos, de los cuales, los casos de Desalojo ocupan el puesto sexto de un total de quince procesos judiciales con el 1.75% del total de casos sentenciados. En ese mismo sentido, se registraron siete casos de desalojo por la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, contenidos estos en

los siguientes expedientes judiciales: Exp. 7340-2007 y Exp. 3218-2008; Exp. 6073-2009; Exp. 3194-2010; Exp. 4230-2010; Exp. 1599-2009; Exp. 2117-2010.

Por otra parte, en cuanto a los datos obtenidos de la encuesta innominada efectuada a los operadores del derecho de la ciudad de Chiclayo se tiene que es mayoritaria la opinión de que los bienes son las cosas más los objetos inmateriales susceptibles de valor económico (83.67%) frente al 17.33% que no considera a los últimos citados; por otro lado, se tiene que para la posición dominante (63%) considera que la obligación es la relación jurídica entre 2 o más personas, en virtud de la cual el acreedor, tiene la facultad de exigir al deudor, y ésta la necesidad de cumplir; asimismo para la posición dominante (40.71%) el contrato es definido como el acuerdo de 2 ó más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica; y que el contrato por excelencia es el de compraventa con el 48.83%, frente a un 38.38% de que consideró al contrato de arrendamiento como un contrato por excelencia; opinando el 46.33% de que todo contrato se consuma o se perfecciona con el mutuo acuerdo de la voluntad de las partes contratantes.

Ahora bien, se tiene que la posición mayoritaria (73%) señaló que existe contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien. El arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida, frente a un 13.33% que no lo considera; de otro lado, el 72.33% señaló que con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago, No se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador, frente a un 23.67% que Sí lo considera. Asimismo, la posición dominante (64.34%) se inclinó porque Sí constituye la falta de pago causal

necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento, frente a un 28.33% que no lo considera. Finalmente, la posición dominante (90%) opinó que está de acuerdo con la propuesta de que “el arrendador deberá devolver el bien arrendado al vencerse el plazo del contrato o a sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando no ha cumplido con cancelar el arrendamiento”, frente a un 7% que no estuvo de acuerdo con tal propuesta.

Finalmente, en el presente trabajo investigativo se llegaron a las siguientes conclusiones: La doctrina dominante refiere que el Arrendamiento es un contrato por el cual el arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. Asimismo, si el arrendatario deja de pagar la renta, el arrendador perjudicado por dicho incumplimiento puede resolver el contrato, siempre que el arrendador haya dejado de pagar dos mensualidades y quince días. Para la inclusión, en el Código Sustantivo, que el arrendador pueda disponer del bien arrendado con el sólo requerimiento, se tiene como fundamento esencial la autonomía de la voluntad para contratar libremente de las partes; ya que ante la negativa de devolución del bien arrendado por falta de pago, ésta debe imponerse, pero para ello el requerimiento debe efectuarse a través de conducto notarial, puesto que al existir la falta de pago por parte del arrendatario y negativa de la devolución del bien, el arrendador ve perjudicado notablemente sus derechos teniendo que recurrir al Poder Judicial, lo cual acarrea más pérdida de tiempo y dinero. La Medida Cautelar de Innovar restituye la situación al estado de hecho o de derecho (o ambos) que tenía al iniciarse el conflicto o al plantearse la demanda y cambia la situación existente al tiempo de pedirse la medida, a otra distinta siempre que ello resulte necesario para asegurar la efectividad de la sentencia; concurriendo como eje central para esta medida el perjuicio

irreparable e inminente, acreditando al juez que de no dictarse la medida innovativa que se pide nunca más se va a presentar el estado de cosas que tiene ahora. Dentro de los fundamentos procesales para la aceptación de una medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo, tenemos que como ésta ofrece la posibilidad de postular diligencias cautelares antes que se abra la faz contenciosa, esperado el tiempo otorgado por Ley de dos meses y 15 días, y antes de interponer demanda de desalojo se realizará la notificación notarial de entrega del bien arrendado por causal de falta de pago, caso contrario, con la medida cautelar de innovar el Juez puede ordenar al arrendatario devuelva el bien arrendado. La propuesta modificatoria del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario y en el Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo, deviene en factible, toda vez que la población dominante encuestada (90%) respalda tal propuesta, señalando además que no se protegen adecuadamente los derechos del arrendador en el Ordenamiento Civil.

Proponiendo por tanto, las siguientes recomendaciones: El contrato de Arrendamiento debe ser un contrato en la que ambas partes resulten beneficiados, pero no que ante la falta de pago del arrendatario y la negativa de su devolución inmediata se tenga que recurrir a la vía judicial para su recuperación, por tanto, se recomienda que ante dicha causal el arrendador pueda requerir su bien a través de Carta Notarial, tomando como base la libre manifestación de voluntad de ambas partes. Sin tener que llegar a un proceso de desalojo, el cual ya de por sí implica pérdida de tiempo y dinero, no sólo para el Estado, sino mucho más para el demandante; proponiendo que en dicho caso, el arrendatario, podrá interponer dentro del proceso de desalojo una medida cautelar de innovar para

recuperar, e incluso podrá realizarla antes de iniciado dicho proceso. Es decir, que el arrendador para interponer la demanda de desalojo primero tiene que esperar el plazo de Ley, que es de dos meses y quince días cuando el arrendatario ha dejado de cancelar dichos pagos, pero con la medida innovativa podrá recuperar su bien de manera inmediata.

Lambayeque, Octubre de 2012.

*Abog.* **FELIPE ARCE CORNEJO**

*TESISTA*

## INFORME FINAL DE TESIS

### **“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

## **II. MARCO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1. DELIMITACIÓN DEL TEMA**

El tema a investigar se centra en precisar la norma prescrita por el artículo 1681° del Código Civil, concordante con el artículo 592° del Código Procesal Civil. En cuanto al primero, para que el arrendador pueda recuperar su bien arrendado inmediatamente y así no verse perjudicado por la falta del pago de la merced conductiva, tal como se viene dando actualmente; es decir, la propuesta final se centra en reformular el inciso 10° del artículo 1681° del Código Civil en el sentido de que el arrendador deberá devolver el bien arrendado al vencerse el plazo del contrato o por el sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando no ha cumplido con cancelar la merced conductiva en concordancia con el inciso 2° del citado texto normativo en comento, por haberse resuelto el mismo; propuesta que ha de ser concordada con el dispositivo legal que ha de contener la procedencia de una medida cautelar cuando se trate de la causal de resolución de contrato por falta de pago, que debe estar acreditada fehacientemente por parte del arrendador, con arreglo al Art. 1681° Código Civil.

### **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Metodológicamente se señala que el investigador se encuentra frente a una serie de problemas jurídicos específicos que requieren ser estudiados, por lo que debe seleccionar uno, para el trabajo de investigación que desea emprender. Con tal decisión, se debe dar preferencia a temas que tengan trascendencia socio-jurídica específica. Así, con el presente trabajo de investigación abordaremos el tema relacionado a la problemática que se cierne en torno a la no



devolución inmediata del bien arrendado por parte del arrendatario, por la causal de falta de pago de merced conductiva establecida en el inciso 2 del artículo 1681° del Código Civil.

En nuestra realidad, viene aconteciendo que una persona (ARRENDADOR) a través de un contrato de arrendamiento, arrienda un bien a otra (ARRENDATARIO), sucediendo que en ciertas circunstancias cuando ha transcurrido cierto lapso de tiempo, el arrendatario incumple con el contrato; pues, no paga puntualmente la merced conductiva en el plazo convenido, y pese a ser una causal para la resolución del contrato de arrendamiento, aquel no puede acceder inmediatamente a la restitución de su bien, sino es a través de un proceso judicial, largo y tedioso, con el consiguiente perjuicio de tener que esperar las resultas de la causa, con el perjuicio adicional que ello implica; sino preguntémosles a aquel arrendador que de los frutos del arrendamiento paga el crédito hipotecario del bien inmueble objeto de arrendamiento, entre otros tantos supuestos que día a día vienen siendo ventilados ante el Poder Judicial

Ahora bien, el Código Civil prescribe en el “artículo 1681°.- Obligaciones del arrendador: Inciso 2: A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio”. En ese mismo sentido, señala en el “inciso 10: A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario”.

Por su parte el artículo 1697° del mismo cuerpo normativo, como causal de resolución de contrato, establece en el “inciso 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 períodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos”.

Así pues, el arrendador ve perjudicado su derecho cuando el arrendatario incumple con el contrato y además se niega a devolver dicho bien, primero porque no recibe el pago de la merced conductiva del bien acordado, y además porque, si quiere recuperarlo inmediatamente no puede hacerlo puesto que primero el arrendatario tiene que abandonar el bien, pero como se resiste a abandonarlo, es necesario realizar un proceso judicial de desalojo que conlleve a su “lanzamiento”, resultando el arrendador perjudicado, toda vez que si desea arrendarlo a otra persona no lo puede hacer ya que no podrá recuperar su bien de forma inmediata ante su sólo requerimiento que da por resuelto el contrato.

De otro lado, se tiene que cuando se celebra un contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene derechos como por ejemplo, el de ser poseedor del bien, y permanecer en dicho bien hasta cuando desee devolverlo por voluntad propia o hasta cuando se dicte sentencia judicial en la cual se ordena su lanzamiento. Sumado a lo expuesto, el arrendador no puede recuperar inmediatamente su bien, aunque lo desee en caso el arrendatario se niegue a desocupar el bien; ya que primero tiene que iniciar un proceso de desalojo, el mismo que busca la restitución del predio a quien tenga derecho sobre él; tampoco le ha sido flanqueada una medida cautelar con la que se ejercite de manera más eficaz y eficiente la restitución del bien, cuyo sólo requisito debiera ser el acreditar fehacientemente la falta de pago de la merced conductiva por parte del arrendatario.

Luego, en el proceso de desalojo por falta de pago de merced conductiva no puede discutirse la vigencia de un contrato, sino solo la existencia o no del estado de mora en el pago como sustento de aquel; por lo cual planteamos una demanda en la que se pide al juzgado ordene se restituya la posesión del inmueble que ocupa el

demandado, por haber incurrido en la causal de resolución de contrato de arrendamiento, por haber dejado de pagar la renta convenida por más de dos meses y medio, asimismo, que se pague la merced conductiva e intereses legales del predio hasta la fecha de la entrega material del mismo.

El Código Procesal Civil, en su “artículo 585° recoge el instituto jurídico del desalojo, el mismo que regula: la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza. Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3 del artículo 85° de este Código”.

Cuando se ha obtenido sentencia favorable de restitución del bien, el artículo 592° del Código Procesal Civil señala que “el lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso”.

En consecuencia, el arrendatario tiene que esperar todo el trámite del proceso de desalojo; y aún mas hasta el momento que se emita sentencia favorable para recién poder disponer de su predio que por derecho le corresponde, sin que exista posibilidad de plantear una medida cautelar innovativa tratándose de la causal de resolución de contrato por falta de pago del arriendo; en dicho sentido, se entiende por medida cautelar de innovar a la diligencia precautoria excepcional que tiende a modificar el estado de hecho o de derecho existente

antes de la petición; siendo esta aceptada en concordancia a la existencia de peligro que se concrete un perjuicio irreparable e inminente, la cual procederá solamente cuando se refiera a los bienes o la relación jurídica por la que se demanda y siempre que tenga viabilidad real.

Lo expuesto precedentemente nos lleva a formularnos las siguientes interrogantes: ¿Constituye la falta de pago de la merced conductiva causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento?; ¿Qué alternativas de solución existen ante la negativa del arrendatario de abandonar el bien arrendado?; ¿Cuáles son los perjuicios que causa al arrendador el hecho de que el arrendatario se niegue a abandonar el bien?; ¿Puede recuperar el arrendador su bien arrendado inmediatamente después de la resolución del contrato?; ¿El sólo requerimiento del bien arrendado, es causa para obtener el bien?; ¿El proceso de desalojo es la única vía judicial para recuperar el bien arrendado?; ¿En qué consiste el proceso de desalojo?; ¿Cuántas clases de desalojo existen en el ordenamiento civil peruano?; ¿Se encuentra regulado coherentemente la figura del arrendamiento, en el Código Civil y Código Procesal Civil?; ¿Es necesario esperar la sentencia favorable de desalojo para recuperar el bien materia de litis?; ¿Cuántas clases medidas cautelares ampara el Código Procesal Civil?; ¿qué se entiende por medida cautelar de innovar?; ¿Cómo se vería beneficiado el arrendador al regularse una medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo que le permita recuperar el bien arrendado por causal de falta de pago cuando el arrendatario se niegue a desocupar el bien?; ¿Por qué cuando se ha resuelto el contrato de arrendamiento por falta de pago, el arrendador no puede recuperar inmediatamente su bien ante la negativa del arrendatario de desocupar el bien?

Con ello se pone en relieve la necesidad de plantearnos el problema a resolver por la presente investigación, el mismo que quedará redactado como sigue:

### **2.1. Formulación del problema:**

**¿Cuál es el grado de protección los derechos del arrendador con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago?**

**2.2. Justificación del estudio del problema a investigar:** Con acierto se sostiene que *“El propósito de la investigación debe ser debidamente justificado, respecto a su conveniencia, relevancia social, implicancias prácticas, valor teórico y utilidad metodológica...una investigación puede ser conveniente por diversos motivos, podría en algunas circunstancias ayudar a resolver un problema social o contribuir a la construcción de una nueva teoría. De otro lado, puede ayudar a crear un nuevo instrumento metodológico para la recopilación o análisis de datos, contribuir a la definición de una variable o relación entre variables; asimismo, puede lograrse las formas de experimentar con una o más variables de una manera más adecuada. Evidentemente, sería difícil que una investigación científico-social pueda responder positivamente a todas las motivaciones de justificación, es posible que sólo pueda cumplirse uno de los criterios”*<sup>1</sup>.

La presente investigación se justifica porque se podrá analizar la tratativa doctrinal de la figura jurídica del arrendamiento, así como la causal de resolución del contrato como consecuencia de

---

1 ACKOFF, R. “Psicología de la asociación”. Universidad de Chicago. Tercera Edición. 1983. Ref. Cit. En: ZELAYARAN DURAND, Mauro. “Metodología de la investigación jurídica”. Ediciones Jurídicas. Lima. 2002. Págs. 204 y 205:

la falta de pago del arriendo; a partir de eso, en el plano de la realidad, establecer los fundamentos teórico-doctrinarios para la inclusión de una regulación protectora de los derechos de los arrendadores, en especial, del derecho a ser restituido, y gozar inmediatamente del bien objeto de arrendamiento, al sólo requerimiento del bien que conste de fecha cierta, en caso de incumplimiento contractual referido a la falta de pago, debidamente comprobado. Esta última circunstancia ha de estar respaldada por el recibo de pago pertinente del tributo respectivo.

Así, también se justifica, puesto que permitirá precisar los alcances del instituto jurídico de la medida cautelar de innovar dentro del proceso civil; y determinar los fundamentos procesales para la regulación de una medida cautelar de innovar dentro del proceso de desalojo. Por lo que se podrá sustentar la modificación del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario; y del Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo.

### **3. MARCO DE REFERENCIA DEL PROBLEMA**

En este punto, debemos indicar que el marco de referencia de la presente investigación, viene dado por las informaciones de la dogmática jurídica, las investigaciones más importantes realizadas sobre el particular, reforzado con los resultados obtenidos del trabajo de campo realizado en los juzgados civiles en la ciudad de Chiclayo, distrito judicial de Lambayeque, en lo concerniente a los procesos de desalojo cuando hayan incurrido en la causal de falta de pago de arriendo de un bien, complementándose con encuestas sobre el tema a los magistrados, fiscales y abogados de la ciudad de Chiclayo; así como también por revistas especializadas en el campo bajo estudio;

llevándonos a plantear y sustentar las conclusiones y recomendaciones que alcanzaremos como consecuencia de la presente investigación jurídico social.

#### 4. FORMULACION DE HIPÓTESIS

La hipótesis llega a constituir una de las formas con que se manifiesta el progreso del conocimiento científico, y a través de ellas, además, se permite que la investigación científica se lleve a cabo en forma ordenada y se conduzca al descubrimiento de las leyes de la naturaleza y de la sociedad. Así, *“la investigación científica, particularmente en el ámbito de las ciencias jurídicas, no puede caminar a ciegas, ni al azar. Provisionalmente debe enfocar el problema planteado formulando algunas hipótesis que traten de describir y explicar la realidad de los casos o hechos que se pretenden estudiar”*<sup>2</sup>.

Entonces, si tenemos que la hipótesis es una suposición o conjetura verosímil de relaciones entre hechos o fenómenos, destinada a ser comprobada mediante la investigación científica, en cualquier área de la realidad natural, social o jurídica; y que, las hipótesis expresan de manera clara las relaciones entre atributos, características, procedimientos y factores, que toman el nombre de variables<sup>3</sup>; de donde resulta que, para el presente trabajo de investigación nos planteamos la siguiente hipótesis:

##### 4.1. Hipótesis:

***“Sí, se regula normativamente la devolución inmediata del bien arrendado a favor del arrendador, a su sólo requerimiento a través del conducto notarial, por cuyo***

---

2 COHEN y NAGEL. *“Metodología de la Investigación Social”*. Pág. 47. Ref. Cit. En: ZELAYARAN DURAND, Mauro. Ob. Cit. Págs. 225 y 226.

3 CABALLERO ROMERO, Alejandro E. *Metodología de la Investigación Científica. Diseño con hipótesis explicativas*. Editorial UDEGRAF S:A. Lima. 1999. Pág. 196.

***mérito se procediese a plantear medida cautelar de innovar dentro del proceso judicial de desalojo respectivo; ENTONCES, se protegerá adecuadamente los derechos del arrendador, cumpliéndose con la vigencia de los principios procesales de economía procesal y celeridad procesal y derivando de ello la seguridad jurídica de las partes contratantes”.***

**4.2. Identificación de Variables:** Las variables pueden definirse como *“las propiedades o características peculiares de los hechos o fenómenos, que pueden ser manipulados, medidos y controlados, en todo el proceso de investigación de carácter social o jurídico, por lo que es importante que antes que se inicie la investigación se identifiquen las variables que deben ser evaluadas cuantitativamente”*<sup>4</sup>. Entonces, se tiene que la variable viene a constituir una característica o propiedad de un hecho o fenómeno que puede variar entre unidades o conjuntos, adquiriendo diversos valores susceptibles de medirse, logrando valor para la investigación científica al relacionarse con otras (formar parte de una hipótesis o teoría); siendo así, tenemos las siguientes clases de variables: Variable independiente y variable dependiente<sup>5</sup>, las mismas que quedan expresadas en los siguientes términos:

**A. Variable Independiente:** La regulación normativa de la devolución inmediata del bien arrendado a favor del arrendatario, a su sólo requerimiento a través del conducto notarial que permita accionar una medida cautelar de innovar dentro del proceso judicial de desalojo respectivo.

---

4 MEJIA VALERA, José. *“Lecciones sobre metodología de Investigación Social”*. Fondo Editorial del Departamento de Sociología de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima. 1964. Págs. 84 y ss.

5 PICK, Susan y otros. *“Cómo investigar en Ciencias Sociales”*. Editorial Trillas. México. 1994. Pág. 31.



## **B. Variables Dependientes:**

- La efectiva -en términos de eficiente y eficaz- protección de los derechos del arrendador a ser restituido en el más breve plazo del bien objeto de arrendamiento, cuando se haya incurrido en causal de incumplimiento de pago.
- Cumplimiento de la vigencia los principios procesales de economía y celeridad procesales.
- La vigencia de la seguridad jurídica de las partes contratantes.

## **5. OBJETIVOS**

Precisando, metodológicamente, el presente aspecto, se tiene que *“En el planteamiento de la investigación social o jurídica, es necesario establecer qué pretende la actividad de la investigación a realizarse, es decir cuáles son los objetivos. Hay investigaciones que buscan ante todo contribuir a resolver algún problema social; otros tienen como objetivo principal probar una teoría o aportar evidencia empírica a ésta”*<sup>6</sup>; por lo que, los objetivos deben precisarse con claridad y ser susceptibles de alcanzarse, por cuanto constituyen las guías del estudio que deben tenerse presente durante todo el desarrollo del tema fijado como problema de la investigación; siendo así, en el presente trabajo, procedimos a establecer como objetivos de la investigación, los siguientes:

**5.1. Objetivo General:** Inferir los fundamentos teórico-doctrinarios para que el arrendador pueda recuperar inmediatamente el bien arrendado con su sólo requerimiento vía notarial, constituyendo ésta sustento suficiente para la procedencia de medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo; dotando al arrendamiento de las pautas normativas adecuadas para el cumplimiento cabal

---

6 FERNANDEZ COLLADO, Carlos. Ob. Cit. Pág. 11.

de las cláusulas de contratación, desterrando los abusos, de una, y perjuicios, contra la otra, de las partes contratantes.

## **5.2. Objetivos Específicos:**

1. Analizar la tratativa doctrinal de la figura jurídica del arrendamiento, así como la causal de resolución del contrato como consecuencia de la falta de pago de la merced conductiva por parte del arrendatario
2. Establecer los fundamentos teórico-doctrinarios para la inclusión en el Código Sustantivo, lo referente a que el arrendador pueda disponer del bien arrendado con el sólo requerimiento del bien.
3. Precisar los alcances del instituto jurídico de la medida cautelar de innovar dentro del proceso civil.
4. Determinar los fundamentos procesales para la aceptación de una medida cautelar de innovar dentro del proceso de desalojo.
5. Sustentar la modificación del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario y en el Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo.

## **6. DESARROLLO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN PROPUESTA**

### **6.1. Área de estudio – Ubicación Metodológica:**

- a. **Área de estudio** : Dimensión Praxiológica
- b. **Nivel epistemológico** : Valoración.
- c. **Tipo de Investigación** : Investigación Jurídico-Social aplicada.

### **6.2. Delimitación de la Investigación.**

- a. **Espacial:** Provincia de Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque.
- b. **Temporal:** El periodo de investigación abarcará desde los años 2007 al 2011, como referentes para la presente investigación.
- c. **Cuantitativa:** Total de datos estadísticos ubicados en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo.
- d. **Cualitativa:** Valoración de los diversos aspectos, fácticos y normativos, que se llegan a presentar en la realidad de hechos materia de estudio.

### 6.3. **Métodos y Técnicas aplicables para la ejecución de la investigación jurídica propuesta:**

- A. **Métodos:** Los métodos<sup>7</sup> de investigación científica sirven para descubrir nuevos hechos o fenómenos, en todos los campos de la realidad, para la formulación y acrecentamiento del saber científico. Así, el método científico es el procedimiento lógico a seguir en el trabajo de investigación, para llegar al conocimiento del fenómeno social o jurídico, que constituyen su materia o temático de estudio primario<sup>8</sup>.

Así en la presente investigación se utilizarán los siguientes métodos:

- a. **Inductivo-Deductivo:** El método inductivo “*es aquella orientación que va de los casos particulares a lo general, es decir que, de los datos o elementos individuales, por semejanza, se sintetiza y se llega a un enunciado general, que explica y comprende a esos casos particulares*”, y, el método deductivo

---

<sup>7</sup> CABALLERO ROMERO, Alejandro E. Ob. Cit. Pág. 39.

<sup>8</sup> Ídem. Págs. 78 y ss.

*“es aquella orientación que va de lo general a lo específico; es decir que, de un enunciado general se va desentrañando partes o elementos específicos”<sup>9</sup>.*

- b. Exegético:** También llamado histórico, constituye aquella orientación que va del pasado al presente, para proyectarse al futuro; por lo que, se utiliza en el estudio de los antecedentes, conceptualización y objeto de la investigación de autos.
- c. Análisis:** Se emplea también el análisis sustantivo de la normatividad vigente en nuestro país, así como en otros países.
- d. Sintético:** Se aplica al estudiar nuestra realidad problemática, doctrina y legislación para finalmente realizar un estudio sistemático de toda la información recopilada en la etapa de ejecución.
- e. Descriptivo-explicativo:** A través de los cuales se procura dar respuesta al cómo se viene aplicando el tema materia de la investigación a desarrollar.
- f. Dogmático:** El método de investigación jurídica ha aplicarse, de igual forma, es el método dogmático, el cual no sólo determina el ámbito a investigar, sino que suministra un criterio, que tiene por objeto integrar el material positivo que opera en los conceptos jurídicos, para fijar después los principios generales mediante el análisis y la síntesis.

**B. Técnicas de recopilación de datos:** En la recopilación de datos se utilizaron los medios técnicos adecuados

---

9 Ídem Pág. 108.

que nos permitieron captar la real dimensión de la problemática planteada. Entre las técnicas de recopilación de datos, tenemos:

- a. **Observación:** Técnica que nos permite apreciar cómo se desenvuelve el fenómeno estudiado.
- b. **Bibliográficas:** Se utiliza para llevar a cabo la revisión y el análisis de la bibliografía relacionada con el tema objeto de estudio, siendo aplicable a todas las fases de la presente investigación. La información requerida fue obtenida de las Bibliotecas Especializadas de las Facultades de Derecho de las Universidades locales y nacionales, páginas Web y de la biblioteca personal del autor.
- c. **Fichaje:** Para la elaboración del marco teórico, se empleó las siguientes clases de fichas: Bibliográficas, textuales, resumen, comentario y mixtas; elaboradas a lo largo de las diversas fases de la investigación, incluso desde antes de la elaboración del presente proyecto de investigación.
- d. **Acopio Documental:** Para la presente investigación se efectuará una extracción de datos preexistentes en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo.
- e. **Encuestas:** De igual forma, se utiliza la técnica indirecta de la aplicación de cuestionarios innominados y obtención de estadísticas que se elaborarán tomando en las informaciones teóricas obtenidas del trabajo de campo a elaborar, conforme al cronograma establecido para la presente. Encuestas que serán aplicadas a Jueces, fiscales y abogados de la Ciudad de Chiclayo.

**f. Estadística Descriptiva:** Para una mejor presentación y explicación de los resultados a obtener, el acopio documental se procede a plasmar en cuadros estadísticos y en gráficos.

**6.4. Población de estudio:** De lo general a lo específico, diremos que como referente territorial, la presente investigación, se desarrolló sobre el Departamento de Lambayeque. Así pues la población del presente trabajo de investigación, está constituida por todos los casos de arrendamiento en la cual se haya iniciado un proceso de desalojo debido a la resolución de contrato por causal de falta de pago del arriendo. Por tanto, los datos concernientes al problema de investigación planteado se recopilaron de los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo, además, se recopilarán los datos estadísticos contenidos en sus archivos o legajos copiadore de datos.

De otro lado, también la población estará conformada por toda la población de abogados ya sea como magistrados, abogados particulares o aquellos que se dedican a la docencia que se encuentran en la ciudad de Chiclayo.

**6.5. Muestra de estudio:** La muestra es el conjunto de datos sobre los hechos o fenómenos jurídicos que se estudian, representativos de todas las ocurrencias producidas en el universo social general, vale decir, refleja todo lo que acontece en el sistema social global, respecto al problema jurídico, que es objeto de investigación.

En el presente estudio, la muestra viene conformada por el porcentaje estadístico necesario que permita establecer una visión especial de la problemática planteada. Las muestras

obtenidas contienen los datos relacionados con el problema de la investigación, por lo que serán recogidas tomando en cuenta a la población en estudio, en un porcentaje no menor al 10% del total. De otro lado, se procederá a recopilar información (a través de encuestas) de los operadores del derecho, en una proporción no menor al 5% según el sector al que pertenecen, ya sea como Magistrados del Poder Judicial, del Ministerio Público; Abogados; y docentes de la carrera profesional de Derecho y Ciencias Políticas.

INFORME FINAL DE TESIS  
**“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR  
CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

**III. MARCO TEÓRICO**

**CAPITULO I  
DE LOS CONTRATOS**

**1. GENERALIDADES**

La noción general de contrato tiene diferencias sustanciales y – también- semejanzas sustanciales en diversas familias de ordenamientos positivos. Por ejemplo, el *dogovory*, la noción de contrato que por años conoció el ordenamiento de la Unión Soviética, estaba procedido necesariamente por una determinada planificación impuesta por el orden estatal, es el contrato planificación; así, acuerdo y planificación son los elementos constituyentes de esta noción de contrato<sup>10</sup>.

Luego, la noción del tipo legal contractual no es inmutable, ya que el mismo tuvo muchas variaciones a lo largo de la historia. Actualmente hay dos tendencias en los derechos occidentales. En la cultura jurídica de influencia ítalo-franco-germana hay una fuerte gravitación de la noción de tipo contractual. En los códigos civiles que nacieron inspirándose en el Código Napoleónico fue común que se pensara en establecer apriorísticamente los distintos aspectos de un contrato, de modo tal que las partes sólo tuvieran que optar entre distintas tipologías a la hora de celebrar un vínculo<sup>11</sup>. Se pretendía así una sociedad más ordenada racionalmente.

En la cultura anglosajona no se piensa que los tipos de contratos sea un asunto que pueda determinar el legislador, sino que surge de la

---

<sup>10</sup> IOFFE, O. S. “*Derecho Civil Soviético*”. Traducción de Miguel Lubán. Instituto de Derecho Comparado de la Universidad Nacional Autónoma de México. Imprenta Universitaria. México. 1960.

<sup>11</sup> LORENZETTI, Ricardo Luís. “*Tratado de los Contratos*”. Tomo I. Editorial Rubinzal Culzoni Editores. Buenos Aires. 1999. Pág. 20-21.



multiplicidad de decisiones emanadas de la autonomía privada. La acción se otorga siempre que exista una causa para obligarse y no un contrato típico. Se admite la intervención legislativa, pero ésta no establece un orden apriorístico, sino que se limita a receptar algunas formas contractuales a fin de darles protección jurídica y establecer los límites; su actuación es ulterior y basada en el dato empírico: no es racional-apriorística.

Actualmente la realidad ha impuesto acercamientos a ambas posiciones. La doctrina del tipo ha tenido que admitir una gran cantidad de combinaciones de los contratos creados por el legislador, y también, la noción de tipicidad social que se remite a la costumbre como fuente de Derecho. La postura que rechaza toda noción apriorística ha tenido que enfrentar una profunda legislación nacional e internacional, que tiende a homogeneizar las contrataciones mediante regulaciones típicas. La globalización económica plantea la necesidad de armonizar legislaciones y ello sólo puede hacerse tomando en cuenta elementos esenciales, mínimos, dejando libertad a los individuos para que las recepten y las adecúen a sus intereses.

En esta tendencia se busca un “tipo mínimo”, menos exhaustivo y detallista, pero más efectivo para enfrentar los cambios. La intensa evolución y creatividad de los particulares ha puesto en crisis los modelos extensos, abarcativos, propios de los códigos civiles del siglo pasado, para establecer nociones generales en determinados grupos de contratos, pero dejando un amplio campo a la autonomía privada.

## **2. CONCEPTO**

El Código Civil de 1984 señala que “*contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial*”<sup>12</sup>. Siguiendo el modelo del artículo 1321° del Código Civil

---

<sup>12</sup> Art. 1351° del Código Civil Peruano.

italiano, el artículo 1351° del Código Civil Peruano en actual vigencia define el contrato como el “acuerdo” entre varias partes, sin precisar en qué consiste este acuerdo. Esta falta de precisión da lugar, en primer término, a la duda respecto de si se trata de un “acuerdo de voluntades” o de un “acuerdo de declaraciones”, pues la doctrina está dividida entre la teoría francesa de la voluntad y la teoría alemana de la declaración, matizadas por las teorías de la responsabilidad y de la confianza. Cuando la declaración conjunta de ambas partes y la voluntad común de ellas coinciden, o sea cuando aquélla transmite fielmente el contenido de ésta no hay problema alguno, se ha formado el consentimiento. La dificultad surge cuando la declaración no coincide con la voluntad, dando lugar a la invalidez del contrato<sup>13</sup>.

Este código está inspirado cercanamente al Código Civil Italiano de 1942 y en menor cantidad a otros códigos civiles, entre ellos, el Código Civil de Portugal de 1966, Bolivia, Argentina, Etiopía de 1960, Brasil; todos ellos basados en el Derecho Romano, en donde la palabra *contractus* no significó el acuerdo de voluntades, que es su sentido moderno, sino se refirió a la relación jurídica o vínculo obligatorio en sí. Este término, a su vez, tiene estrecha relación con el *pactum o convenio*, que en el Derecho Justiniano tuvo el significado de acuerdo de voluntades, y no con el término *contractus*; esto explicaría por que en el *Digesto* de Justiniano se dice “*pactio est duorum pluriumve in idem placitum consensus*”, vinculando así el consentimiento al pacto y no al contrato.

Con respecto a la autonomía de la voluntad, el Tribunal Constitucional señala que “*la autonomía de la voluntad se refiere a la capacidad residual que permite a las personas regular sus intereses y relaciones*

---

<sup>13</sup> CÓDIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS. Tomo VII. “Contratos en General”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág.

*coexistentiales de conformidad con su propia voluntad*<sup>14</sup>. La voluntad se sustenta en el principio de la autonomía de la voluntad, que tiene un doble contenido: a) la libertad de contratar –consagrada en los artículos 2°, inciso 14), y 62° de la Constitución Política del Perú– llamada también libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y b) la libertad contractual, también conocida como libertad de configuración interna, que consiste en determinar el contenido del contrato<sup>15</sup>.

Por su parte, en el Pleno Casatorio sobre transacción extrajudicial y los contratos contaminados, se señala que *“cuando se celebra un contrato, las partes se vinculan a los términos del mismo, puesto que ellos han sido fijados como expresión de la autonomía de la voluntad de estas; en todo caso, si alguna de ellas pretendiera alegar la existencia de algún vicio en su celebración, así lo debe hacer saber, procediendo a tomar las acciones que correspondieren, pero de modo alguno resulta aceptable que de manera unilateral desconozca los efectos del contrato porque así le parece”*<sup>16</sup>.

La doctrina peruana aborda también el concepto de contrato como por ejemplo: GUSTAVO CORNEJO entre otros autores, afirma que el contrato es: *“la declaración de voluntad formulada por dos o más personas, mediante la cual se prometen, permiten o mandan las prestaciones que han de consumir el intercambio de valores de sus patrimonios respectivos, quedando sujetos, los declarantes, a los efectos que el derecho atribuye a la declaración de voluntad, en*

---

<sup>14</sup> GUÍA DE JURISPRUDENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL PARA EL ABOGADO LITIGANTE. “12 Años de Jurisprudencias Seleccionadas del Tribunal Constitucional Ordenadas por Materias (1996-2007). Derecho Civil”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2008. Pág. 58. “En el Expediente N° 0047-2004-AI. 24/04/06. P. FJ. 44”.

<sup>15</sup> GUÍA DE JURISPRUDENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL PARA EL ABOGADO LITIGANTE. Ob. Cit. Pág. 60. “En el Expediente N° 2185-2002-AA. 04/08/04. S2. FJ. 2”.

<sup>16</sup> MERINO ACUÑA, Roger; y Otros. “Manual de Actualización Civil y Procesal Civil”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2010. Pág. 223.

*cuanto los considera como efectos queridos por las partes y conforme al interés colectivo*<sup>17</sup>. Max ARIAS-SCHREIBER nos refiere que “...se vive contratando permanentemente, al extremo que pareciéramos envueltos en una red dentro de la cual se realizan las más variadas finalidades de la vida económica...”. Además, agrega el mismo autor “...los contratos tienen fuerza vinculatoria, es decir, obliga a las partes a satisfacer las obligaciones asumidas y, en caso de incumplimiento a su corrección o compensación”<sup>18</sup>.

En la legislación chilena, se tiene que contrato es la convención destinada a producir obligaciones, en cuyo artículo 1438° lo define de este modo: “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”<sup>19</sup>. Por su parte en la legislación argentina, el Código Civil lo define en el art. 1137: “Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”<sup>20</sup>. Es una definición muy amplia, porque no todo acuerdo de voluntades o convención es un contrato. Se debe distinguir entre: acto jurídico, convención y contrato. El acto jurídico: es el hecho humano, voluntario y lícito, que tiene como fin inmediato producir consecuencias jurídicas. La convención -acuerdo de voluntades- es un acto jurídico bilateral, mientras que el contrato, a su vez, es un acto jurídico y es una especie de la convención, pero tiene algo que lo

---

<sup>17</sup> Citado por CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. “Derecho de Contratos”. Editorial FECAT. Lima. 1997. Pág. 14.

<sup>18</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. “Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I: “Contratos: Parte General”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 1998. Pág. 12: “Utilizando una expresión retórica, se ha dicho que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. Muchos autores opinan que la frase fue original de Domat. En todo caso se encuentra en el Art 1134° del Código Civil Francés de 1804, cuando señala que las convenciones legalmente formadas tienen lugar de ley entre quienes las han celebrado...”.

<sup>19</sup> MESA BARROS, Ramón. “Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las Obligaciones”. Tomo I. Octava Edición. Editorial jurídica de Chile. 1995. Pág. 9.

<sup>20</sup> GUÍA DE ESTUDIO. PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA MATERIA. “Obligaciones Civiles y Comerciales”. Segunda Edición corregida y actualizada. Editorial Estudio. Buenos Aires. 2002. Pág. 205.

caracteriza, él está destinado a producir efectos jurídicos: crear, modificar o extinguir obligaciones.

En la doctrina argentina como el profesor ATILIO ALTERINI define al contrato como *“el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, resultando de ellas la causa fuente del contrato (que es un acto jurídico); el consentimiento, que es eje conceptual de la noción de contrato, y determina el carácter bilateral de ese acto jurídico, resulta de la manifestación de voluntad de las partes, mediante una declaración directa, o a través de ciertos actos no declarativos; los sujetos del contrato, que deben ser dos o más partes (el contrato, por lo tanto, puede ser un acto jurídico bilateral o un acto jurídico plurilateral); la finalidad del contrato que consiste en la creación, la regulación, la modificación, la transferencia o la extinción de relaciones jurídicas; y, el objeto del contrato, esto es, las relaciones jurídicas patrimoniales, quedando de esta manera excluidas las de índole extrapatrimonial”*<sup>21</sup>.

Para RICARDO LORENZETTI, *“el contrato es un instrumento para la realización de actividades económicas una relación entre partes en el proceso de programación de intercambios en el futuro”*<sup>22</sup>. Por su parte, HANS KELSEN señala que *“la voz contrato encerraría un equívoco, pues algunas veces se refiere al acto mismo que los contratantes celebran, y otras veces se refiere al resultado normativo que el contrato produce para las partes (ley para los contratantes). Se ha querido destacar esta dicotomía, puesto que no hemos de perder de vista que, a parte de ser el contrato (una especie de acto jurídico que crea derechos y obligaciones) una fuente tradicional de las*

---

<sup>21</sup> ALTERINI, Atilio Aníbal. *“Contratos. Civiles. Comerciales. De Consumo. Teoría General”*. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1999. Pág. 9 y 10.

<sup>22</sup> LORENZETTI, Ricardo Luís. *“Tratado de los Contratos”*. Tomo I. Editorial Rubinzal Culzoni Editores. Buenos Aires. 1999. Pág. 19.

*obligaciones civiles, es también una fuente formal del Derecho para las partes contratantes*<sup>23</sup>.

De otro lado, también se define al contrato como “*el acuerdo entre dos partes que se someten voluntariamente al respecto. Se dice que el contrato es consensual por que se perfecciona por acuerdo de las partes, es conmutativo porque concierta una prestación de servicios a cambio de una remuneración que se percibe como contraprestación, y también es un tracto sucesivo porque sus efectos se prolongan en el tiempo*”<sup>24</sup> o como “*un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos, o más, personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral*”<sup>25</sup>.

Por lo tanto, el contrato es el acuerdo o declaración de voluntad de al menos dos partes, que persiguen un fin. Por tanto el contrato no es un fin en sí mismo, sirve para satisfacer intereses de los particulares y estos fines son prácticos, de la vida cotidiana, comercial, etc. Como consecuencia de ello el contrato da un apoyo social y económico, reduce los costos de transacción y posibilita las relaciones patrimoniales, por tanto su arista jurídica del contrato es dar seguridad a las partes<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Citado por DIEZ-PICAZO, Luis. “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*”. Volumen 1. Editorial Civitas. Madrid. 1993. Pág. 123.

<sup>24</sup> Página consultada en el Link: <http://www.mitecnologico.com/Main/ConceptoDeContrato> De fecha 09 de Agosto de 2011 a horas 4: 00 p. m.

<sup>25</sup> Página consultada en el Link: <http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato> De fecha 09 de Agosto de 2011 a Horas 4: 05. P. m.

<sup>26</sup> Revista Derecho & Sociedad. “*Fuentes de las Obligaciones y de los Contratos*”. Editorial de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2001. Pág. 138.

En consecuencia, entendemos por contrato al acuerdo de voluntades entre dos o más personas, las mismas que manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales

### 3. FUNCIÓN DEL DERECHO DE CONTRATOS

Santos Pastor, señala que la función primordial del Derecho de Contratos consiste, pues, en proporcionar un conjunto de reglas -y de mecanismos que garanticen el cumplimiento de esas reglas- que aseguren que los individuos realizan sus deseos en lo concerniente a un contrato, garantizando el cumplimiento de lo acordado, permitiendo de esta manera que el tráfico de bienes y servicios (de derechos) tenga lugar y que éstos fluyan de las manos de quienes menos los valoren a quienes los valoren más, que no son que quienes estén dispuestos a pagar más por ellos<sup>27</sup>.

### 4. CLASES DE CONTRATOS

En Roma se consideró hasta cuatro tipos de contratos<sup>28</sup>:

- a. **Contratos Verbis:** que son aquellos que se forman mediante el uso de determinadas palabras solemnes. Entre los principales contratos Verbis tenemos: la estipulación, la dictio dotis, el jusjurandum libertis.
- b. **Contratos Litteris:** son aquellos contratos que para su validez se requiere de menciones o palabras escritas. En un momento determinado todos los contratos pueden reunir esta característica, es decir, que conste de menciones o palabras escritas.
- c. **Contratos res o reales:** debemos recordar que los romanos utilizaban el vocablo “res” para designar lo que nosotros llamamos cosa, donde la palabra “reales” es un derivado de la palabra “res”

---

<sup>27</sup> PASTOR, Santos. “*Sistema Jurídico y Economía*”. Editorial Tecnos. Madrid. 1989. Pág. 148-149.

<sup>28</sup> GONZÁLES ROMÁN, Héctor. “*Derecho Romano II. Obligaciones, Contratos y Derecho Procesal*”. Editorial de la Universidad Autónoma de Nuevo León. México. 2003. Pág. 80-81.

que significa cosa. Por lo tanto los contratos reales son los contratos, en que para su perfección, basta la simple entrega de la cosa; y entre los principales contratos reales están: el mutuum o préstamo de consumo; el comodato o préstamo de uso; el depósito y la prenda.

**d. Contratos Consensuales:** estos contratos eran llamados por los romanos contratos “solo consensu”. Estos son los contratos que se perfeccionan mediante el simple consentimiento de las partes. Entre sus principales contratos tenemos: Contrato de venta, de arrendamiento, de sociedad y contrato de mandato.

Acerca de la clasificación de los contratos, hay diversas modalidades de clasificarlos, optando por la que más concuerda con el presente trabajo de investigación. Así tenemos:

**4.1. Unilaterales y Bilaterales:** Es preciso distinguir entre los contratos unilaterales y bilaterales y los actos jurídicos unilaterales y bilaterales<sup>29</sup>.

El acto jurídico unilateral es aquel que se forma por la expresión o manifestación de una sola voluntad, mientras el acto jurídico bilateral implica la concurrencia de dos o más voluntades<sup>30</sup>. Desde este punto de vista, y por definición, todos los contratos son actos jurídicos bilaterales. Ahora bien, al nacer el concurso de dos o más voluntades puede suceder que el contrato produzca obligaciones para ambas partes contratantes, en cuyo caso se califica de bilateral o que del mismo sólo surjan

---

<sup>29</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. “*El Acto Jurídico*”. Cuarta Edición. Editorial Gaceta Jurídica Editores. Lima 1998. Pág. 71: “*En estos últimos...es necesario aclarar que el criterio de distinción vincula la manifestación de la voluntad la parte o partes que celebren el acto jurídico...*”

<sup>30</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. “*Derecho de Contratos*”. Editorial FECAT. Lima. 1997. Pág. 23: “*...es el que solo tiene una manifestación de voluntad; en tanto que el acto jurídico bilateral es aquel en el que existen dos manifestaciones de voluntad autónomas y opuestas; y, el acto jurídico plurilateral, es aquel en el que existen dos o mas declaraciones autónomas de diverso contenido*”.



obligaciones para una de ellas, hipótesis en la cual se conoce como contrato unilateral. Ejemplo típico del contrato bilateral es la compraventa, en donde el comprador adquiere la obligación de pagar el precio y el vendedor se obliga a entregar el bien objeto del negocio. Como contrato unilateral típico se tiene al depósito civil, caracterizado porque después de su nacimiento sólo surgen obligaciones a cargo del depositario, consistentes en conservar la cosa, custodiarla y devolverla oportunamente al depositante.

**4.2. Gratuitos y Onerosos:** Se dice que el contrato es gratuito cuando sólo produce utilidad para una de las partes y, por lo tanto, la otra parte debe de soportar la carga correspondiente. En cambio, se esta ante un contrato oneroso cuando existe una utilidad para ambos contratantes, de manera que cada uno se obliga en beneficio del otro<sup>31</sup>.

**4.3. Conmutativos y Aleatorios:** En realidad esta clasificación deriva de la anterior clasificación, pues tanto los conmutativos como los aleatorios son contratos onerosos. Su diferencia radica en que en los primeros las partes pueden apreciar desde un primer momento las ventajas y cargas que adquieren y soportaran; mientras que en los segundos no existe un equilibrio esperado ni predeterminado, sino que la posición de una o más partes depende del alea o de la suerte. Ejemplo de un contrato conmutativo es la compraventa, en donde el comprador estima que el precio pagado es un justo sacrificio a cambio del bien que ingresa en su patrimonio, mientras el vendedor supone, a su turno la misma cosa.

Lo mismo no ocurre con los contratos aleatorios, como sucede con el seguro; quien ha cubierto su establecimiento contra el

---

<sup>31</sup> ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. Pág. 47.

riesgo de incendio ignora si el pago de las primas le será efectivamente reembolsado algún día, si se producirá o no el siniestro y, de producirse, cuanto habrá pagado en primas y cuál la proporción entre el monto total de las mismas y el valor que va a serle reconocido. Y puede decirse que el alea corre especialmente para una de las partes<sup>32</sup>.

**4.4. Principales y Accesorios:** Esta clasificación se relaciona más con las obligaciones derivadas de los contratos que con los contratos mismos, por cuanto, llenados los requisitos previstos por la ley, todo contrato tiene existencia por sí mismo y no depende, en un momento dado, de un contrato diferente. Lo que ocurre es que las obligaciones surgidas de un contrato pueden ser accesorias en relación con las surgidas de otro distinto, y por lo tanto siguen la suerte del principal. Por ejemplo, el contrato de Mutuo<sup>33</sup> que se encuentra aparejado de una garantía personal o

---

<sup>32</sup> Ídem. Pág. 63: *“El contrato es conmutativo cuando una de las partes, al momento en que se celebra, es consciente de un hecho cierto y concreto, pues estima anticipadamente el sacrificio y la ventaja que puede correlativamente lograr. La compraventa es conmutativa, desde el momento en que el vendedor conoce con precisión de que se está sacrificando al desprenderse de una propiedad; pero que al mismo tiempo va a recibir, en compensación, el precio que le debe pagar el comprador. Éste por su parte, sabe que va a incorporar un bien a su patrimonio, pero a cambio de entregar el dinero que le toca abonar en calidad de precio. En el arrendamiento, por citar otro ejemplo, el arrendador sabe anticipadamente que temporalmente no disfrutará de la posesión, uso y disfrute del bien que arrienda, pero que en compensación recibirá la merced conductiva. El arrendatario, a su vez, tiene plena conciencia de que por un tiempo usará y disfrutará el bien que arrienda, pero eso sí, a cambio del pago del alquiler. En éstos ejemplos se nota claramente que los contratos establecen su relación obligacional a mérito de hechos ciertos y no inciertos...El contrato aleatorio, llamado también de suerte, es otra cara de la moneda. En él, los contratantes parten desde el primer instante de un hecho incierto o incógnito, es decir, que existe para ambos un factor de riesgo no predeterminado y cuyo esclarecimiento sólo se producirá con posterioridad. Cuando una persona compra un billete de lotería, ignora cuál va a ser el resultado del sorteo. Hay, como se dijo, un hecho incógnito o de suerte, que quedará despojado sólo después de la celebración del contrato”*.

<sup>33</sup> Página consultada en el link. [http://www.pj.gob.pe/djuridico/letram/diccionario\\_3.html](http://www.pj.gob.pe/djuridico/letram/diccionario_3.html) De fecha 01 de Mayo de 2012 a horas 3:00 p. m. *“Contrato por el cual se presta dinero u otro bien fungible y la parte beneficiaria se obliga a devolverlo en la misma especie, calidad y cantidad./ Contrato por el cual una persona, mutuante, entrega a otra cierta cantidad de dinero o de bienes consumibles por el uso, con la obligación de la segunda persona mutuuario, a devolver otro tanto de la misma especie, calidad y cantidad”*.

fianza<sup>34</sup>, dada por un tercero. Calificados en un orden, de principal y accesorio, quiere sugerirse en esta forma que las obligaciones del fiador<sup>35</sup> están condicionadas al cumplimiento e incumplimiento del deudor principal, de manera que si este paga, automáticamente se extingue la obligación del segundo que resulta accesorio, en este sentido.

**4.5. Instantáneos y de Tracto Sucesivo:** Con esta clasificación se insinúa la doble posibilidad de los contratos, según la cual, en unos las obligaciones derivadas pueden satisfacerse en un solo acto, es decir, en forma instantánea, mientras en otros la naturaleza de las obligaciones impone la asunción de cargas cuya realización o concreción se produce durante un lapso mas o menos largo. Un ejemplo de contrato de ejecución instantánea nos lo brinda, en la cotidiana operación bancaria, la compraventa de divisas, en donde ambas partes satisfacen sus obligaciones en forma simultánea y definitiva. En cambio, encontramos numerosos ejemplos de contratos de tracto sucesivo, como podría ser el arrendamiento o prestación de servicios de cajas de seguridad, en el cual, por definición, el cliente va a valerse de las mismas durante el período de tiempo previsto por el contrato, y a su turno, el banco va a recibir unas sumas periódicas como remuneración por la utilización del servicio<sup>36</sup>.

**4.6. De Colaboración:** Los contratos de esta naturaleza se caracterizan no sólo por su desarrollo en el tiempo, lo que permitiría subsumirlos en los de tractos sucesivos, sino porque

---

<sup>34</sup> Ídem. *“Contrato por el cual, en una relación obligacional, un tercero se compromete a responder ante el acreedor ante la insolvencia del deudor; puede constituirse aún en contra de la voluntad del último”*.

<sup>35</sup> Ídem: *“Persona que garantiza con su patrimonio que el acreedor verá pagada su creencia en caso de insolvencia del deudor./ Persona que se obliga hacia el acreedor, junto al deudor principal, para garantizar la ejecución de la obligación en caso de incumplimiento”*.

<sup>36</sup> ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. Págs. 68 a 70.

en su cabal desarrollo implican el concurso positivo y creador de las partes intervinientes. El decurso supone la existencia de una verdadera relación que no se basta con el cumplimiento repetitivo, pero estático, de las obligaciones recíprocas, sino que exige una participación actuante sin la cual difícilmente se obtienen las finalidades buscadas por las partes. Un claro ejemplo sería el de una sociedad de personas administrada de consumo por los socios y más precisamente en nuestro campo, un fideicomiso<sup>37</sup> de garantía inmobiliaria.

**4.7. Consensuales y Reales:** Son contratos consensuales aquellos que se perfeccionan por el simple acuerdo de las voluntades de las partes. Esta voluntad se expresa sin someterse a requisitos o formas especiales, como la compraventa de un bien por ejemplo. En cambio los contratos reales, en primer lugar son contratos unilaterales y gratuitos, en especial si se trata de contratos civiles, lo que no ocurre con los contratos comerciales, y en segundo lugar que la tendencia contemporánea aboga por la transformación de los contratos reales en consensuales, incluso partiendo de la práctica comercial<sup>38</sup>.

**4.8. Solemnes o Formales:** Se entiende por contratos solemnes aquellos que no se perfeccionan sino mediante la observancia o el lleno de ciertas formalidades establecidas por la ley. Es decir que no es suficiente el simple acuerdo de voluntades entre las

---

<sup>37</sup> Página consultada en el link: <http://www.bn.com.pe/fideicomisos/> De fecha 01 de Mayo de 2012 a horas 7: 32 p. m. “Es una operación bancaria que se formaliza a través de un contrato, mediante el cual, usted como Fideicomitente encomendará la administración de su patrimonio (bienes, fondos, etc.) o una parte de él al Fiduciario, para que, de acuerdo a un propósito determinado, lo administre y transmita a una persona beneficiaria (contratista, concesionario, usted mismo u otros) llamado Fideicomisario”.

<sup>38</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El contrato en general – Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil”. Segunda edición. Biblioteca para leer el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial. Lima. 1996.

partes, sino que las mismas se expresen a través de los canales formales consagrados por la ley<sup>39</sup>.

**4.9. Típicos y Atípicos<sup>40</sup>:** Se dice que un contrato es típico si ha sido regulado, reglamentado por la ley de manera que está lo reconozca, establezca sus efectos, modalidades, etc. En cambio, son contratos atípicos los que, surgidos de la libre iniciativa de los particulares y en desarrollo del principio de la autonomía privada, de tanto vigor en el campo del derecho comercial, se crean por las partes sin que correspondan a una figura típica establecida por la ley<sup>41</sup>.

**4.10. Relativos o individuales y colectivos:** No están referido al número de las personas intervinientes, sino a los efectos del contrato en relación con las partes que concurren o con terceros,

---

<sup>39</sup> Ídem.

<sup>40</sup> ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. Pág. 68: *"El contrato es típico está regido por una determinada disciplina legal... Si bien es cierto que en los contratos atípicos lo que predomina es la llamada "ley entre las partes", esto no significa que las leyes no le sean aplicables y no sólo están sometidos a las disposiciones generales de la contratación –así lo señala el Art. 1353° CC- sino que son igualmente tratados por preceptos de otros contratos, a mérito del principio de analogía. En efecto, resulta pertinente citar el aforismo según el cual á igual razón, igual derecho"*

<sup>41</sup> Página consultada en fecha 01 de Mayo de 2012 a horas 4: 12. p. m., en el Link: [Http://www.justiniano.com/revista\\_doctrina/contratos\\_conexos.htm](http://www.justiniano.com/revista_doctrina/contratos_conexos.htm): *"Los contratos típicos son aquellos que están expresamente regulados en la ley, que tienen una disciplina particular o propia en la ley; como por ejemplo el contrato de compraventa o de leasing, que están especialmente regulados en los artículos. 1323 a 1433 del Código Civil, el primero, y en la ley 24.441, el segundo... Los contratos atípicos son aquellos que no encuentran su "sede" dentro de la ley, aquellos que carecen, no ya de un nombre, sino de una estructura o regulación legal. Son el producto de la libertad contractual (art. 1197°) y de las necesidades de la vida jurídica: no nacen de la fantasía de los juristas o de la inventiva de los legisladores sino de la necesidad práctica que plantea el tráfico negocial (v. gr. el contrato de garaje o de hospedaje)... A su vez, dentro de esta última categoría la doctrina distingue: (i) los contratos atípicos puros que son aquellos que no encajan en ninguna de las figuras con específica regulación legal y tampoco responden a una combinación de elementos correspondientes a figuras contractuales típicas (Ej. contrato de franchising y (ii) los contratos atípicos mixtos que implican no una pluralidad de contratos sino uno solo, con elementos pertenecientes a otros tipos de contratos, aunque ligados de manera que constituyen un todo unitario. Son entonces una combinación no de contratos completos, sino de elementos contractuales, total o parcialmente regulados por disposiciones relativas a diversas especies típicas de contratos (por ejemplo, el contrato de garaje)"*

debiéndose esta calificación al aspecto doctrinal. Se entiende por contratos relativos o individuales, aquellos en los cuales los efectos derivados de su celebración sólo vinculan a quienes en ellos intervienen o a quienes están representados por los concurrentes. En Cambio, son contratos colectivos los que, celebrados entre unas partes, vinculan obligatoriamente a otras no presentes ni representadas, como cuando por vía de ficción legal y dada cierta titularidad gremial o sindical, los contratos celebrados por quienes tengan las facultades estatutarias, se aplican por fuerza a todos los miembros del sindicato y aún a otros empleados no sindicalizados.

**4.11.De Adhesión y de Libre discusión:** Los contratos de Adhesión surgen como excepción a aquellos que siguen el principio general<sup>42</sup>, según el cual la concurrencia de voluntades, enderezada a producir ciertos efectos jurídicos entre las partes, debe permitir una amplia discusión y un detenido análisis de los términos, cláusulas y consecuencias del acuerdo que va a celebrarse. Sin embargo, ello no siempre es así y, en la práctica, son numerosos los casos en los cuales los individuos concurren a contratar y se encuentran con modelos o condiciones

---

<sup>42</sup> Página consultada en fecha 01 de Mayo de 2012 a horas 3: 05. p. m., en el Link: [Http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/boletin/UBA%20CLAUSULAS%20GENERALES](http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/boletin/UBA%20CLAUSULAS%20GENERALES) “En cuanto a las diferencias entre el contrato de adhesión y las cláusulas generales de contratación, se tiene que el Contrato por Adhesión por ser un contrato tiene fuerza obligatoria para las partes contratantes desde el momento de su celebración...La Cláusula General de Contratación no tiene fuerza obligatoria porque no es un contrato, por el contrario constituye una declaración unilateral de voluntad de una de las partes. El Contrato por Adhesión implica que una de las partes tenga que someterse a la voluntad de la otra, dicha condición se da tanto en los contratos particulares como en los contratos en serie. La Cláusula General de Contratación no implica ningún tipo de sometimiento, por el contrario característica esencial de ellas es la generalidad y la predisposición de una de las partes. El Contrato por Adhesión puede ser usado como una herramienta de poder con la finalidad de generar una posición dominante en el mercado obligando a consumir o negando simplemente el acceso al mercado. La Cláusula General de Contratación tiene como ámbito de acción un mercado en constante movimiento dentro del cual deben competir con otros agentes, ello significa que no exista la posibilidad de monopolizar su actuación. El movimiento en este mercado es tan rápido que las cláusulas se convierten en herramientas necesarias para agilizar la contratación”.

generales preestablecidas por su contratante y en relación con las cuales no cabe más acción que aceptarlas integralmente o descartar el contrato.

Debe reconocerse que las exigencias de la vida moderna, y en especial, las de la prestación en masa de los servicios, imponen, casi forzosamente, la necesidad para quien ofrece el servicio masivo de pre elaborar un modelo contractual y someterlo así a la consideración de sus potenciales clientes. Dada la multiplicidad de relaciones que se perfeccionan o surgen todos los días no sería posible, en la práctica, discutir con cada uno de los interesados las distintas circunstancias o particularidades que puedan corresponder a un contrato determinado.

## **5. LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO**

MOSSET, señala tres posiciones legislativas respecto a la teoría general del contrato con relación a la teoría general del acto jurídico<sup>43</sup>:

- a. Aquella que regula la teoría general del contrato y por remisión la hace aplicable a actos jurídicos en general, posición que es la adoptada por el Código Civil suizo e italiano.
- b. La que desarrolla la teoría general del acto jurídico y declara que las reglas generales sobre los actos jurídicos se aplican a los contratos, que según MOSSET no ha recibido consagración legislativa hasta el momento, pero si acogida en el campo de la doctrina. AGUILAR, por su parte, considera que la falta de una teoría general del contrato dificulta el estudio de los contratos por ignorarse los principios e instituciones de carácter contractual que les son aplicables.

---

<sup>43</sup> MOSSET ITURRASPE, Jorge. "Contratos". Tomo I. Editorial Sociedad Anónima Editora. Buenos Aires. 1981. Pág. 36.

- c. La postura que opta por legislar separadamente la teoría general del acto jurídico en la que se consignan las reglas generales aplicables a los actos jurídicos, sean estos unilaterales o plurilaterales, patrimoniales o no patrimoniales; y la teoría general del contrato, que contiene las normas aplicables exclusivamente a los contratos en general, o sea consideradas como una categoría abstracta.

En nuestro Código Civil Peruano se ha adoptado la tercera posición, pues en su libro II trata del acto jurídico<sup>44</sup>, regulando las disposiciones generales sobre el mismo, en su forma, la representación, la interpretación del acto jurídico, sus modalidades, la simulación, el fraude del acto jurídico, etc., es decir, los principios aplicables a todos los actos jurídicos, inclusive los contratos.

## **6. EL CONSENTIMIENTO EN LA FORMACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Existen diferentes acepciones de la palabra consentimiento, algunos autores refieren que proviene del vocablo latino “contractus” de donde proviene “contrahere” que significa “concertar” lograr; otros utilizan el término “consensus”.

De otro lado, muchos tratadistas le dan un significado distinto, como por ejemplo, CASTAÑEDA señala que *“la base del contrato es el consentimiento agregando que el fundamento esencial en que reposa todo contrato es el consentimiento de las partes... sin consentimiento no hay contrato”*<sup>45</sup>. Para el Profesor DE LA PUENTE Y LA VALLE refiere que el consentimiento *“es el acuerdo de voluntades con el*

---

<sup>44</sup> CÓDIGO CIVIL. Libro II: “Acto Jurídico”. Título I: “Disposiciones Generales”. Artículo 140º.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales: “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz; 2.- Objeto física y jurídicamente posible; 3.- Fin lícito; y, 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.

<sup>45</sup> CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. “El Derecho de los Contratos”. Tomo I. Segunda Edición. Editorial Minerva. Lima. 1978. Pág. 21.



*propósito de crear modificar o extinguir una obligación, indicando que el consentimiento es el requisito especial de todo contrato... pues para la validez del contrato se requiere los mismos requisitos que la validez del acto jurídico, pero se le agrega uno más que es característica del contrato, el cual es el consentimiento”*<sup>46</sup>.

En la doctrina extranjera RUGGIERO mencionado por RIERA AISA, al referirse por el consentimiento, lo define como “*el encuentro de dos declaraciones de voluntad, que partiendo de dos sujetos diversos se dirigen a un fin común*”<sup>47</sup>. SPOTA al referirse por el consentimiento contractual señala “*la declaración o exteriorización de voluntad unilateral que formula cada uno de los contratantes, y es la conjunción de esas declaraciones de voluntades unilaterales la que da origen a la llamada declaración de la voluntad común, advirtiendo que sólo el encuentro o conjunción de cada una de las declaraciones unilaterales nos pone en aquella declaración común necesaria para la formación del contrato*”<sup>48</sup>. En ese mismo sentido, LAFAILLE, indica que una vez coincidentes contenido, objeto, condiciones esenciales, y cláusulas particulares tendríamos el contrato proyectado y por tanto existe lo que se denomina “*la uniformidad de opiniones*” que es una de las acepciones de la palabra consentimiento<sup>49</sup>.

En consecuencia, inferimos que el consentimiento es el elemento diferenciador entre un acto jurídico bilateral (contractual) y los actos jurídicos unilaterales; el consentimiento se da en los actos jurídicos bilaterales y plurilaterales en las que existe concurso de mas de dos declaraciones de la voluntad, siendo pues el consentimiento la

---

<sup>46</sup> DE LA PUENTE Y LA VALLE, Manuel. “*El contrato en General. Primera Parte*” Tomo II. Fondo Editorial de la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 1996. Pág. 149.

<sup>47</sup> RIERA AISA, Luís. “*Contratos*”. Tomo V. Editorial Nueva Enciclopedia Jurídica. Barcelona. 1985. Pág. 49.

<sup>48</sup> SPOTA, Alberto. “*Instituciones de Derecho Civil. Contratos*”. Volumen I. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1981. Págs. 235-236.

<sup>49</sup> LAFAILLE, Héctor. “*Contratos*”. Tomo I. Editorial Biblioteca Jurídica Argentina. Buenos Aires. 1997. Pág. 47.

resultante o la integración de la voluntad de las partes en una voluntad común dirigidas a la formación del contrato.

## CAPITULO II

### DE LOS BIENES, LAS OBLIGACIONES Y LA RESPONSABILIDAD CIVIL

#### 1. CONCEPTO DE BIENES

Nuestro Código Civil no define a los bienes, pero si da una clasificación, distinguiendo bienes inmuebles (artículo 885° del Código Civil) de muebles (artículo 886° del Código Civil). Por su parte, CASTILLO FREYRE, señala que el Código Civil de 1984, adopta como metodología el referirse a los bienes, en sentido genérico, comprendiendo dentro de este concepto, a los bienes corporales y a los incorporales, cuando no busca efectuar una distinción de los mismos<sup>50</sup>.

Ahora bien, se llaman cosas a los objetos materiales susceptibles de tener un valor apreciable en dinero; y bienes son las cosas más los objetos inmateriales susceptibles de valor económico, de esto surge que “bienes” es el género y “cosas” la especie<sup>51</sup>.

Por su parte, Ducci, señala que *“el concepto vulgar de cosa implica cualquier entidad perceptible por nuestros sentidos. El concepto bien implica que la cosa pueda ser objeto de apropiación, en este entendido, la alta mar sería una cosa pero no un bien. Por otra parte, concepto de cosa en Derecho, rebasa con creces el concepto de cosa material del lenguaje común”*<sup>52</sup>. Jurídicamente hablando, la noción cosa, se contrapone a persona, y además, debe tener relevancia

---

<sup>50</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. “Los Contratos sobre Bienes Ajenos”. Editorial CONCYTEC. Lima. 1990. Pág. 45.

<sup>51</sup> CIFUENTES, Santos. “Elementos de Derecho Civil. Parte General”. Cuarta Edición Actualizada y Ampliada. Segunda Reimpresión. Editorial Astrea. Buenos Aires. 1999. Pág. 141.

<sup>52</sup> DUCCI, C. Carlos. “Derecho Civil. Parte General”. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile. 1988. Pág. 173.

jurídico-patrimonial, esto es, ha de consistir en un interés que merezca la protección del ordenamiento jurídico<sup>53</sup>.

El tratadista argentino CLAUDIO KIPER, brinda un concepto amplio de bienes, señalando: *“los bienes representan la suma de objetos materiales (cosas) y de objetos inmateriales (derechos y otros entes inmateriales). Tanto unos como otros deben ser susceptibles de valor”*<sup>54</sup>. En ese mismo margen de ideas, según JORGE MUSTO la palabra bien *“tiene un sentido genérico que comprende a todos los objetos que constituyen el patrimonio, sean materiales o inmateriales, y también un sentido específico para designar a estos últimos. De no interpretarse así, tendríamos que convenir que los objetos inmateriales susceptibles de valor, carecen de denominación”*<sup>55</sup>.

Para MARIANI DE VIDAL, la palabra bien tiene dos acepciones: *“una amplia: donde bienes es igual a cosas mas objetos inmateriales susceptibles de valor (bienes propiamente dichos), que son los derechos; y, una restringida: bienes igual a objetos inmateriales y susceptibles de valor, es decir, derechos patrimoniales”*<sup>56</sup>.

Muchas veces se habla de bienes en el sentido de abarcar las entidades extrapatrimoniales (por ejemplo: vida, honor, libertad), pero desde el punto de vista patrimonial, siempre se hace referencia a los bienes que contienen en sí un patrón económico mensurable. Dentro de estos bienes se puede enunciar a ciertos derechos (el crédito, el usufructo, la herencia), que son bienes inmateriales valorables

---

<sup>53</sup> NAVARRO ALBIÑA, René D. *“Manual de Derecho Civil. Curso de Derecho Civil I. Generalidades y Fuentes. Relación Jurídica (Sujetos de Derechos)”*. Editorial Copiapó. Atacama. 2005. Pág. 153.

<sup>54</sup> KIPER, Claudio. *“Código Civil Comentado. Derechos Reales”*. Tomo I. *“Artículo 2311° a 2610°”*. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores. Santa Fe. Argentina. 2004. Pág. 33.

<sup>55</sup> MUSTO, Néstor Jorge. *“Derechos Reales”*. Tomo I. Editorial Astrea. Buenos Aires. 2000. Pág. 109-110.

<sup>56</sup> MARIANI DE VIDAL, Mariana. *“Derechos Reales”*. Tomo 1. Séptima Edición actualizada. Editorial Zavalía. S. A. Buenos Aires. 2004. Pág. 10.

monetariamente y que entran en el peculio personal, y otros de Administración pública, pero de uso general, que no pertenecen como cosas independientes al dominio particular (bienes públicos del Estado o de la Iglesia<sup>57</sup>).

## **2. BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

Las cosas son muebles o inmuebles, según puedan o no transportarse de un lugar a otro sin cambiar de naturaleza<sup>58</sup>. En ese mismo sentido, se tiene que los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de bienes de una persona constituye su patrimonio<sup>59</sup>.

**2.1. Bienes Inmuebles:** son aquellos que están arraigados al suelo no es susceptible de ser trasladados en un lugar a otro, son apreciables por los sentidos; sin embargo, hay bienes inmuebles no apreciables a los sentidos, como los derechos sobre inmuebles inscribibles en los Registros Públicos.

Son inmuebles por su naturaleza, es decir, los bienes que no pueden transportarse de un lugar a otro (suelo, subsuelo, sobresuelo, mar, ríos, lagos, manantiales, aguas vivas, las minas, canteras, depósitos de hidrocarburos, los diques y muelles). Artículo 885° inciso 1, 2, 3, 5 del Código Civil. También son inmuebles por su naturaleza las que se adhieren permanentemente a ella como los edificios, árboles<sup>60</sup>.

---

<sup>57</sup> CIFUENTES, Santos. Ob. Cit. Pág. 142.

<sup>58</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. “*Curso de Derecho civil. Los bienes y los derechos Reales*”. Editorial Nascimento. Tercera Edición. Santiago de Chile. 1974. Pág. 14

<sup>59</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina. “*Derechos Reales*”. Tomo 1. Editorial Zavalia. Séptima Edición Actualizada. Buenos Aires. 2004. Pág. 9.

<sup>60</sup> NAVARRO ALBIÑA, René D. Ob. Cit. Pág. 154.

Son inmuebles por su representación (las concesiones mineras obtenidas por particulares y derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro). Artículo 885° inciso 8 y 10 del Código Civil.

Son inmuebles por su clasificación legal (las concesiones para explotar servicios públicos y los demás bienes a los que la ley confiere tal calidad). Artículo 885° inciso 7 y 11 del Código Civil.

Así dentro de los bienes inmuebles (artículo 885° del Código Civil) tenemos:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 4.- Las naves y aeronaves.
- 5.- Los Diques y Muelles.
- 6.- Los pontones, plataformas y edificios flotantes.
- 7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.
- 8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- 9.- Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio.
- 10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- 11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

**2.2. Bienes Muebles:** son los bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, sea por mano del hombre o por el propio bien, el bien no debe sufrir modificación en su esencia. Son muebles por su naturaleza (vehículos terrestres de cualquier clase, las fuerzas naturales susceptibles de apropiación -lluvia, energía- los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo, los títulos valores de cualquier clase,

créditos. Así mismo son considerados derechos personales que puedan llevarse de un lugar a otro. Artículo 886° inciso 1, 2, 4, 5, 9. del Código Civil.

Para CLAUDIO KIPER *“son cosas muebles por su naturaleza, como regla general, las que puedan ser transportadas de un lugar a otro por sí mismas o por una fuerza externa; las partes sólidas o fluidas del suelo separadas de él; las construcciones provisionales; los objetos (tesoros, monedas, etc.) puestos bajo del suelo; los materiales de construcción y los provenientes de una demolición; las que se hallen fijadas en un edificio en mira de la profesión del propietario o de manera temporaria”*<sup>61</sup>.

Son muebles los derechos sobre muebles (las rentas o pensiones de cualquier clase, las acciones o participaciones de cada socio tenga en sociedades o asociaciones aunque estas pertenezcan a bienes inmuebles). Artículo 886° inciso 7 y 8 del Código Civil. Son muebles por razón sui génesis (los derechos patrimoniales de los autores, inventor, patentes, nombres marcas y otros similares). Artículo 886° inciso 6 del Código Civil. Son muebles por ficción legal (las construcciones en terreno ajeno o hecho por un fin temporal). Artículo 886° inciso 3 del Código Civil. Toda construcción en principio es inmueble, pero si esta se realiza en un terreno ajeno y por un fin temporal es mueble como los campamentos mineros.

Son muebles no por ser inmuebles (los demás bienes no comprendido en el Artículo 885° del Código Civil.). Artículo 886° inciso 10 del Código Civil. Así pues, en derecho penal, serán bienes muebles todo aquellos que sean susceptibles de

---

<sup>61</sup> KIPER, Claudio. Ob. Cit. Pág. 52.

transporte y con valor económico: en otras palabras, todo objeto que puede ser aprehendido o sustraído.

A diferencia, los bienes inmuebles serán aquellos que no puedan ser transportados de un lugar a otro, pero que si pueden ser susceptibles a transacciones económicas, siempre que tengan un valor económico, donde la diferencia trascendental está basada en la movilidad.

Y dentro de los bienes muebles (artículo 886° del Código Civil):

- 1.- Los vehículos terrestres de cualquier clase
- 2.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación
- 3.- Las construcciones en terreno ajeno, hechos para un fin temporal
- 4.- Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo
- 5.- Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o derechos personales
- 6.- Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares
- 7.- Las rentas o pensiones de cualquier clase
- 8.- Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles
- 9.- Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro
- 10.- Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885°.

### **3. CONCEPTO DE OBLIGACIÓN**

La palabra obligación deriva del latín obligare, que significa “*atar en derredor*”, o sea que alude a una suerte de ligadura que sujeta a alguien. Ergo en un sentido lato, la palabra obligación implica una idea



de sometimiento, de restricción a la libertad; desde que en la misma medida en que nos encontremos obligados habrá de resultar disminuida o limitada nuestra libertad. Pero no es ésa la significación de dicho vocablo en el Derecho Civil, donde se utiliza como una expresión técnica precisa, que alude a una particular categoría de situaciones, por las cuales un sujeto se encuentra vinculado a un comportamiento frente a otro<sup>62</sup>.

En su sentido más lato, lato sensu, es sinónimo de deber, y comprende las obligaciones imperfectas lo mismo que las obligaciones perfectas. Llámense obligaciones imperfectas las obligaciones de las cuales no somos responsables sino ante Dios, y que no dan a persona alguna el derecho de exigir su cumplimiento; tales son los deberes de caridad y reconocimiento. En un sentido menos amplio comprende las obligaciones perfectas, que dan a aquél con quien la hemos contraído el derecho de exigirnos su cumplimiento<sup>63</sup>.

Así también, se conceptúa a la obligación como *“una relación jurídica entre dos o más personas determinadas o indeterminadas, en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor, tiene la facultad de exigir a otra llamada deudor, y ésta la necesidad de cumplir, una prestación o una abstención, que puede ser de dar, de hacer o no hacer, de valor económico o de valor moral”*<sup>64</sup>.

El deber jurídico constituye un concepto genérico, habiendo sido definido como “la necesidad de ajustar una conducta a los mandatos

---

<sup>62</sup> TRIGO REPRESAS, Félix A. y COMPAGNUCCI DE CASO. “Código Civil Comentado. Doctrina- jurisprudencia- Bibliografía”. Tomo I. “Obligaciones. Artículos 465- 691”. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores. Buenos Aires. 2005. Pág. 14.

<sup>63</sup> POTHIER, Robert Joseph. “Tratado de las Obligaciones”. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial. México. 2003. Pág. 7.

<sup>64</sup> Página consultada en el Link: <http://www.mitecnologico.com/Main/ConceptoDeObligacion> De fecha 09 de Agosto de 2011 a horas 1: 39 p. m.

contenidos en una norma jurídica”, o sea que alude a la norma que con carácter general impone un comportamiento, sin determinación de los sujetos destinatarios del mismo, como por ejemplo el deber general de respetar los derechos ajenos. Pero dentro de ese concepto genérico existen a su vez dos categorías específicas consistentes en órdenes de tipo particular, con caracteres propios que a su vez las individualizan y distinguen: de un lado, el *obbligo* u *obblighi*, y de otro, la *obbligazione*.

El *obbligo* u *obblighi* es una clase de deber jurídico en el cual la norma impone una conducta carente de contenido patrimonial a sujetos determinados y en favor de otros, también individualizados, a los que atribuye el poder jurídico de exigir aquel comportamiento; tal como sucede habitualmente en el Derecho de Familia, como verbigracia con los deberes de fidelidad y de convivencia entre los esposos, o el de los padres de educar y corregir a sus hijos, etc. Y por último, la *obbligazione* es otro tipo de deber jurídico específico, en el que existe un comportamiento impuesto por la norma a sujetos determinados y a favor de otros que igualmente lo están, el que además tiene contenido patrimonial en razón de ser susceptible de valoración pecuniaria o en dinero, aunque el interés del acreedor en dicha prestación pueda no ser patrimonial.

Ahora bien, dicha cualidad patrimonial de la “obligación”, que constituye un elemento objetivo, debe ser considerada en un determinado momento histórico y ambiente sociocultural; y en lo que se refiere al interés del acreedor que puede o no ser patrimonial, sí es en cambio necesario que la “obligación” persiga como finalidad la satisfacción de un interés ajeno, ya que de lo contrario podría confundirse con la figura de la “carga”, en la cual el cumplimiento redundaría en beneficio del propio obligado, tal como ocurre, con las cargas que se imponen en el Derecho Procesal.

Por tanto, se entiende por obligación a la necesidad que, en virtud de una relación jurídica, tiene una persona llamada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer<sup>65</sup>.

#### 4. CONCEPTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Responder significa dar cada uno cuenta de sus actos, comporta siempre un deber de dar cuenta a otro del daño que se le ha causado, a veces el acto unilateral lesivo recae sobre quien no tenía con el autor vínculo alguno anterior; otras veces el comportamiento dañoso se produce frente a un sujeto con quien el autor de aquél tenía un vínculo jurídico anterior que le imponía el cumplimiento de una específica conducta. Es decir que a veces el acto lesivo constituye la fuente de una obligación nueva, y otras veces el acto lesivo aparece como consecuencia de una obligación anterior, de allí que la doctrina clásica del Derecho Francés haya visto una dualidad de culpas y una pluralidad de regímenes de responsabilidad adecuado a cada una de ellas<sup>66</sup>.

Por su parte, BETTI define la responsabilidad en sentido amplio de la siguiente manera “(...) *la responsabilidad puede definirse como la posición creada a un sujeto por la necesidad jurídica de sufrir la pérdida de un bien a título de sanción (reparación o pena) dependiente de un suceso determinado, sobre todo, en razón de un daño que se le imputa a él*”<sup>67</sup>. Luego añade que en el ámbito de la relación de la obligación “(...) *la responsabilidad es la situación jurídica, vínculo caracterizada por el peligro de perder un bien a título de satisfacción ajena (es decir, del sujeto con quien se está*

---

<sup>65</sup> CASILLAS Y CASILLAS, Cayetano. “*Catecismo de Obligaciones*”. Segunda Edición. Editorial de la Universidad Los Altos. Jalisco. México. 2008. Pág. 14.

<sup>66</sup> BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. “*Teoría General de la Responsabilidad Civil*”. Quinta Edición. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires. Pág. 57- 60.

<sup>67</sup> BETTI, Emilio. “*Teoría General de las Obligaciones*”. Traducción de José Luís de los Mozos. Tomo I. Editorial Revista de derecho Privado. Madrid. 1969. Pág. 254.

*vinculando) al no verificarse un suceso determinado y esperado por el otro, o por comprobarse que se ha producido un hecho temido por él*<sup>68</sup>.

En palabras de ÁNGEL YAGUES, diríamos que *“la sanción jurídica de la conducta lesiva responde a una elemental exigencia ética y constituye una verdadera constante histórica: el autor del daño responde de él, esto es, se halla sujeto a responsabilidad. Y, en principio, la responsabilidad se traduce en la obligación de indemnizar o reparar los perjuicios causados a la víctima”*<sup>69</sup>. Según MOSSET ITURRASPE, la responsabilidad civil *“constituye el deber de indemnizar los daños causados culposamente a otro”*<sup>70</sup>. Tal como manifiesta CÉSAR BOROBIA: cuando hablamos de responsabilidad, *“es estar afectado al cumplimiento de la obligación de indemnizar”*<sup>71</sup>.

Esta obligación de resarcir el daño causado puede surgir en dos campos o terrenos diferentes el contractual y el extracontractual; en el primero, la obligación surge cuando con anterioridad se incumplen una obligación asumida en un contrato, cualquiera fuera su naturaleza. Y en el segundo se vulnera una obligación genérica que todos tenemos impuesta y que consiste en la obligación legal de hacer frente, asumir o responder de las consecuencias de un incumplimiento frente a quien las ha sufrido directa o indirectamente. El patrimonio del causante del daño o en su caso el seguro, pasa de abstenerse de no causar daño a otro idea que se refleja en el conocido principio *neminem laedere*, pero ambas persiguen el objetivo de tratar de reponer al perjudicado en una situación lo mas parecida posible al momento anterior al daño.

---

<sup>68</sup> Ídem.

<sup>69</sup> DE ÁNGEL YAGUES, Ricardo. *“Tratado de Responsabilidad Civil”*. Editorial Civitas. Madrid. 1993. Pág. 13.

<sup>70</sup> MOSSET ITURRASPE, Jorge. Ob. Cit. Pág. 16.

<sup>71</sup> BOROBIA FERNÁNDEZ, Cesar. *“Valoración del Daño Corporal. Legislación, Metodología y Prueba Pericial Medica”*. Editorial Elsevier. España. 2006. Pág. 50-56.

El punto de origen de todo el fenómeno de la responsabilidad civil es un comportamiento, un acto humano al que de alguna manera se pueda considerar como causa de daño. Esta acción humana puede consistir en una acción positiva (facere) o en una acción negativa, omisión o abstención (non facere)<sup>72</sup>. Pero también es cierto que no será siempre ilícita o antijurídica dicha acción; sin embargo, se habrá de generar el deber de resarcir si es que por su ejercicio se ha causado un daño. Así pues, *“(…) es innegable que la orientación hacia la víctima y el daño, despojó al modelo de la responsabilidad civil de toda función de tipo educativo; ella pasó a encaminarse, dedicadamente, hacia objetivos más complejos de ingeniería social”*<sup>73</sup>.

Por otro lado, en la doctrina peruana, la Tesis de LIZARDO TABOADA, sostiene que la disciplina de la Responsabilidad Civil *“esta referida al aspecto fundamental de indemnizar los daños ocasionados en la vida de relación a los particulares, bien se trate de daños producidos como consecuencia del incumplimiento de una obligación voluntaria, principalmente contractual, o bien se trate de daños que sean el resultado de una conducta, sin que exista entre los sujetos ningún vínculo de orden obligacional”*<sup>74</sup>.

De otro lado, la Tesis de JUAN ESPINOZA nos dice que “si la responsabilidad es una realidad diversa de la obligación y pertenece al ámbito de la tutela civil de los derechos, se puede entonces construir un concepto que comprenda, incluso, a la denominada responsabilidad extracontractual o aquiliana. Sea por incumplimiento de las obligaciones, sea por lesionar un derecho o un legítimo interés y, por ello, se ocasionan daños; la sanción que impone el Código Civil

---

<sup>72</sup> DIEZ-PICAZO, Luís y GULLÓN, Antonio. “Sistema de Derecho Civil”. Tomo II. Séptima Edición. Editorial Tecnos. Madrid. 1995. Pág. 598.

<sup>73</sup> DODOTÁ, Stefano. “Modelos y Funciones de la Responsabilidad Civil”. En: Themis. N° 50. Lima. 2005. Pág. 204.

<sup>74</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. “Elementos de la Responsabilidad Civil”. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima. 2002. Págs. 29-32.

al responsable es la indemnización. De ahí que defina a la responsabilidad civil como “una técnica de tutela (civil) de los derechos (u otras situaciones jurídicas) que tiene por finalidad imponer al responsable (no necesariamente al autor) la obligación de reparar los daños que este ha ocasionado”<sup>75</sup>.

Finalmente la Tesis de Gastón Fernández Cruz, propone que la división sine qua non de la responsabilidad civil no se justifica, o en todo caso, se encontraría actualmente en crisis. Asimismo, señala que “*hoy, (...), puede decirse, (...), que la responsabilidad civil cumple diversas funciones, todas orientadas bajo perspectivas complementarias*”<sup>76</sup>. Desde una perspectiva micro sistemática, (...) cumplirá, (...) una triple función: La primera: satisfactoria, como garantía de consecución de los intereses que merecieron juridicidad por el orden jurídico, incluida la reparación del daño, y cuando este se ha hecho presente, en su carácter de fenómeno exógeno al interés. La segunda: de equivalencia, que explica el porqué la responsabilidad civil representa una afectación patrimonial, en donde, “alguien” deberá siempre soportar las consecuencias económicas de la garantía asumida para la satisfacción de intereses dignos de tutela (...); y, finalmente: distributiva, presente solo cuando el daño ha efectuado un interés tutelado, cuya función consistirá, (...), en distribuir entre determinados sujetos el costo de su actividad, induciendo de esta manera a una regulación espontánea acorde con los lineamientos macro- económicos perseguidos<sup>77</sup>.

---

<sup>75</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. “*Derecho de la Responsabilidad Civil*”. Segunda Edición. Editorial Gaceta Jurídica. 2003. Pág. 31-55.

<sup>76</sup> FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “Las Transformaciones funcionales de la responsabilidad civil: La óptica sistemática (Análisis de las funciones de incentivación o de desincentivación o preventiva de la responsabilidad civil en los sistemas del civil Law)”. En: Estudios de la Responsabilidad Civil Traducción y edición al cuidado de Leysser León. Editorial Ara Editores. Lima. 2001. Pág. 278.

<sup>77</sup> FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón y LEÓN HILARIO, Leysser. “*La Responsabilidad Extracontractual (apuntes para una introducción al estudio del modelo jurídico peruano)*”. En Código Civil Comentado. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2005. Pág. 13 y sgts.

## 5. CLASES DE RESPONSABILIDAD

**5.1. La Responsabilidad Contractual:** Al respecto, FERNANDO De 4TRAZEGNIES señala que *“la responsabilidad contractual cubre fundamentalmente dos supuestos de daño: el incumplimiento de la prestación contratada –o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso (que es una forma de incumplimiento de la prestación) – y la mora (que es el incumplimiento de una obligación radicalmente vinculada a la prestación principal, constituida por el compromiso de ejecutar tal prestación principal en un plazo igualmente contratado)”*<sup>78</sup>. Si bien es cierto el autor distingue dos casos de incumplimiento, en esencia lo que se busca al definir la responsabilidad contractual es proteger el legítimo interés del acreedor de ver satisfecha su expectativa. El crédito no puede quedar desamparado ante el quebrantamiento del programa obligacional.

En palabras de DE LOS MOZOS, *“(…) tenemos que partir de la idea de que el quebrantamiento de la preexistente relación obligatoria imputable al deudor es la fuente o ratio de la responsabilidad contractual. Como la obligación lleva consigo la ineludible necesidad de su cumplimiento, si el deudor no la cumple por causa que le sean imputables, el derecho ha de procurar de un modo u otro su efectividad, su cumplimiento forzoso o anormal que, de no poderse alcanzar de otra manera, tiene lugar mediante la indemnización de daños y perjuicios”*<sup>79</sup>.

Explicando las razones que justifican la responsabilidad contractual en nuestro Código Civil, FERNÁNDEZ CRUZ hace un análisis del alcance de los artículos de nuestro Código Civil

---

<sup>78</sup> DE TRAZEGNIES, Fernando. *“La Responsabilidad Extracontractual”*. Editorial PUCP. Lima. 1988. Pág. 420.

<sup>79</sup> DE LOS MOZOS, José Luís. *“Responsabilidad Contractual”*. En: DE LOS MOZOS, José Luís y SOTO COAGUILLA, Carlos. *“Responsabilidad Civil. Derecho de Daños. Teoría General de la Responsabilidad Civil”*. Editorial Grijley. Lima. 2006. Pág. 52.

referidos a la inexecución de las obligaciones (artículos 1314° al 1332°), concluyendo que el deber de responsabilidad en el incumplimiento de las obligaciones es siempre objetivo: “(...) *se responde porque se debe. Se deja de responder cuando se aporta prueba positiva del caso fortuito*”<sup>80</sup>.

Por otro lado, en una relación obligacional, el deudor sólo será eximido de responder por el incumplimiento de esta si es que acredita que pese a haber demostrado diligencia en su accionar; diligencia que además involucra el deber de protección hacia la prestación, ha sobrevenido la imposibilidad objetiva de ejecución, evidentemente por causa no imputable a su conducta. Sólo así evitará responder por el incumplimiento.

**5.2. La Responsabilidad Extracontractual:** Proviene de la comisión de un delito o cuasidelito civil, es decir, de un hecho ilícito, intencional o no, que ha inferido injuria o daño a la persona o propiedad de otro. Supone la ausencia de obligación, es decir, se produce entre personas jurídicamente extrañas, y es por ello que el hecho ilícito es el que crea la obligación de reparar el daño. Por ello es que la responsabilidad delictual o cuasidelictual es una fuente de las obligaciones, puesto que con anterioridad no existía entre las partes obligación alguna con la cual se relacione el hecho que la genera.

Explicando el origen de la responsabilidad extracontractual tenemos que ella tiene sus fuentes en la llamada Lex Aquilia<sup>81</sup> romana. Clásicamente la doctrina ha recogido la validez de la

---

<sup>80</sup> FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “*El deber accesorio de diligencia y la responsabilidad derivada del incumplimiento en las relaciones obligatorias*”. En: ESCOBAR ROZAS, Freddy. “*Negocio Jurídico y Responsabilidad Civil. Estudios en memoria del profesor Lizardo Taboada Córdova*”. Editorial Grijley. Lima. 2004. Pág. 583.

<sup>81</sup> ALTERINI, ATILIO A. y LÓPEZ CABANA, Roberto. “*La Responsabilidad. Homenaje al profesor Dr. Isidro H. Goldemberg*”. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1995. Pág. 21.



responsabilidad extracontractual, basándose en el universal principio de deber de no causar o infligir daño a otros. Se dice que la responsabilidad extracontractual “(...) responde a la idea de producción de un daño a otra persona por haber transgredido el genérico deber *neminem laedere*, es decir, el de abstenerse de un comportamiento lesivo para los demás”.

A los fines de responsabilidad por daños, no basta una genérica connotación de no calificada reprobación, sino se requiere la individualización precisa, a cargo de tal sujeto de una verdadera obligación jurídica para impedir el evento lamentado (argumento ex artículo 40° del Código Penal Italiano), obligación que habría de confirmarse caso por caso. Ello podría derivar directamente de la norma, o bien, a partir de una situación específica por la cual el sujeto, llamado a responder de la lesión por no haberla impedido, sea requerido a cumplir una determinada actividad dirigida a la protección del interés lesionado<sup>82</sup>.

Por otra parte, es evidente que el sustento fundamental de la responsabilidad extracontractual esta en la verificación de un hecho dañoso en la esfera del perjudicado, o si se quiere de la víctima, al margen de la secundaria consideración respecto a la ilicitud de dicho hecho. Todo daño es resarcible, aun el no patrimonial, en la medida en que sea resultado de un ataque a un interés que ante el derecho deba juzgarse digno de protección. En otras palabras, todo daño derivado de un acto generador de responsabilidad civil extracontractual es indemnizable.

## 6. CONCEPTO DE DAÑO

---

<sup>82</sup> ALPA, Guido. *“Responsabilidad Civil y Daños. Lineamientos y Cuestiones”*. Traducido por Juan Espinoza Espinoza. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2001. Pág. 56.

El Diccionario de la Real Academia, expresa que la acción de dañar significa “causar detrimento, perjuicio, menoscabo, dolor o malestar”; siendo definido tradicionalmente como “todo menoscabo, detrimento o disminución que sufre el sujeto en un derecho subjetivo”<sup>83</sup>. En ese mismo sentido, SANTOS BRIZ, lo define como “*todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra*”<sup>84</sup>.

Además, el término daño proviene de la palabra latina danno, que además proviene de demere, que significa menguar, disminuir<sup>85</sup>. De igual criterio, BELTRÁN PACHECO, señala que el daño proviene del latín *demere* que significa menguar, que es entendido como el detrimento o menoscabo a un interés jurídicamente tutelado por el ordenamiento jurídico -que en un primer momento corresponde al Interés Jurídico General de *no verse dañado por la conducta de otro sujeto*, tornándose luego en un interés específico de la víctima<sup>86</sup>.

Así pues, el daño es sinónimo de perjuicio, ya sea material o moral, que resulta de la violación o lesión por un sujeto de un derecho subjetivo de otro; siendo éste el elemento esencial por naturaleza; ya que sin daño o perjuicio no hay obligación de resarcir, podrán surgir responsabilidades de otro corte como consecuencia del incumplimiento pero la responsabilidad civil estará condicionada a la existencia de un daño<sup>87</sup>. En consecuencia, al ser el daño un menoscabo a un interés jurídicamente tutelado la indemnización debe perseguir no una sanción sino una satisfacción de dicho interés

---

<sup>83</sup> SEMINARIO STULPA, Eduardo. “Algunas Consideraciones acerca del Daño generador de responsabilidad Civil”. En: Actualidad Jurídica. Publicación Mensual de gaceta Jurídica. Tomo 91. Lima. Junio. 2001. Pág. 26.

<sup>84</sup> SANTOS Briz, Jaime. Derecho de Daños”. Pág. 106.

<sup>85</sup> MORALES GODO, Juan. “*El Derecho a la Vida Privada y el Conflicto con la Libertad de Información*”. Editorial Grijley. Lima. 1995. Pág. 348.

<sup>86</sup> BELTRÁN PACHECO, Jorge Alberto. “*El Daño en la Responsabilidad Civil. Artículos jurídicos de la Academia de la Magistratura*”. Página visitada en el Link: <http://www.amag.edu.pe> De fecha 5 de Mayo de 2012 a horas 4: 35 p. m.

<sup>87</sup> BOROBIA FERNÁNDEZ, Cesar. Ob. Cit. Págs. 50-56.

conculcado. Este menoscabo a un interés jurídicamente tutelado se va a manifestar en una afectación a la esfera personal o patrimonial de un sujeto en virtud de un hecho antijurídico o no jurídico.

BAUTISTA TOMA Y HERRERO PONS, señalan que *“el daño en un sentido amplio significa la ofensa o la lesión de un bien jurídico cualquiera; y respecto de la responsabilidad civil, con un contenido más preciso, representa el menoscabo de valores económicos o patrimoniales, daño material, o bien la lesión al honor o las afecciones legítimas, daño mora; aunque también se ha resuelto que el concepto de daño debe asociarse al de perjuicio efectivo”*<sup>88</sup>.

De otro lado, nadie está autorizado a desbordar su órbita de facultades e invadir la ajena. Si ello ocurre, se configura el daño en sentido lato, pero cuando la lesión recae en los bienes que constituyen el patrimonio de una persona, la significación del daño se contrae y se concreta en el sentido estricto de daño patrimonial. Si se causa un daño injustificado a un tercero menoscabando su patrimonio, es conforme al señalado principio de justicia que el autor responda mediante el debido resarcimiento que ha de restablecer el patrimonio a su estado anterior. Este deber de resarcir es lo que actualmente se llama responsabilidad civil<sup>89</sup>.

## 7. CLASES DE DAÑOS

Se desarrollará la clasificación moderna postulada por FERNÁNDEZ SESSAREGO<sup>90</sup> para quien los daños deben ser clasificados en lo que considera que existen en el mundo; tenemos al ser humano, de una

---

<sup>88</sup> BAUTISTA TOMA, Pedro y HERRERO PONS, Jorge. *“Manual de Derecho Civil-Obligaciones- Reales”*. Editorial Ediciones Jurídicas. Lima. 2007. Pág. 446.

<sup>89</sup> BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. *“Teoría General de la Responsabilidad Civil”*. Quinta Edición. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires. Pág. 135.

<sup>90</sup> FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *“Hacia una nueva sistematización del daño de la persona”*. Artículo jurídico de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Página consultada en el link: <http://www.dike.pucp.edu.pe> De fecha 05 de Mayo de 2012 a horas 4: 42. p. m.

parte, y las cosas, de la otra; es posible hacer una primera y amplia distinción de los daños en subjetivos y objetivos.

**7.1. Daño Subjetivo:** Es aquel que afecta el plano de subjetividad de la persona. Consideramos oportuno resaltar que el autor sólo hace alusión al concepto persona, que puede ser natural o jurídica, aunque pone especial énfasis en la persona natural puesto que se refiere a daños psicosomáticos y a la libertad que son esferas propias de ésta.

El daño a la persona es la lesión a la integridad física del individuo, a su aspecto psicológico o a su proyecto de vida. Esta categoría se encuentra reconocida expresamente por nuestra Ley civil sólo en los supuestos de responsabilidad extracontractual, asimismo este daño se encuentra regulado en el artículo 1985º del Código Civil.

Un caso típico de daño a la persona, por lesión a la integridad física, es el delito de lesiones. Por otro lado, en los casos de daño a la persona a su aspecto psicológico, debe cuidarse que no se trate de una lesión a sus sentimientos o producción de un dolor o sufrimiento, pues en ese caso existiría daño moral y no daño a la persona.

Tratándose de daño a la persona por lesión a su proyecto de vida, debemos tener presente que no se trata de cualquier esperanza o proyectos futuros aún inciertos, sino que deberá tratarse de la frustración de un proyecto evidenciado y en proceso de ejecución y desarrollo que se frustra de un momento a otro.

**7.2. Daño objetivo:** es el que incide sobre los objetos que integran

su patrimonio, es decir afecta la esfera patrimonial del sujeto. Dentro de esta clasificación se encuentran:

**7.2.1. Daño Emergente:** Es aquel que genera el egreso de un bien del patrimonio de la víctima; en otro orden de ideas se ha intentado establecer la distinción entre el daño emergente y el lucro cesante sobre la base de esta premisa “si el objeto del daño es un interés actual, o sea, el interés relativo a un bien que ya le corresponde a una persona en el instante en que el daño se ha ocasionado, se tiene un daño emergente; pero si por el contrario, el objeto del daño es un interés futuro, es decir, el relativo a un bien que todavía no corresponde a una persona, se tiene un daño lucro cesante”.

Ello no implica asimilar daño emergente con daño presente y lucro cesante con daño futuro, en cuanto el daño emergente puede muy bien ser futuro. Por ejemplo, el supuesto de una epidemia que se extiende entre los animales de un rebaño, que es la causa del perjuicio existente en el momento de la litis, pero todavía puede estar la epidemia en incubación o no saberse aún a que animales afectará en definitiva, con lo que el daño será total o parcialmente futuro. La distinción apuntada es exacta sin perjuicio de señalar que ella no importa confundir la apreciación del daño emergente con la apreciación meramente objetiva que resultaría del sistema de la *estimatio rei*, sin el efectivo daño sufrido por el propietario de la cosa o titular del derecho del crédito frustrado.

**7.2.2. Lucro Cesante,** aquel que genera que la víctima deje de

percibir por efecto del daño un determinado bien, es decir, que por efectos del daño no ha ingresado un determinado bien en el patrimonio de la víctima.

En palabras de GARCÍA TOMA, *“el lucro cesante es la ganancia que se haya dejado de obtener por consecuencia del hecho del que se es responsable. Si concebimos como daño cualquier lesión de un interés, sea patrimonial o no, el concepto de lucro cesante se circunscribe a la lesión de un interés patrimonial consistente en la pérdida de un incremento patrimonial neto (esto es, deducidos costes) que se haya dejado de obtener como consecuencia del incumplimiento contractual por el deudor o bien del acto ilícito que se imputa a un tercero”*<sup>91</sup>.

En términos monetarios, lucro cesante es el dinero que se habría ganado de no haber sucedido un daño. Por ejemplo, el comerciante cuya mercancía ha sido destruida como consecuencia del accidente de tráfico puede reclamar el precio de la misma, así como el beneficio que hubiera obtenido; el futbolista que pierde las piernas en un siniestro se queda sin su principal herramienta de trabajo; el postulante que, a consecuencia de un choque en carretera, no llega a tiempo al examen; el abogado que se pierde la vista de un juicio oral<sup>92</sup>.

Por nuestra parte, consideramos que el lucro cesante es la ganancia o utilidad de que se vio privado una persona por un acto ilícito, incumplimiento de una obligación, o por

---

<sup>91</sup> BAUTISTA TOMA, Pedro y HERRERO PONS, Jorge. Ob. Cit. Pág. 456.

<sup>92</sup> Página consultada en la fecha 05 de Mayo de 2012 a horas 7: 46. p. m. en el Link: [http://www.consumer.es/web/es/motor/seguros\\_y\\_legislacion/2009/04/17/184715.php](http://www.consumer.es/web/es/motor/seguros_y_legislacion/2009/04/17/184715.php)

un accidente. El lucro cesante no se presume, por lo que es obvio que corre a cargo de quien lo reclama la prueba de su existencia.

**7.3. Daño Moral:** es uno de los múltiples daños sicosomáticos que pueden lesionar a la persona, por lo que, se le debe considerar como un daño que afecta la esfera sentimental del sujeto. Resulta así una modalidad síquica del genérico daño a la persona. Este daño no compromete la libertad del sujeto sino que es un daño sicosomático que afecta la esfera sentimental del sujeto en cuanto su expresión es el dolor, el sufrimiento. Es, por lo tanto, un daño que se proyecta al futuro, que no esta vigente durante la vida de la persona.

Por el contrario, las consecuencias del daño moral tienden a disiparse y a desaparecer, por lo general, con el transcurso del tiempo<sup>93</sup>.

Por su parte, Guillermo Bringas, citando a Taboada Córdova señala que el daño moral se define: *“la lesión a los sentimientos de la víctima y que produce un gran dolor o aflicción o sufrimiento”*<sup>94</sup>. Nuestro Código Civil regula el daño moral en los artículos 1983º y 1984º, por lo que, cuando se analiza el daño moral se puede constatar la existencia de dos grandes problemas: el primero, referido a la prueba del daño moral y, el segundo, relativo a la cuantificación de ese daño.

---

<sup>93</sup> FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. Ob. Cit. Pág. 12. *“Así, el dolor que embarga a un sujeto por la muerte de un ser querido es muy intenso en un primer momento pero, poco a poco, se va atenuando hasta transformarse, muchas veces, en un sentimiento de orgullo cuando se le recuerda, cuando se rememoran sus calidades humanas”*.

<sup>94</sup> Guillermo BRINGAS, Luís Gustavo. *“La Reparación Civil en el Proceso Penal. Aspectos Sustantivos y Procesales (con especial énfasis en el Nuevo Código Procesal Penal)”*. Editorial Pacífico Editores. Lima. 2011. Pág. 133.

Respecto a la prueba o acreditación del daño moral, puede notarse que dada su naturaleza resulta muy complicado demostrarlo ¿qué se requiere para acreditar que una persona ha sido lesionada en sus sentimientos?, ¿es necesario acaso que el demandante o persona que desea constituirse en actor civil tenga rasgos visibles de sufrimiento, aflicción o dolor?, eso sería absurdo, por ejemplo, tratándose del fallecimiento de una persona, la jurisprudencia peruana ha establecido que el cónyuge y los hijos sufren necesariamente un daño.

Sin embargo, cuando se trate de otros casos, el Juez debe ser más flexible en la exigencia de la acreditación del daño moral, recurriendo a la experiencia y su criterio de conciencia para considerar como probado o no el daño moral. En algunos casos una pericia psicológica puede ayudar a la labor judicial.

Finalmente, más allá de las discusiones teórico-civiles, siempre que exista daño moral este debe ser indemnizado, sin limitación de ninguna clase, máximo cuando la propia ley prevé el resarcimiento de estos daños. Además, en aplicación del principio de reparación integral, deben ser reparados todos los daños causados.



### **CAPITULO III**

#### **DEL ARRENDAMIENTO**

##### **1. ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana, siendo pues uno de los contratos más usuales y antiguos.

El Proyecto de Código Civil elaborado por el Dr. Manuel Lorenzo de Vidaurre, de 1835 y 1836, trataba el tema en el título 19, entre los artículos 1° a 22°<sup>95</sup>. Por su parte, el Código Civil de la Confederación Perú-Boliviana, de 1836, empleaba el nombre de arrendamiento o alquiler<sup>96</sup> y lo hacía en el título IX, entre los artículos 1128° a 1178°, cada uno de los cuales contenían diversos capítulos. Así, el capítulo I trataba sobre las disposiciones generales; el capítulo II, acerca de las reglas comunes a los arrendamientos de predios urbanos y rústicos; el capítulo III, de las reglas particulares al alquiler de casas y muebles; el capítulo IV, de las reglas particulares a los arrendamientos de predios rústicos; el capítulo V, del arrendamiento de ganados, y así sucesivamente (pues son nueve capítulos).

El Código Civil de 1852 abordaba el tema en el título III, entre los artículos 1540 a 1631, tratando sobre las obligaciones del locador, las obligaciones del conductor, los modos de rescindir y de acabar la locación y las mejoras. Por su parte, el Código civil de 1936 regulaba el tema en el título V, artículos 1490 a 1546.

El Código Civil de 1984 lo hace en el título VI, artículos 1666 a 1712, donde en el capítulo I trata sobre las disposiciones generales; en el

---

<sup>95</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. “*Tratado de los Contratos Típicos*”. Tomo II. “*El Contrato de Mutuo. El Contrato de Arrendamiento. Biblioteca para Leer el Código Civil*”. Volumen XIX. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2002. Pág. 235.

<sup>96</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. “*Estudios sobre el Contrato de Compra-Venta*”. Editorial Ediciones Legales. Lima. 2003. Pág. 49.

capítulo II, sobre las obligaciones del arrendador; en el capítulo III, sobre las obligaciones del arrendatario; en el capítulo IV, acerca de la duración del arrendamiento; en el capítulo V, sobre el subarrendamiento y la cesión del arrendamiento; en el capítulo VI, acerca de la resolución del arrendamiento; y, por último, en el capítulo VII, de la conclusión del arrendamiento.

Como señala JACK BIGIO, uno de los más destacados miembros de la Comisión Revisora del Código Civil<sup>97</sup>, el contrato de arrendamiento, ubicado dentro del Libro VII sobre Fuentes de las Obligaciones, sección segunda de los contratos nominados, título VI del Código Civil de 1984, ha sido regulado de manera autónoma. El Código Vigente le da un tratamiento distinto al que tenía en el Código de 1936, empezando por su denominación, continuando con la distinción que hace respecto a los contratos de locación de servicios y de obra, así como la ampliación del ámbito de aplicación de dicho contrato al no limitarlo a la cesión del uso de cosas únicamente, como se hacía en el código derogado.

Así también este autor, señala que es importante indicar, además, que 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.

## **2. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO**

El Diccionario de la lengua española, que define la voz arrendar como “Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios”<sup>98</sup>. A su vez, la palabra arrendamiento deriva

---

<sup>97</sup> BIGIO CHREM, Jack. *“El Contrato de Arrendamiento”*. Editorial Gaceta Jurídica Editores. Lima. 1995. Pág. 25-26.

<sup>98</sup> Diccionario de la lengua española. Décimo Novena Edición. Editorial Espasa-Calpe S. A. Madrid. 1970. Pág. 122.

del latín, específicamente de a-renda<sup>99</sup>, o sea, entregar cosas, ejecutar obras o servicios a renta, a cambio del pago de una renta.

Se conceptúa como el contrato en virtud del cual una de las partes o arrendador se obliga a proporcionarle a otra o arrendatario el uso y goce de un bien, durante cierto tiempo, y esta a pagar, como contraprestación un precio determinado<sup>100</sup>. Por su parte, Max Arias-Schreiber señala que *“hay contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien. El arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida”*<sup>101</sup>.

En ese mismo sentido, se tiene que el contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. Otro tipo de precio puede consistir en la mitad de los bienes o beneficio, según el tipo de contrato en que consista<sup>102</sup>. De igual manera se establece que el contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a transferir el uso temporal de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado<sup>103</sup>.

---

<sup>99</sup> Diccionario de la lengua española. Ob. Cit. Pág. 122.

<sup>100</sup> REVISTA DERECHO & SOCIEDAD. *“Fuentes de las Obligaciones y de los Contratos”*. Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2001. Pág. 160.

<sup>101</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *“Exegesis Del Código Civil Peruano de 1984”*. Tomo II. *“Contratos Nominados”*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2000. Pág. 301.

<sup>102</sup> Página consultada en el Link, en la fecha 07 de Agosto de 2012 a Horas 10: 33 a. m.: <http://www.monografias.com/trabajos60/arrendamiento/arrendamiento.shtml>

<sup>103</sup> Página consultada en el Link, en la fecha 18 de Julio de 2012 a Horas 8: 09 a. m.: <http://www.monografias.com/trabajos14/contrato-arrendamiento/contrato-arrendamiento.shtml>

De otro lado, el Código Civil Colombiano, en su artículo 1973°, establece que *“el arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”*. Por su parte el artículo 1543° del Código Civil Español define así el arrendamiento: *“Es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”*.

DÍEZ-PICAZO y GULLÓN señalan que *“una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce”*<sup>104</sup>. Al arrendador solo le corresponde realizar aquellas reparaciones que se requieran para el uso del bien por parte del arrendatario, sin que implique ello reconstruir el bien. Es decir, el arrendador solo está obligado a reparar pero no a reconstruir. Al respecto, ALBALADEJO señala que *“en principio, el arrendador solo tiene deber de reparar, no de reconstruir la cosa total o parcialmente destruida”*<sup>105</sup>.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles constituye una de las modalidades contractuales de mayor utilidad en nuestro medio social. Pese a ello, resulta necesario afirmar que dicha circunstancia en modo alguno ha generado una preocupación

---

<sup>104</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil”*. Volumen 11. Segunda Edición. Editorial Tecnos. Madrid. Pág. 329.

<sup>105</sup> ALBALADEJO. Manuel. *“Derecho Civil. Derecho de Obligaciones”*. Volumen Segundo. Editorial Librería Bosch. Barcelona. 1998. Pág. 173.

fundamental del legislador, en punto de su adecuada regulación legal<sup>106</sup>.

### 3. CLASES DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento, se clasifica según el profesor De la Puente y la Valle:

- 1) En cuanto al nombre, el arrendamiento es un contrato nominado.
- 2) En cuanto a su regulación, el arrendamiento es un contrato típico social y legal.
- 3) Por su estructura, el arrendamiento es un contrato simple.
- 4) Por su contenido, el arrendamiento puede ser de naturaleza civil o mercantil.
- 5) Por su autonomía, el arrendamiento es un contrato principal, pues no depende jurídicamente de otro contrato.
- 6) Por su formación, el arrendamiento es un contrato consensual, vale decir, que se celebra con el solo consentimiento de las partes.
- 7) En cuanto al tiempo, el arrendamiento es esencialmente, un contrato de duración, que podrá ser determinada (a plazo fijo), determinable (referida a un evento cierto, pero no conocido en su fecha), o de duración indeterminada (cuando se ha tenido en cuenta el término inicial, mas no el final).
- 8) En cuanto a su negociación, el arrendamiento puede ser un contrato de negociación previa, uno por adhesión o, por último, con arreglo a cláusulas generales de contratación.
- 9) En cuanto al rol económico, el arrendamiento es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendatario, sin tener la disposición del mismo.

---

<sup>106</sup> MARÍN VÉLEZ, Gustavo Alonso. “*Las Obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual?*”. En Revista de Derecho Editorial Universidad del Norte. N° 28. Barranquilla. 2007. Pág. 176.

- 10) En cuanto a su función, el arrendamiento es un contrato fundamentalmente constitutivo, aunque podría formar parte, por excepción, de contratos modificatorios, pero nunca será resolutorio, ya que siempre se generará la obligación -por parte del arrendador- de entregar en uso el bien al arrendatario y el arrendatario asumirá la obligación de pagar por dicho uso una renta determinada o determinable.
- 11) En cuanto a los sujetos a quienes obliga, el arrendamiento es un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él afectan únicamente a las partes que lo celebran.
- 12) En cuanto a la prestación, el arrendamiento es, esencialmente, un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas.
- 13) En cuanto a la valoración, el arrendamiento es un contrato celebrado a título oneroso.
- 14) En cuanto al riesgo, el contrato de arrendamiento es fundamentalmente un contrato conmutativo, pues la existencia y cuantía de las prestaciones que deben cumplir el arrendador y el arrendatario son ciertas, vale decir, conocidas de antemano; aunque la naturaleza del arrendamiento no impediría que revistiera la modalidad de aleatorio.
- 15) En cuanto a sus efectos, el arrendamiento es un contrato meramente obligatorio u obligacional<sup>107</sup>.

#### 4. CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento ostenta los siguientes caracteres:

- a) Es Individual:** Vincula personas ya sea naturales o jurídicas, que manifiestan su voluntad expresamente y, por tanto, se obligan mutuamente<sup>108</sup>.

---

<sup>107</sup> DE LA PUENTE Y LA VALLE, Manuel. *“El Contrato en general. Primera Parte”*. Tomo I. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Pág. 209-248.

<sup>108</sup> MIRANDA CANALES, Manuel. *“Derecho de los Contratos. Teoría-Práctica”*. Séptima Reimpresión. Editorial Ediciones Jurídicas. Lima. 2006. Pág. 373.

- b) Es Principal:** Porque subsiste por sí mismo, sin necesidad de depender de la existencia de otro contrato al cual estuviera subordinado<sup>109</sup>. Es autónomo, puede haber convenciones accesorias como la cláusulas de arrendamiento-venta o subarrendamiento, pero son independientes.
- c) Es de Prestaciones recíprocas:** porque hay doble juego de obligaciones y derechos, tanto del arrendador como del arrendatario. El arrendador tiene la obligación principal de mantener al inquilino en el uso y goce del bien arrendado y el derecho de percibir la renta convenida. El arrendatario, en cambio, tiene la obligación de pagar el alquiler en los períodos convenidos y el derecho de usar y ocupar el bien<sup>110</sup>.
- d) Es Oneroso:** Porque existe contraprestación
- e) Es Conmutativo:** Se prevé las consecuencias del contrato, tanto por el arrendador como por el arrendatario, ya que las prestaciones de ambos intervinientes, son equivalentes y porque, al tiempo de su celebración, pueden determinarse los beneficios que habrá de producirle el contrato.
- f) Es Típicamente de Tracto Sucesivo:** Se va cumpliendo en función del tiempo y del pago de la renta, en forma sucesiva, continua y periódica.
- g) Es temporal:** Porque se entrega el bien por cierto tiempo, no en forma indefinida. Es esencialmente un contrato de duración la que podrá ser determinada (a plazo fijo), determinable (referido a un

---

<sup>109</sup> PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo. "Manual de Derecho Civil". Tomo II. "Derecho de Obligaciones, Efectos de las Obligaciones. Contratos. Prescripción y Caducidad". Tercera Edición. Editorial Huallaga. Lima. 2010. Pág. 609.

<sup>110</sup> MAGUIÑA CUEVA, Víctor. "El Contrato de Arrendamiento. Manual del Nuevo Código Civil (1)". Lima. 1985. Pág. 9.

evento cierto, pero no conocido en su fecha) o de duración indeterminada (cuando se ha tenido en cuenta el término inicial más no el final) <sup>111</sup>.

**h) Es Consensual:** Porque no se necesita documento alguno, basta el concierto de voluntades sobre la renta para que exista el contrato de arrendamiento. Para su existencia es suficiente que ambas partes estén de acuerdo, den su consentimiento y aceptación sobre el bien y el monto de la renta.

## **5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO**

**5.1. Obligaciones del Arrendador:** De acuerdo con lo establecido por el artículo 1666° del Código Civil: *“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”*. Así pues, el arrendador, asume como obligación fundamental, una obligación de dar; la cual consiste en la entrega del bien que deberá hacer al arrendatario a título de uso.

El Código Civil no establece distinción alguna en torno a la naturaleza del bien que puede ser objeto de arrendamiento; en tal sentido, podría ser materia de este contrato tanto bienes muebles como inmuebles. Dentro de tal orden de ideas, 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 (vale decir, aquellos que se destruyen o deterioran notablemente con el primer uso). El arrendamiento, entonces, deberá recaer sobre bienes no consumibles, en tanto que ellos deberían ser devueltos por el

---

<sup>111</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *“Estudios sobre el Contrato de Compra-Venta”*. Ob. Cit. Pág. 51.



arrendatario al arrendador cuando concluya el plazo establecido en el contrato.

En el caso del arrendamiento de predios, la entrega o tradición directa se produce con la entrega de las llaves. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el arrendador debe entregar el bien conjuntamente con sus accesorios: De acuerdo con el artículo 888° del Código Civil, son accesorios del bien todos aquellos que sin perder su individualidad están permanentemente afectados al fin económico u ornamental con respecto al bien; por ejemplo, las llaves de un vehículo o la servidumbre de un predio.

De igual forma, el bien debe ser entregado en el estado convenido; es decir, el bien debe entregarse en el estado requerido por el arrendatario: si se arrienda un departamento para vivienda, entonces, este debe estar en un estado de conservación que le permita al arrendatario lograr su cometido de vivienda; por tanto, los cables de luz, las tuberías de agua y las de desagüe, el piso, entre otros, estén en perfecto estado. En caso de no encontrarse en buen estado, el arrendador debe realizar dichas reparaciones antes de su entrega al arrendatario, pudiendo ser estas necesarias o locativas (reparaciones menores)<sup>112</sup>.

Los gastos de entrega del bien son de cargo del arrendador, salvo que se deba entregar en un lugar distinto del pactado, en cuyo caso serán del arrendatario, en aplicación analógica del artículo 1530° del Código Civil. En caso de incumplimiento en la entrega del bien dentro del plazo o en el lugar pactado, por tratarse de una obligación de dar, resultan de aplicación

---

<sup>112</sup> GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director). *“Código Civil Comentado Por los 100 Mejores Especialistas. Fuentes de las Obligaciones (Segunda Parte). Contratos Nominados”*. Editorial Jurídica. S. A. Lima. 2006. Pág. 664.

cualquiera de las formas complementadas en el ordenamiento legal para el cumplimiento de la entrega o, en su caso, resolver el contrato, y en ambos supuestos exigir el pago de la indemnización correspondiente, conforme se señala en el artículo 1219° del Código Civil.

De otro lado, se tiene que la obligación del arrendador no se agota con la entrega del bien, sino que como consecuencia de dicha entrega, surgen nuevas obligaciones; las cuales van a tener como finalidad garantizar al arrendamiento el uso del bien arrendado para la finalidad pactada durante todo el tiempo del arrendamiento. Una de las obligaciones es la de mantener al arrendatario en el uso del bien durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento. Para ello tiene a su cargo obligaciones de hacer y de no hacer.

Entre las obligaciones de no hacer tenemos la no realización de actos que perturben la posesión del arrendamiento, 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.

Sobre el particular, DIEZ-PICAZO y GULLÓN señalan que “una vez constituido el arrendatario en poseedor por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce”<sup>113</sup>.

---

<sup>113</sup> DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. “*Sistema de Derecho Civil*”. Volumen II. Octava Edición. Editorial Tecnos. Madrid. 1999. Pág. 329.

Asimismo, dentro de la obligación de mantener al arrendamiento en el uso del bien se encuentra la de garantizar su uso frente a cualquier acción legal por parte de terceros. En consecuencia, si el arrendatario es despojado de su posesión por la acción de dicho tercero, que invoca un mejor derecho, el arrendador responde por evicción.

El arrendador también tiene a su cargo obligaciones de hacer, las cuales se encuentran constituidas por todas aquellas acciones necesarias de llevarse a cabo para que el arrendatario pueda usar el bien para la finalidad contratada. Así, se tiene que el arrendador debe conservar el bien para el uso pactado, durante el plazo de arrendamiento. Dicha obligación tiene relación con la obligación de saneamiento por vicios ocultos. En este caso, el arrendador responde por los vicios ocultos existentes en el bien al momento de la celebración del contrato, y que impidan al arrendatario el destinarlo al uso para el cual fue contratado. En este sentido. El arrendatario tiene a su disposición la interposición de la acción redhibitoria o estimatoria, dependiendo del caso.

## **5.2. Obligaciones del Arrendatario:** El artículo 1681° del Código

Civil señala que:

“El arrendatario está obligado:

- 1.- A recibir el bien, cuidarlo diligentemente u usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias
- 2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio
- 3.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan

- 4.- A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien
- 5.- A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien previo aviso de siete días
- 6.- A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato
- 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres
- 8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador
- 9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador
- 10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario
- 11.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato”.

**1) Obligación de recibir, cuidar el bien y usarlo de acuerdo con lo convenido o a lo que se pueda presumir de las circunstancias (inciso 1):** Por regla general, la primera obligación del arrendatario consiste en recibir el bien; no obstante, cabe recordar que su principal obligación es la de pagar la renta convenida. Es decir, 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>114</sup>.

El arrendatario debe no sólo recibir el bien, sino cuidarlo diligentemente. Ello no es sino el reflejo del principio general

---

<sup>114</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. “*Derecho de Contratos*”. Ob. Cit. Pág. 274.  
92

de derecho en cuya virtud la diligencia exigida en el cumplimiento de los deberes y en el goce de ciertos derechos es la del buen padre de familia. O, como se expresa en otras legislaciones, cuidar el bien como si fuera propio.

**2) Pago puntual de la renta en el plazo y lugar convenidos, o en su defecto, mensualmente en el domicilio del deudor (inciso2):** La renta es la contraprestación que debe pagar el arrendatario por el uso del bien materia del contrato.

En cuanto a la determinación de la renta, el legislador no ha considerado conveniente establecer límites para que las partes acuerden el monto de esta. De modo que en esta materia hay libertad contractual para convenir la merced conductiva.

En lo que respecta al contenido de la renta, esta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra prestación, por lo que no es requisito esencial que la merced conductiva sea una suma de dinero. El pago de la renta se efectúa, por lo general, de modo periódico. Debe pagarse, a falta de acuerdo de las partes, cada mes, y si no se ha establecido el momento el pago, debe estimarse que es al vencimiento del período, tal como establece la regla supletoria contenida en el artículo 1676° del Código Civil. En consecuencia, la obligación de pagar la renta constituye una obligación de carácter conjuntivo, ya que implica la existencia de varias prestaciones que deberán ser ejecutadas para considerar efectuado el pago íntegro<sup>115</sup>.

---

<sup>115</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. “*Tratado de los Contratos Típicos*”. Tomo II. Ob. Cit. Pág. 313.

El monto de la renta no puede ser variado unilateralmente por alguna de las partes. De modo que ni el arrendador puede aumentarlo a su sola discreción, ni el arrendatario, a su turno, rebajarlo.

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 Civil, si se trata del arrendamiento concertado por mensualidades. Debe advertirse que alternatively al accionar la resolución del contrato, el arrendador puede también demandar el cumplimiento de la obligación, al amparo de lo dispuesto en el inciso 1, del artículo 1219° del Código Civil.

Al respecto, señala el profesor argentino Guillermo Borda que: *“la admisión de alquileres que se pagan con retraso no modifica los plazos contractuales, debiendo interpretarse tal conducta del locador como una concesión solo referida a cada período”*<sup>116</sup>.

Debe notarse que si el arrendatario está obligado a pagar la renta de manera puntual, le corresponde el derecho de exigir al arrendador el recibo que acredite el pago de la merced conductiva. Inclusive, el artículo 1230° del Código Civil lo autoriza a retener el pago de mientras el recibo no le sea otorgado por el arrendador<sup>117</sup>.

---

<sup>116</sup> BORDA, Guillermo A. *“Tratado de Derecho Civil”*. Tomo I. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1983. Pág. 575.

<sup>117</sup> GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director). *“Código Civil Comentado Por los 100 Mejores Especialistas”*. Ob. Cit. Pág. 677.

Asimismo, debe indicarse que, de acuerdo con los principios generales que informan la mora, la renta no devenga intereses sino desde que el arrendatario es interpelado judicial o extrajudicialmente.

- 3) Pago puntual de los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, de acuerdo con las normas que lo regulan (inciso 3):** El inciso se refiere a las prestaciones accesorias de cargo del arrendatario, consistentes en pagar los servicios suministrados en beneficio del bien.

Obviamente, tales servicios están referidos al arrendamiento de bienes inmuebles y consisten por ejemplo, en los suministros de energía eléctrica y agua. El fundamento para imponer tales prestaciones a cargo del arrendatario encuentra su razón de ser en que es el arrendatario quien se beneficia con la utilización de la energía y el agua suministrada.

- 4) Avisar de inmediato al arrendador de la usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien (inciso 4):** Este fundamento tiene como fuente de inspiración lo establecido en el inciso 3, del artículo 1517° del Código Civil anterior, agregando, la propuesta del doctor Max Arias Schreiber Pezet, la obligación del arrendatario de avisar inmediatamente al arrendador las circunstancias que en él se precisan.

En razón de que el legislador no impone una forma determinada para practicar el aviso, el arrendatario puede hacerlo en cualquier forma, aunque es preferible emplear la forma escrita para evitar discusiones posteriores.

**5) Permitir al arrendador inspeccionar el bien por causa justificada y con previo aviso (inciso 5):** Esto tiene por objeto permitir que el arrendador pueda constatar el estado de conservación del bien a fin de comprobar si el arrendatario observa un uso diligente del bien arrendado o, en su caso, si se han producido deterioros o daños en el bien y si se han efectuado las reparaciones de mantenimiento ordinario a que está obligado al arrendatario.

De esta manera, la ley pone un límite al derecho del arrendador de visitar el bien que solo puede ejercitarlo por causa justificada y no por motivos que respondan al capricho o la ostentación.

El precepto establece que el preaviso debe tener una anticipación de 7 días naturales y responder a una causa justificada. Finalmente, cabe precisar que el derecho de inspección del bien puede ser ejercido por el arrendador sin que medie proceso judicial entre las partes o mientras éste se encuentre en curso.

**6) Obligación de reparar el bien (inciso 6):** Este inciso establece que el arrendatario está obligado a efectuar las reparaciones que le corresponden conforme a la ley o al contrato. Estas reparaciones son llamadas como locativas, ordinarias o de mantenimiento.

Respecto de las reparaciones que la ley impone, corresponde indicar que se refieren a los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario, esto es, los que deben efectuarse para reparar deterioros de pequeña importancia.



Esta obligación del arrendatario no es sino una consecuencia de la obligación que le impone la ley de cuidar la cosa diligentemente (inciso 1° del artículo 1681° del Código Civil).

Siendo de cargo del arrendatario, por mandato de este inciso, la realización de las reparaciones ordinarias ellas no generan obligación alguna para el arrendador, quien no está obligado a ningún reembolso frente a aquel.

**7) No usar el bien en forma imprudente o atentando contra el orden público o las buenas costumbres (inciso 7):** El arrendatario no debe usar de manera imprudente el bien arrendado; por ejemplo, no constituyen un uso cuidadoso del bien arrendado, si se utilizan elementos inflamables sin adoptar las medidas de precaución respectivas. Este inciso se complementa con el inciso 1, según el cual se establece que el arrendatario debe efectuar un uso diligente del bien arrendado.

**8) No modificar el bien sin el asentimiento del arrendador (inciso 8):** Este inciso se introduce como natural consecuencia de la obligación que tiene el arrendatario de devolver el bien en el estado que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. En efecto sí la sola calidad de arrendatario otorgarse la facultad de efectuar innovaciones en el bien, ello podría importar crear gastos no queridos al arrendador para volver el bien a su estado original. Cuando se trata de obras que están por iniciarse o recientemente iniciadas, el arrendador puede impedir su construcción mediante el interdicto de obra nueva; y si se trata de obras ya ejecutadas, puede solicitar que la restitución del bien se efectúe en el mismo estado que lo entregó arrendatario.

En todo caso, el arrendatario puede evitar situaciones conflictivas si cuida de obtener del arrendador, antes de realizar las innovaciones, la autorización correspondiente. La norma no establece una forma determinada para la manifestación de dicha autorización; en consecuencia, puede ser expresa o tácita, verbal o escrita.

Finalmente, el incumplimiento de esta obligación de no hacer autoriza al arrendador a optar por cualquiera de las medidas que establece el artículo 1158° del Código Civil y, en su caso, a exigir la indemnización a que alude el numeral 1159° del Código Civil.

**9) No Subarrendar el bien ni ceder el contrato sin asentimiento del arrendador (inciso 9):** Este inciso consagra una obligación de no hacer, consistente en la obligación del arrendatario de no subarrendar el bien ni ceder el arrendamiento.

Se considera que al arrendador no le es indiferente la persona del arrendatario y por tal motivo se establece que este no puede subarrendar el bien sin el asentimiento escrito del arrendador. Si, a pesar de tal restricción, el arrendatario subarrienda el bien o cede el contrato, el inciso 4 del artículo 1697° del Código Civil faculta al arrendador a solicitar la resolución del contrato.

El arrendador tiene además del derecho a resolver el contrato, la facultad de solicitar la indemnización por los daños y perjuicios que el incumplimiento del deber de abstención del arrendatario le hubiere irrogado.

**10) Devolución del bien al vencimiento del contrato en el estado en que se recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario (inciso 10):** Regula la obligación del arrendamiento 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 sólo en el plazo acordado, sino también en el estado en que se recibió el bien, salvo el desgaste producido con motivo del tiempo.

Como quiera que el arrendatario está obligado a restituir al arrendador una cosa cierta no puede devolverle otra, bajo el pretexto de que tiene mayor valor, de acuerdo con el principio general contenido en el artículo 1132° del Código Civil. Según este precepto, que no es sino el desarrollo del principio de identidad<sup>118</sup>, el arrendatario está obligado a restituir un bien idéntico al ofrecido.

En lo que respecta a las cosas muebles, estas deben ser restituidas, salvo pacto distinto, en el lugar en que fueron entregadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1675° del Código Civil. Si se trata de cosa inmueble, el artículo 1711° del Código Civil establece que el arrendatario debe solicitar autorización del propietario o de la autoridad respectiva antes de proceder a desocuparlo.

Finalmente, debe advertirse que si bien el texto alude a la obligación del arrendatario de devolver el bien al vencimiento del plazo, debe entenderse que este también está obligado a

---

<sup>118</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. Ob. Cit. Pág. 305-306. *“El principio de identidad establece que el deudor debe cumplir con la prestación a la cual se ha obligado acepte dicho pago. En tal caso se estaría configurando una dación en pago o novación objetiva. El principio de identidad termina cuando finaliza el deber del deudor. Así, si el deber concluye con la entrega, no se hablará más del principio de identidad; pero si el deber de mantener el bien en posesión del acreedor se prolonga en el tiempo como dure la ejecución de la obligación asumida”*.

ello en todo supuesto en que el contrato de arrendamiento sea resuelto (judicial o extrajudicialmente), sea rescindido o sea declarada su nulidad.

#### **11) Cumplir las demás obligaciones legales y contractuales**

**(inciso 11):** Incluye las obligaciones convenidas por las partes que no resultan de los incisos 1 a 10. Tales obligaciones pueden ser pactadas por los contratantes en ejercicio de la autonomía de la voluntad, en tanto no atenten contra la moral o el orden público.

Tales podrían ser, por ejemplo, que el arrendador o el arrendatario asuman la obligación de efectuar determinadas reparaciones en el bien o que se ocupen de pintarlo cada año, etc. También podría considerarse el caso de una obligación que resulte de la ley, pero no incluida en los incisos que anteceden; por ejemplo, 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 lo dispuesto en el artículo 1364° del Código Civil.

### **6. CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

La conclusión del contrato de arrendamiento se halla prevista en el capítulo séptimo (conclusión de arrendamiento) del título VI (Arrendamiento) de la sección segunda (contratos nominados) del Libro VII (Fuentes de las Obligaciones) del Código Civil, en los artículos 1699° al 1712°.

Si en el contrato de arrendamiento el arrendador y el arrendatario acordasen que los períodos sean voluntarios para ambas partes, será suficiente que una de las partes dé aviso de la conclusión del

arrendamiento al finalizar los períodos forzosos para que opere la conclusión de dicho contrato<sup>119</sup>.

El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes y, en este caso, ya no es necesario aviso previo de ninguna de las partes (artículo 1699°). Sin embargo no cesan los efectos del arrendamiento hasta que sea devuelta la cosa objeto de arrendamiento, pues el artículo 1700° establece que la permanencia en el uso del bien arrendado no significa una reconducción tácita, como había en el Código de 1936, sino una continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite la devolución del bien arrendado, solicitud que podrá formularse en cualquier momento.<sup>120</sup> Y, el arrendamiento de duración indeterminada, concluye dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante (artículo 1703°)<sup>121</sup>.

Así también, el contrato de arrendamiento concluye<sup>122</sup>:

- Cuando el arrendador es vencido en proceso sobre el derecho que tenía; en este caso, porque estaba arrendando una cosa ajena, ya que nadie puede disponer un derecho que no tiene.
- Por muerte del arrendatario, si dentro de 90 días después del fallecimiento, sus herederos comunican al arrendador que no pueden continuar el contrato. Muchos creen que con la muerte del arrendatario se extingue el contrato de arrendamiento, pero en la realidad es que la muerte del arrendatario no pone fin al contrato, si es que los herederos no manifiestan su deseo de concluir con el contrato, el arrendamiento continúa.
- Por entrar en el ejercicio de sus derechos civiles el menor de edad.

---

<sup>119</sup> CASTRO REYES, Jorge A. *“Manual de Derecho Civil”*. Editorial Jurista Editores. Lima. 2010.

<sup>120</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *“Derecho de Contratos”*. Ob. Cit. Pág. 284.

<sup>121</sup> Pág. 632.

<sup>122</sup> MIRANDA CANALES, Manuel. Ob. Cit. Pág. 402.

- Por terminar el albaceazgo, en el arrendamiento que hubiere hecho algún albacea.
- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.
- Por destrucción total o pérdida del bien arrendado.
- En caso de expropiación.

## 7. EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA

**7.1. En Chile:** En el Código Civil Chileno, regula al arrendamiento en el artículo 1915°, el mismo que lo define de la siguiente manera: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

De la definición resulta que el arrendamiento puede tener un triple objeto<sup>123</sup>: a) la concesión del goce de una cosa; b) la ejecución de una obra, y c) la prestación de un servicio<sup>124</sup>. Trata el Código, en sucesivos párrafos, del arrendamiento de cosas y de sus modalidades, del arrendamiento de criados domésticos, de los contratos para la confección de una obra material, del arrendamiento de servicios inmateriales y del arrendamiento de transporte.

El contrato de arrendamiento, en sus diversas formas, tiene una importancia apenas menor que la compraventa. Satisface la necesidad cotidiana de procurarse el goce de cosas que no es posible adquirir, de procurarse servicios indispensables, etc. Se explica, de este modo, que el Código lo reglamente in extenso. (Algunas formas del contrato, por su excepcional importancia,

<sup>123</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. *“De los Contratos”*. Editorial Jurídica Ediar-Cono Sur. Santiago de Chile. 1988. Pág. 160.

<sup>124</sup> MEZA BARROS, Ramón. *“Manual de Derecho de Civil. De las Fuentes de las obligaciones”*. Tomo I. Octava Edición. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile. 1995. Pág. 191.

han; adquirido una personalidad propia, como sucede con el contrato de trabajo.

**7.1.1. Obligaciones del Arrendador:** el arrendador se obliga, como expresa la definición del artículo 1915°, “a conceder al arrendatario el goce de la cosa arrendada”. Tal es, en verdad, la única obligación que el arrendador contrae. Pero esta obligación de hacer gozar al arrendatario, por el término del contrato, es compleja y se descompone en varias obligaciones que señala el artículo 1924°. Con arreglo a la citada disposición legal, el arrendador es obligado:

**a) A entregar al arrendatario la cosa arrendada:** La obligación de entregar la cosa arrendada es la esencia del contrato de arrendamiento. Sólo mediante la entrega puede el arrendatario lograr el goce que persigue. Las demás obligaciones son de la naturaleza del contrato y susceptibles de ser alteradas convencionalmente. Así, podrá estipularse que incumbirá al arrendatario hacer las reparaciones de toda índole necesarias para mantener la cosa en estado de servir o que el arrendador no está obligado a librar al arrendatario de turbaciones o embarazos en el goce.

**b) A mantenerla en el estado de servir para el fin del arrendamiento:** Debe el arrendador entregar la cosa en estado de servir, pero no basta con que la cosa sea inicialmente apta; la obligación del arrendador de procurar al arrendatario el goce de la cosa se prolonga por el tiempo de duración del arrendamiento. En suma,

debe entregarla en estado de servir y mantenerla o conservarla en este estado.

**c) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa:** No sólo debe el arrendador procurar al arrendatario el goce de la cosa, sino que este goce ha de ser tranquilo o pacífico. Por este motivo, tiene el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario de las turbaciones de que éste sea víctima de parte de terceros y con muchísimo mayor razón debe abstenerse de turbarle él mismo. De esta manera, la obligación de librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada se descompone en dos obligaciones: a) Obligación del arrendador de no turbar al arrendatario, y b) Obligación del arrendador de garantizar al arrendatario de turbaciones de terceros.

**7.1.2. Obligaciones del Arrendatario:** Como contrato bilateral que es, el arrendamiento impone igualmente obligaciones al arrendatario. El arrendatario está obligado: a pagar el precio o renta; a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; a cuidar de la cosa en sí como un buen padre de familia; A efectuar las reparaciones, locativas; A restituir la cosa al término del arrendamiento.

a) **A pagar el precio o renta:** Esta obligación es la esencia del contrato. Consagra el artículo 1942° esta fundamental obligación del arrendatario: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”; donde la determinación del precio, como se dijo, se



sujeta a las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

La falta de acuerdo de las partes acerca del precio o renta impide que el contrato de arrendamiento llegue a generarse. El artículo 1943° previene: “Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales”.

El precio o renta debe pagarse en la época convenida; a falta de estipulación conforme a la costumbre del país; en defecto de normas consuetudinarias, con arreglo a las normas supletorias que establece el artículo 1944. A falta de estipulación de las partes o de costumbre, se observarán las reglas siguientes<sup>125</sup>:

- a) La renta de arrendamiento de predios urbanos se pagará por meses y la de predios rústicos por años.
- b) Si se arrienda una cosa mueble por cierto número de años, meses o días, la renta se deberá pagar inmediatamente después de expirado el respectivo año, mes o día.
- c) Si se arrienda por una suma alzada, “se deberá ésta luego que termine el arrendamiento”.

De este modo, el precio es pagadero al término del contrato o de cada uno de los períodos de pago.

---

<sup>125</sup> MEZA BARROS, Ramón. Ob. Cit. Pág. 211.

Cada vez que se pone término al arrendamiento por culpa del arrendatario, debe éste pagar los perjuicios que resulten para el arrendador. Esta indemnización comprende, especialmente, el pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciado hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Para liberarse de este pago el arrendatario podrá proponer, bajo su responsabilidad, otra persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, prestando fianza u otra seguridad competente (artículo 1945º Código Civil).

- b) A usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato.
- c) A cuidar de la cosa en sí o como un buen padre de familia.
- d) A efectuar las reparaciones, locativas.
- e) A restituir la cosa al término del arrendamiento.

**7.2. En España:** El Código Civil español regula el arrendamiento en el artículo 1543º, el cual prescribe: *“En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”*.

Todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento, pero el arrendamiento de bienes inmuebles ocupa el lugar más destacado. Hay que distinguir el de fincas urbanas y rústicas; el primero es llamado inquilinato y el segundo colonato<sup>126</sup>.

---

<sup>126</sup> PUIG BRUTAU, José. *“Compendio de Derecho Civil”*. Volumen II. *“Derecho de Obligaciones. Contratos y cuasi contratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos”*. Tercera Edición Actualizada. Editorial Bosch. Barcelona. 1997. Pág. 424.

Acerca de la capacidad, se considera que el arrendamiento es el prototipo de los actos de administración, y por ello es suficiente que una y otra parte tengan la capacidad general para contratar (artículo 1263° Código Civil), sin necesidad de que concurren los requisitos que son indispensables en los actos de enajenación.

Sin embargo, en un contrato de tracto sucesivo no puede considerarse indiferente su duración, por lo que la ley sigue el criterio de que si ha de exceder de seis años, no basta la simple capacidad para administrar. El artículo 1548°, el cual dice: “los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrían dar el arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

El límite de seis años también es el que la ley hipotecaria tiene en cuenta para admitir la inscripción de los arrendamientos. Dice el artículo 2°, numeral 5°, que son inscribibles: “los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes que se inscriban.

Ahora bien, no pueden ser objeto de arrendamiento los derechos personalísimos y los que tienen la condición legal de intransferibles, como el uso y la habitación (artículos 525° C. C) y las servidumbres, separadas de las finas a que pertenecen (artículo 534°); así también no pueden ser objeto de arrendamiento los bienes fungibles. Dice el artículo 1545°: “los

bienes fungibles que se consumen por el uso no pueden ser materia de este contrato”.

En lo referente al precio del arrendamiento, se le denomina renta, y normalmente se devenga con carácter periódico, aunque nada impide que pueda devengarse de una sola vez y por anticipado<sup>127</sup>. El Código exige que sea cierto (artículo 1543°), tanto si consiste en dinero o en frutos; pero los frutos no pueden consistir en una parte alícuota de los que se obtengan de la finca, pues en tal caso se trataría de un contrato de aparcería, sometido al artículo 1579°.

#### **7.2.1. Obligaciones de Arrendador: Tenemos<sup>128</sup>:**

Primera: Ha de entregar o poner la cosa arrendada a disposición del arrendatario (artículo 1554°, Numeral 1).

Segunda: Ha de hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso que ha sido destinada. (Artículo 1544°, Numeral 2).

Tercera: Ha de mantener el arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (artículo 1544°, Numeral 3). Ante todo el arrendador no puede perturbar con sus propios actos el derecho del arrendatario, este puede exigir el cumplimiento en forma específica de lo convenido, y por ello el artículo 1557° dispone: “el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada”.

Cuarta: Otra obligación del arrendador es la de reembolsar al arrendatario los gastos necesarios y ciertas mejoras que, en primer lugar, incumben al primero. Si por

---

<sup>127</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. “Curso de Derecho de Obligaciones”. Volumen II. “El Derecho de los Contratos”. Editorial Civitas. Madrid. 2002. Pág. 240.

<sup>128</sup> PUIG BRUTAU, José. Ob. Cit. Pág. 426.

no hacer el arrendador los gastos necesarios los emprende el arrendatario, este tiene derecho a ser reembolsado del importe de lo gastado.

**7.2.2. Obligaciones del Arrendatario:** Del artículo 1555° y de otros preceptos del Código Civil, resultan las siguientes<sup>129</sup>:

Primera: Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos (artículo 1555°, numeral 1). Acerca del lugar y tiempo del pago, se estará a lo pactado en el contrato y subsidiariamente tendrá efecto en el domicilio del deudor, que es el arrendatario (artículo 1171°, en relación con el 1574°), y en el momento en el que deba considerarse debido según la costumbre de la tierra (artículo 1574°).

Segunda: Tiene la obligación de usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándolo a al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra (artículo 1555°, numeral 2).

Tercera: Ha de pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato (artículo 1555°, numeral 3).

Cuarta: Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda referirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario la obligación de tolerar la obra, aunque le sea

---

<sup>129</sup> PUIG BRUTAU, José. Ob. Cit. Pág. 429.

muy molesta, y aunque durante ella se ve privado de una parte de la finca (artículo 1558°, párrafo primero).

Quinta: el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada. También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el numeral 2, del artículo 1554°. En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al propietario (artículo 1559°).

Sexta: Tiene la obligación de devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 1561°).

Sétima: el arrendatario es responsable por el deterioro o pérdida de la cosa arrendada, debiendo añadirse que, en cuanto al deterioro, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (artículo 1562°), y en cuanto a la pérdida, ha de probar que ha ocurrido sin culpa suya (artículo 1563°). Es responsable del deterioro causado por las personas de su casa (artículo 1564°).

Octava: En los arrendamientos de predios rústicos, el arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, y el entrante debe permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y

aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo (artículo 1578º Código Civil).

#### **IV. MARCO EMPÍRICO**

##### **1. RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO**

Luego de revisados los aspectos doctrinarios, así como los diversos postulados teóricos elaborados en torno del arrendamiento y la resolución de contrato por la causal de falta de pago del arriendo, en cuyo mérito tenga que devolver el arrendatario el bien de manera inmediata al arrendador, conforme aparece del desarrollo del Marco Teórico que antecede; corresponde en el presente apartado (Marco Empírico) el desarrollo del Trabajo de Campo realizado en el Distrito Judicial de Lambayeque, sobre la base de los procesos judiciales tramitados en los diferentes juzgados civiles de la Provincia de Chiclayo, así como los datos correspondiente a las encuestas innominadas aplicadas a los operadores del derecho de Chiclayo; dando como resultado los Cuadros y Gráficos estadísticos que serán, posteriormente analizados y criticados, a efectos de la redacción final de las conclusiones y recomendaciones a que hubiera lugar, como correlato final de la presente investigación.

Así, tenemos la conformación de los siguientes cuadros estadísticos:

##### **1.1. ESTADÍSTICAS SOBRE PROCESOS JUDICIALES SENTENCIADOS ANTE LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO.**

CUADRO N° 01: PROCESOS SENTENCIADOS EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO



CUADRO N° 02:	PROCESOS SENTENCIADOS EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO
CUADRO N° 03:	PROCESOS SENTENCIADOS EN EL SETIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO
CUADRO N° 04:	PROCESOS SENTENCIADOS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO
CUADRO N° 05:	RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO GRÁFICO 1
CUADRO N° 06:	RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO GRÁFICO 2
CUADRO N° 07:	RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL SÉTIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO GRÁFICO 3
CUADRO N° 08:	RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO GRÁFICO 4

CUADRO N° 09: PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE  
DESALOJO EN EL PRIMER JUZGADO  
CIVIL DE CHICLAYO

CUADRO N° 10: PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE  
DESALOJO EN EL CUARTO JUZGADO  
CIVILES DE CHICLAYO

CUADRO N° 11: PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE  
DESALOJO EN EL SÉTIMO JUZGADO  
CIVIL DE CHICLAYO

**1.2. ENCUESTA APLICADA A LOS OPERADORES DEL  
DERECHO EN LA CIUDAD DE CHICLAYO.**

CUADRO N° 12: CONCEPTUALIZACIÓN DEL BIEN  
GRÁFICO 5.

CUADRO N° 13: CONCEPTUALIZACIÓN DE BIENES  
INMUEBLES  
GRÁFICO 6.

CUADRO N° 14: CONCEPTUALIZACIÓN DE LA  
OBLIGACIÓN  
GRÁFICO 7.

CUADRO N° 15: CONCEPTUALIZACIÓN DE  
CONTRATO  
GRÁFICO 8.

CUADRO N° 16: TIPOS DE CONTRATOS POR  
TÉRMINOS  
GRÁFICO 9.

CUADRO N° 17:	VALIDACIÓN DEL CONTRATO GRÁFICO 10.
CUADRO N° 18:	CONCEPTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO GRÁFICO 11.
CUADRO N° 19:	PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR GRÁFICO 12.
CUADRO N° 20:	RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSAL GRÁFICO 13.
CUADRO N° 21:	PROPUESTA MODIFICATORIA DE DEVOLUCIÓN DE BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO GRÁFICO 14.

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE  
 FALTA DE PAGO"**  
**CUADRO N° 1**  
**PROCESOS SENTENCIADOS EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL  
 DE CHICLAYO**

<b>AÑO</b>			
<b>TIPO DE PROCESO</b>	<b>2009</b>	<b>2011</b>	<b>2012 Enero a Julio</b>
Acción de Amparo	47	49	29
Acción de Cumplimiento	16	8	2
Acción de Habeas Data	14	14	21
Anulabilidad Acto Jurídico	1	0	0
Autorización para Disponer	1	0	0
Cambio de Nombre	1	1	0
Cobro de Honorarios Profesionales	2	0	0
Cumplimiento de contrato e Indemnización	1	4	0
Declaración de Bien propio y Otros	0	1	0
Declaración Judicial de Soltería	1	0	1
<b>Desalojo</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
Deslinde	1	0	0
División y Partición de bienes	0	2	1
Impugnación de Resolución Administrativa	254	90	18
Impugnación de elecciones comunales	1	0	0
indemnización por daños	7	9	7
Ineficacia de Acto Jurídico	2	2	1
Interdicto de Retener	0	1	0
Interdicto de Recobrar	0	1	1
Invalidez de clausula de contrato	0	1	0
Medida Cautelar Fuera de Proceso	0	0	2
Mejor derecho a la propiedad	0	3	3
Nulidad de acto Jurídico	4	5	3
Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta	1	1	0
Nulidad de Asiento Registral	0	0	1
Nulidad de Testamentos	0	1	1
Obligación Dar Suma Dinero	2	2	0
Otorgamiento de Escritura Pública	6	3	0
Pago de Aportaciones y Otros	2	0	0
Prescripción Adquisitiva Dominio	0	1	3
Petición de Herencia	0	3	0
Rectificación de Áreas y linderos	1	0	0
Restitución de Pago Indebido	1	0	0
Resolución de contratos y otro	0	1	2
Rein vindicación	0	1	0
Responsabilidad Contractual	1	0	0
Responsa. Extracontractual	2	0	0
Sucesión Intestada	0	0	1
Tercería de Propiedad	3	0	0
Tercería Preferente de pago	3	3	0
<b>SUB TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>210</b>	<b>102</b>
<b>TOTAL</b>	<b>693</b>		

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

INFORME FINAL DE TESIS

**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

**CUADRO N° 2  
PROCESOS SENTENCIADOS EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

<b>AÑO</b>				
<b>TIPO DE PROCESO</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Acción de Amparo	50	63	53	80
Acción de Cumplimiento	19	26	14	15
Acción de Habeas Data	7	19	12	58
Acción Revocatoria	0	0	1	0
Cambio de Nombre	0	0	1	0
Cancelación de Hipoteca	1	0	1	0
Cierre de Partida Registral	1	1	0	1
<b>Desalojo</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Deslinde y Amojonamiento	0	1	0	0
División y Partición	7	1	5	1
Enriquecimiento sin Causa	1	0	1	0
Impugnación de Resolución Administrativa	306	383	130	73
Impugnación de Acuerdo de Asamblea	1	0	0	0
Incumplimiento de Contrato	0	1	0	0
indemnización por daños	18	6	6	1
Ineficacia de Acto Jurídico	1	0	0	0
Interdicto de Retener	1	0	0	1
Interdicto de Recobrar	0	1	2	0
Levantamiento de Hipoteca	1	0	0	0
Mejor derecho a la propiedad	2	3	0	0
Nulidad de acto Jurídico	6	4	3	3
Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta	2	1	1	0
Nulidad de Gravamen	1	0	0	0
Nulidad de Título	0	0	0	1
Obligación de Dar	4	5	2	1
Obligación Dar Suma Dinero	0	0	1	0
Otorgamiento de Escritura Pública	7	9	5	5
Prescripción Adquisitiva Dominio	2	1	2	1
Petición de Herencia	1	1	2	0
Proceso Contencioso Administrativo	52	34	48	30
Rectificación de Áreas y linderos	0	0	0	1
Resolución de contratos y otro	0	1	0	2
Rein vindicación	7	3	0	4
Tercería de Propiedad	6	4	0	1
Tercería Preferente de pago	0	1	0	0
<b>SUB TOTAL</b>	<b>510</b>	<b>574</b>	<b>195</b>	<b>285</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1564</b>			

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE  
 FALTA DE PAGO"**  
**CUADRO N° 3**  
**PROCESOS SENTENCIADOS EN EL SETIMO JUZGADO CIVIL DE  
 CHICLAYO**

<b>AÑO</b>			
<b>TIPO DE PROCESO</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012 Enero a Julio</b>
Acción de Amparo	32	69	29
Acción de Cumplimiento	17	13	9
Acción de Habeas Data	16	62	21
Aclaración de Escritura Pública	1	0	0
Autorización para disponer de bien	1	0	0
Autorización Judicial	1	0	1
Autorización para Demolición	0	1	0
Cambio de Nombre	1	0	2
Declaración de muerte presunta	0	1	0
<b>Desalojo</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
Deslinde	2	1	0
División y Partición de bienes	2	3	1
Entrega de Bienes Inmuebles	0	1	0
Entrega de Bienes Muebles	0	1	0
Impugnación de Resolución Administrativa	1	3	30
Impugnación de Acuerdo de Asamblea	0	1	0
indemnización por daños	2	5	0
Ineficacia de Acto Jurídico	0	2	0
Interdicto de Retener	1	3	0
Interdicto de Recobrar	2	0	1
Mejor derecho a la propiedad	0	0	1
Nulidad de acto Jurídico	6	13	1
Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta	2	1	1
Nulidad de Asiento Registral	1	0	0
Obligación Dar Suma Dinero	0	1	2
Otorgamiento de Escritura Pública	1	5	2
Prescripción Adquisitiva Dominio	3	1	1
Proceso Contencioso Administrativo	41	80	0
Petición de Herencia	0	2	1
Rectificación de Áreas	1	0	0
Reestructuración de deudas	0	1	0
Retracto	0	1	0
Resolución de contratos y otro	0	5	2
Reinvindicación	3	3	0
Responsabilidad Extracontractual	1	3	0
Sucesión Intestada	0	0	1
Tercería de Propiedad	2	0	0
<b>SUB TOTAL</b>	<b>141</b>	<b>289</b>	<b>110</b>
<b>TOTAL</b>	<b>540</b>		

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

INFORME FINAL DE TESIS

DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"

**CUADRO N° 4**  
**PROCESOS SENTENCIADOS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE**  
**CHICLAYO**

AÑO TIPO DE PROCESO / JUZGADO COMPET.	2008			2009			2010			2011			2012		
	1°	4°	7°	1°	4°	7°	1°	4°	7°	1°	4°	7°	1°	4°	7°
Acción de Amparo	0	50	0	47	63	0	0	53	32	49	80	69	29	0	29
Acción de Cumplimiento	0	19	0	16	26	0	0	14	17	8	15	13	2	0	9
Acción de Habeas Data	0	7	0	14	19	0	0	12	16	14	58	62	21	0	21
Acción Revocatoria	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Aclaración de escritura pública	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Acogimiento Progresivo de Rescate Financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anulabilidad Acto Jurídico	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arreglo Cta. Corriente Bancaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aprobación de Cuentas y otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autorización Para disponer	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Autorización para demoler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Cambio de Nombre	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Cancelación de Hipoteca	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Cierre de Partida Registral	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Cumplimiento de contrato e Indemnización	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
Cumplimiento Promesa de venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cobro de Honorarios profesionales	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Declaración de Bien Propio	0	0		0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Declaración muerte presunta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Declaración Judicial de Soltería	0	0		1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
<b>Desalojo</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Deslinde	0	0	0	1	1	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0
Determinación Saldo Deudor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
División y Partición	0	7	0	0	1	0	0	5	2	2	1	3	1	0	1
Delimitación de área	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución precio de venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daños	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrega de Bienes muebles e inmuebles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Enriquecimiento sin causa	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Ejecución de Garantías	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hábeas Data	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impugnación de Elecciones comunales	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impugnación de Resol. Administrativa	0	306	0	254	383	0	0	130	1	90	73	3	18	0	30
Impugnación Acuerdo Asamblea	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
incumplimiento de Contrato	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ineficacia de Acto Jurídico	0	1	0	2	0	0	0	0	0	2	0	2	1	0	0
Ineficacia de Títulos o Actos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interdicción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Interdicto de Retener	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	3	0	0	0
Interdicto de Recobrar	0	0	0	0	1	0	0	2	2	1	0	0	1	0	1
indemnización por daños	0	18	0	7	6	0	0	6	2	9	1	5	7	0	0
Inscripción de acuerdos	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0
Invalidez Clausula Contrato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Levantamiento de Hipoteca	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medida Cautelar Fuera Proceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Mejor derecho a la propiedad	0	2	0	0	3	0	0	0	0	3	0	0	3	0	1
Nulidad de acto Jurídico	0	6	0	4	4	0	0	3	6	5	3	13	3	0	1
Nulidad Cosa Juzgada Fraudulenta	0	2	0	1	1	0	0	1	2	1	0	1	0	0	1
Nulidad de Asiento Registral	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
Nulidad de Gravamen	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nulidad de testamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
Nulidad de títulos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Obligación de Dar	0	4	0	0	5	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0
Obligación Dar Suma Dinero	0	0	0	2	0	0	0	1	0	2	0	1	0	0	2
Otorgamiento Escritura Pública	0	7	0	6	9	0	0	5	1	3	5	5	0	0	2
Prescripción Adquisitiva Dominio	0	2	0	0	1	0	0	2	3	1	1	1	3	0	1
Pago de Aportaciones y otros	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petición de Herencia	0	1	0	0	1	0	0	2	0	3	0	2	0	0	1
Proceso Contencioso Administrativo	0	52	0	0	34	0	0	48	41	0	30	80	0	0	0
Pago de gastos construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Intereses Legales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reestructuración de deudas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Resolución de contratos y otro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rein vindicación	0	7	0	0	3	0	0	0	3	1	4	3	0	0	0
Recupero de pago indebido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rectificación de Áreas y Linderos	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
Resolución de contratos y otro	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2	5	2	0	2
Responsabilidad Contractual	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Respon. Extracontractual	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	0
Restitución de pago indebido	0	0		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retracto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Saneamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sucesión Intestada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Tercería de Propiedad	0	6	0	3	4	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0
Tercería Preferente de pago	0	0	0	3	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
Titulo Supletorio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUB TOTAL POR JUZGADO/AÑO	0	510	0	381	574	0	0	195	141	210	285	289	102	0	110
	510		955			336			784			212			
	2797														

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012



**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

**CUADRO N° 5**

**RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

<b>N°</b>	<b>TIPO DE PROCESO/ AÑO JUDICIAL</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>%</b>
1ero	Impugnación de Resolución Administrativa	<b>362</b>	52.24%
2do	Acción de Amparo	<b>125</b>	18.04%
3ro	Acción de Habeas Data	<b>49</b>	7.07%
4to	Acción de Cumplimiento	<b>26</b>	3.75%
5to	indemnización por daños	<b>23</b>	3.32%
6to	<b>Desalojo</b>	<b>15</b>	2.17%
7mo	Nulidad de acto Jurídico	<b>12</b>	1.73%
8avo	Otorgamiento de Escritura Pública	<b>9</b>	1.29%
9no	Mejor derecho a la Propiedad	<b>6</b>	0.87%
10mo	Cumplimiento de Contrato	<b>5</b>	0.72%
10mo	Ineficacia de Acto Jurídico	<b>5</b>	0.72%
11avo	Obligación de Dar suma de Dinero	<b>4</b>	0.58%
11avo	Prescripción adquisitiva de dominio	<b>4</b>	0.58%
12avo	Petición de herencia	<b>3</b>	0.43%
12avo	División y partición de bienes	<b>3</b>	0.43%
13avo	<b>OTROS PROCESOS</b>	<b>42</b>	6.06%
<b>TOTAL DE 12 PROCESOS MAS SENTENCIADOS</b>		<b>693</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

### PROCESOS SENTENCIADOS POR EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO

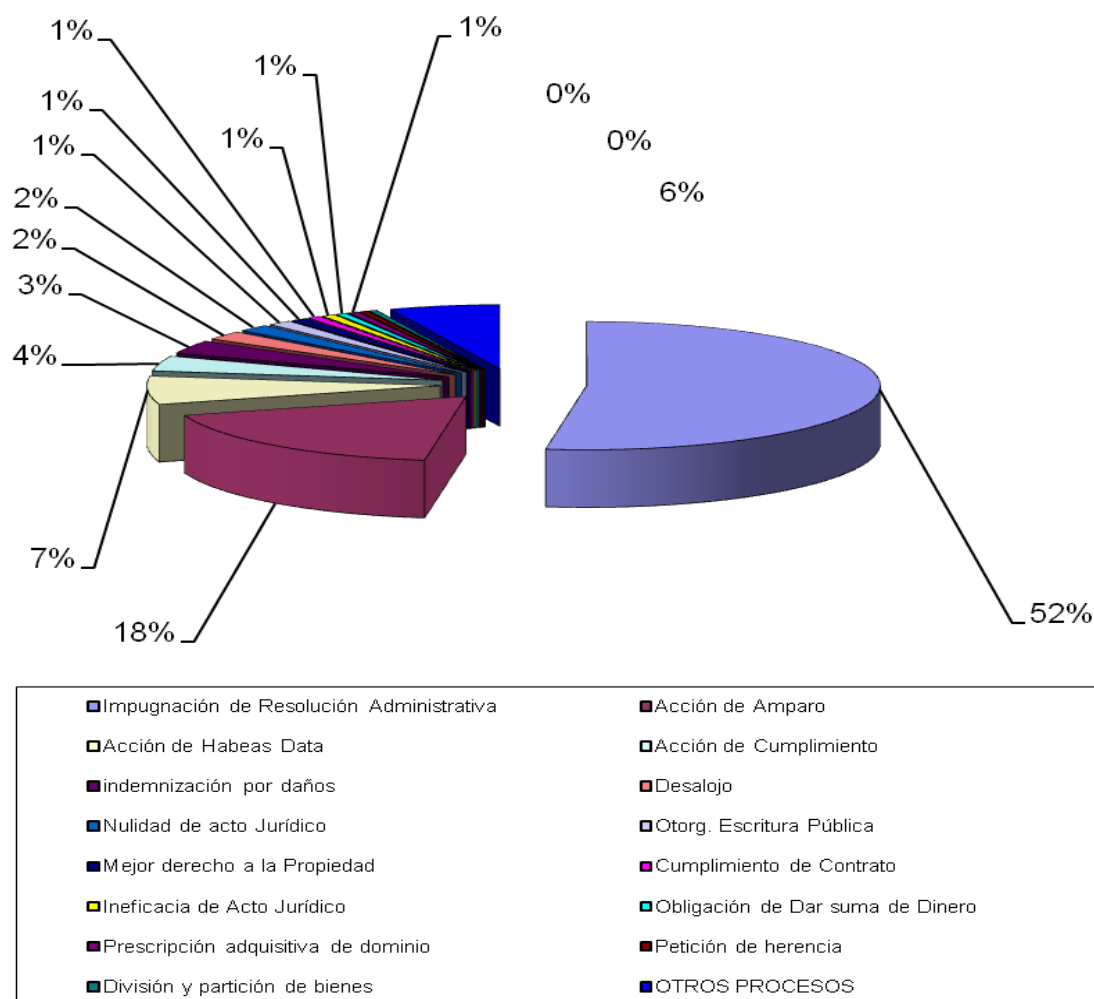


GRÁFICO 1

INFORME FINAL DE TESIS

**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

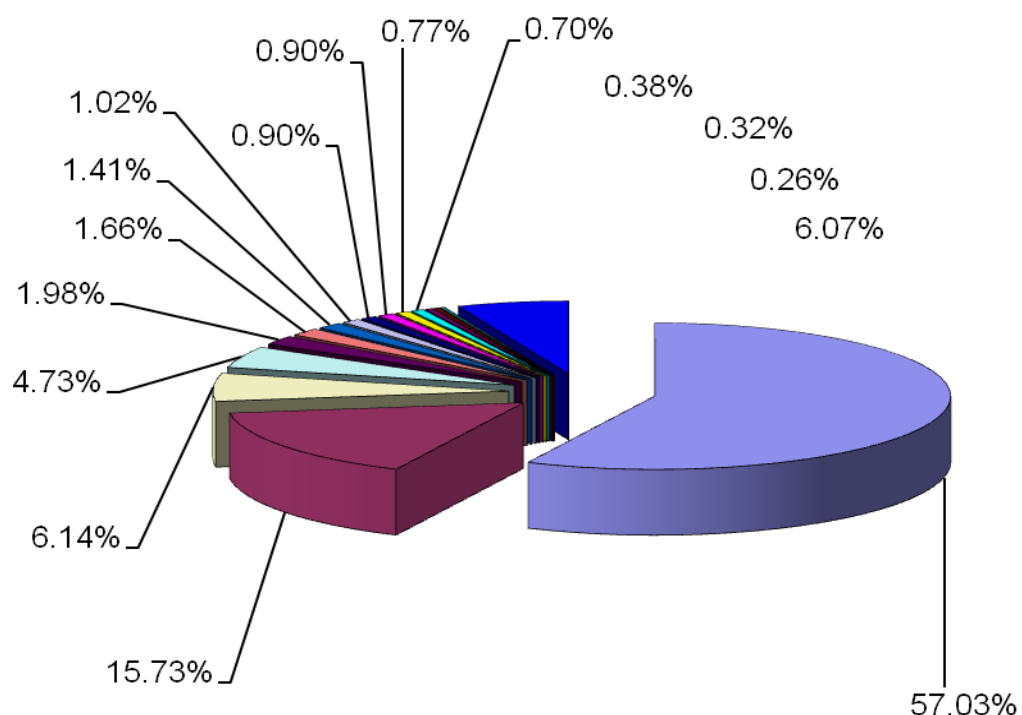
**CUADRO N° 6**

**RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

<b>N°</b>	<b>TIPO DE PROCESO/ AÑO JUDICIAL</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>%</b>
1ero	Impugnación de Resolución Administrativa	<b>892</b>	57.03%
2do	Acción de Amparo	<b>246</b>	15.73%
3ro	Acción de Habeas Data	<b>96</b>	6.14%
4to	Acción de Cumplimiento	<b>74</b>	4.73%
5to	indemnización por daños	<b>31</b>	1.98%
6to	Otorgamiento de Escritura Pública	<b>26</b>	1.66%
7mo	Desalojo	<b>22</b>	1.41%
8avo	Nulidad de acto Jurídico	<b>16</b>	1.02%
9no	División y partición de bienes	<b>14</b>	0.90%
9no	Reinvindicación	<b>14</b>	0.90%
10mo	Obligación de dar	<b>12</b>	0.77%
11avo	Tercería de Propiedad	<b>11</b>	0.70%
12avo	Prescripción adquisitiva de dominio	<b>6</b>	0.38%
13avo	Mejor derecho a la propiedad	<b>5</b>	0.32%
14avo	Nulidad de cosa juzgada fraudulenta	<b>4</b>	0.26%
15avo	OTROS PROCESOS	<b>95</b>	6.07%
<b>TOTAL DE 15 PROCESOS MAS SENTENCIADOS</b>		<b>1564</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

### PROCESOS SENTENCIADOS POR EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO



■ Impugnación de Resolución Administrativa	■ Acción de Amparo
■ Acción de Habeas Data	■ Acción de Cumplimiento
■ indemnización por daños	■ Otorg. Escritura Pública
■ Desalojo	■ Nulidad de acto Jurídico
■ División y partición de bienes	■ Rein vindicación
■ Obligación de dar	■ Tercería de Propiedad
■ Prescripción adquisitiva de dominio	■ Mejor derecho a la propiedad
■ Nulidad de cosa juzgada fraudulenta	■ OTROS PROCESOS

GRÁFICO 2

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL  
 DE FALTA DE PAGO"**

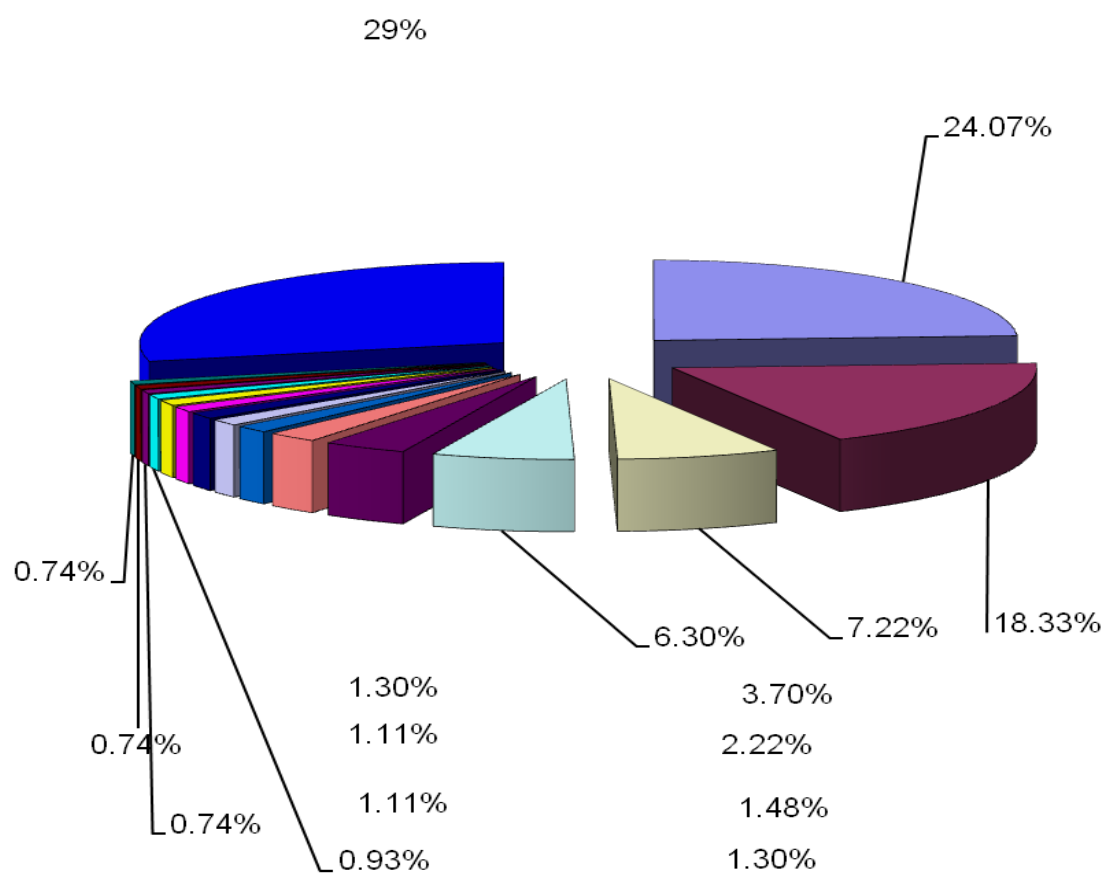
**CUADRO N° 7**

**RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL SÉTIMO  
 JUZGADO  
 CIVIL DE CHICLAYO**

<b>N°</b>	<b>TIPO DE PROCESO/ AÑO JUDICIAL</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>%</b>
1ero	Acción de Amparo	<b>130</b>	24.07%
2do	Acción de Habeas Data	<b>99</b>	18.33%
3ro	Acción de Cumplimiento	<b>39</b>	7.22%
4to	Impugnación de Resolución Administrativa	<b>34</b>	6.30%
5to	Nulidad de acto Jurídico	<b>20</b>	3.70%
6to	Desalojo	<b>12</b>	2.22%
7mo	Otorgamiento de Escritura Pública	<b>8</b>	1.48%
8avo	Resolución de contrato	<b>7</b>	1.30%
8avo	Indemnización por daños	<b>7</b>	1.30%
9no	División y partición de bienes	<b>6</b>	1.11%
9no	Reinvindicación	<b>6</b>	1.11%
10mo	Prescripción adquisitiva de dominio	<b>5</b>	0.93%
11avo	Nulidad de cosa juzgada fraudulenta	<b>4</b>	0.74%
11avo	Responsabilidad Extracontractual	<b>4</b>	0.74%
11avo	Interdicto de retener	<b>4</b>	0.74%
12avo	OTROS PROCESOS	<b>155</b>	28.71%
<b>TOTAL DE 12 PROCESOS MAS SENTENCIADOS</b>		<b>540</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

### PROCESOS SENTENCIADOS POR EL SÉTIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO



- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| ■ Acción de Amparo                    | ■ Acción de Habeas Data                    |
| ■ Acción de Cumplimiento              | ■ Impugnación de Resolución Administrativa |
| ■ Nulidad de acto Jurídico            | ■ Desalojo                                 |
| ■ Otorgamiento de Escritura Pública   | ■ Resolución de contrato                   |
| ■ Indemnización por daños             | ■ División y partición de bienes           |
| ■ Rein vindicación                    | ■ Prescripción adquisitiva de dominio      |
| ■ Nulidad de cosa juzgada fraudulenta | ■ Responsabilidad Extracontractual         |
| ■ Interdicto de retener               | ■ OTROS PROCESOS                           |

GRÁFICO 3

INFORME FINAL DE TESIS

**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

**CUADRO N° 8**

**RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO**

<b>N°</b>	<b>TIPO DE PROCESO/ AÑO JUDICIAL</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>%</b>
1ero	Impugnación de Resolución Administrativa	<b>1288</b>	46.05%
2do	Acción de Amparo	<b>501</b>	17.91%
3ro	Acción de Habeas Data	<b>244</b>	8.72%
4to	Acción de Cumplimiento	<b>139</b>	4.97%
5to	indemnización por daños	<b>61</b>	2.18%
<b>6to</b>	<b>Desalojo</b>	<b>49</b>	<b>1.75%</b>
7mo	Nulidad de acto Jurídico	<b>48</b>	1.72%
8avo	Otorgamiento de Escritura Pública	<b>43</b>	1.54%
9no	División y partición de bienes	<b>23</b>	0.82%
10mo	Reinvindicación	<b>20</b>	0.72%
11avo	Prescripción adquisitiva de dominio	<b>15</b>	0.54%
12avo	Obligación de Dar	<b>12</b>	0.43%
13avo	Mejor derecho a la propiedad	<b>11</b>	0.39%
13avo	Tercería de Propiedad	<b>11</b>	0.39%
14avo	Nulidad de cosa juzgada fraudulenta	<b>8</b>	0.29%
15avo	OTROS PROCESOS	<b>324</b>	11.58%
<b>TOTAL DE 15 PROCESOS MAS SENTENCIADOS</b>		<b>2797</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

### PROCESOS SENTENCIADOS POR LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CIUDAD DE CHICLAYO

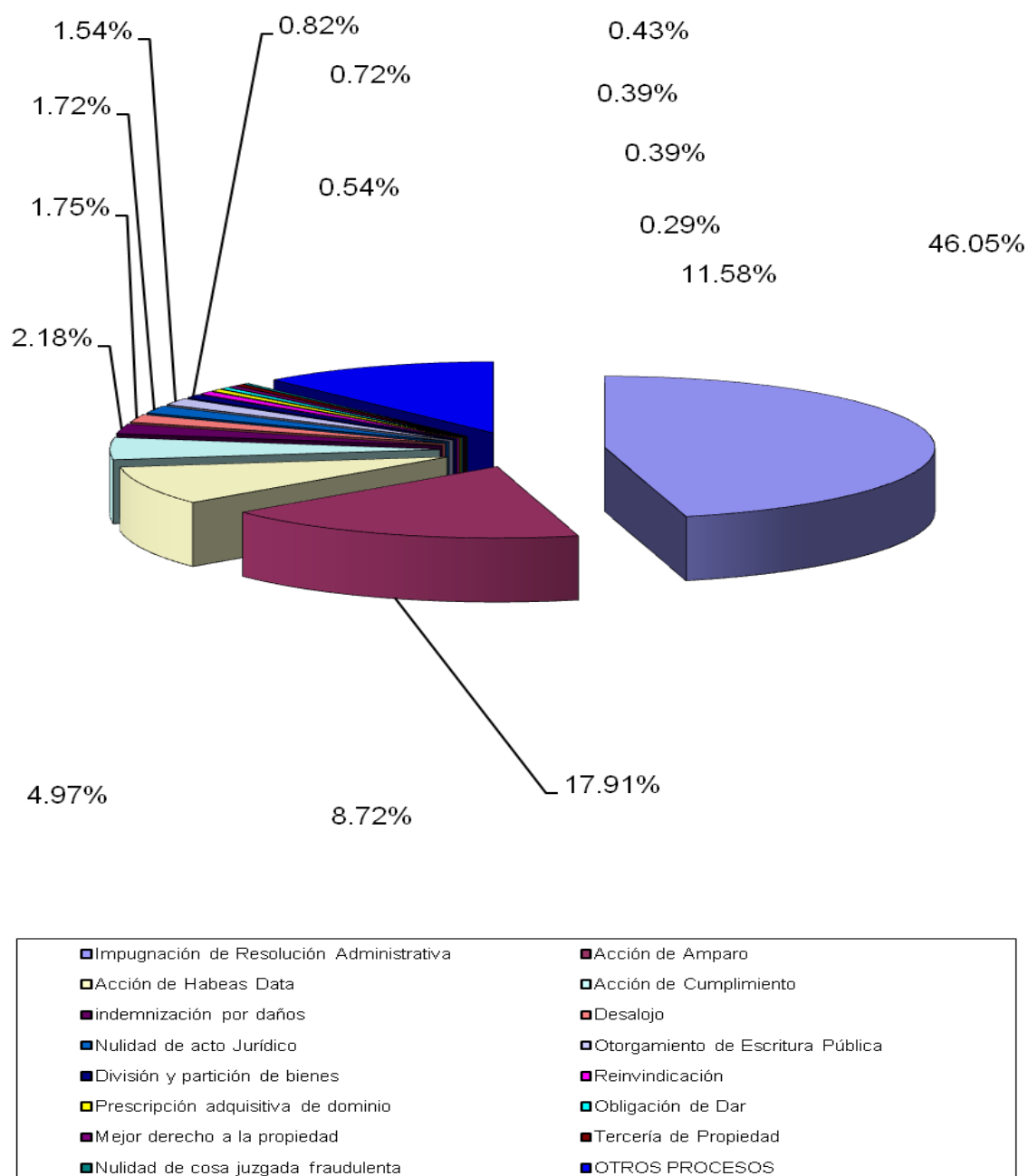


GRÁFICO 4



INFORME FINAL DE TESIS

**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

**CUADRO N° 9**

**PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE DESALOJO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

<b>AÑO</b>			
<b>TIPO DE CAUSAL</b>	<b>2009</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b> Enero a Julio
Por Ocupación Precaria	Exp. 2306-2008	Exp. 4193-2009	Exp. 6839-2005
Por Ocupación Precaria	Exp. 5602-2008	Exp. 2977-2010	Exp. 5778-2009
Por Ocupación Precaria	Exp. 7608-2008	Exp. 1110-2011	Exp. 1579-2011
Por Ocupación Precaria	Exp. 6921-2008		Exp. 2079-2011
Por Ocupación Precaria	Exp. 3324-2009		Exp. 2976-2011
Por Ocupación Precaria	Exp. 3273-2009		
Por Ocupación Precaria	Exp. 4151-2009		

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

INFORME FINAL DE TESIS

**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

**CUADRO N° 10**

**PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE DESALOJO EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

<b>AÑO</b>				
<b>TIPO DE CAUSAL</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Incumplimiento de contrato Arrendamiento	Exp. 7340-2007		Exp. 6073-2009	Exp. 3194-2010
Incumplimiento de contrato Arrendamiento	Exp. 3218-2008			Exp. 4230-2010
Por Invasión		Exp. 5227-2008		
Por Ocupación Precaria	Exp. 4865-2007	Exp. 3890-2008	Exp. 2121-2009	Exp. 2014-2010
Por Ocupación Precaria	Exp. 7771-2006	Exp. 5811-2008	Exp. 4588-2009	Exp. 2791-2010
Por Ocupación Precaria	Exp. 2752-2008	Exp. 3235-2009	Exp. 744-2010	Exp. 356-2011
Por Ocupación Precaria	Exp. 5190-2008	Exp. 4588-2009	Exp. 1106-2010	Exp. 1505-2011

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

INFORME FINAL DE TESIS

**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO"**

**CUADRO N° 11**

**PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE DESALOJO EN EL SÉTIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO**

<b>AÑO</b>			
<b>TIPO DE CAUSAL</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b> Enero a Julio
Por Ocupación Precaria	Exp. 1599-2009	Exp. 2066-2002	Exp. 2552-2010
Por Ocupación Precaria		Exp. 7939-2007	Exp. 3819-2010
Por Ocupación Precaria		Exp. 7994-2008	Exp. 971- 2011
Por Ocupación Precaria		Exp. 8676-2008	Exp. 3147-2011
Por Ocupación Precaria		Exp. 3289-2010	
Incumplimiento de contrato Arrendamiento		Exp. 1599-2009	
Incumplimiento de contrato Arrendamiento		Exp. 2117-2010	

Fuente: Juzgados Civiles de Chiclayo al mes de Julio del 2012

*INFORME FINAL DE TESIS*  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 12: CONCEPTUALIZACIÓN DEL BIEN**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1. ¿Considera Ud. que bienes son las cosas más los objetos inmateriales susceptibles de valor económico	SÍ	248	82.67%
	NO	52	17.33%
	Ns/No	00	0.00%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

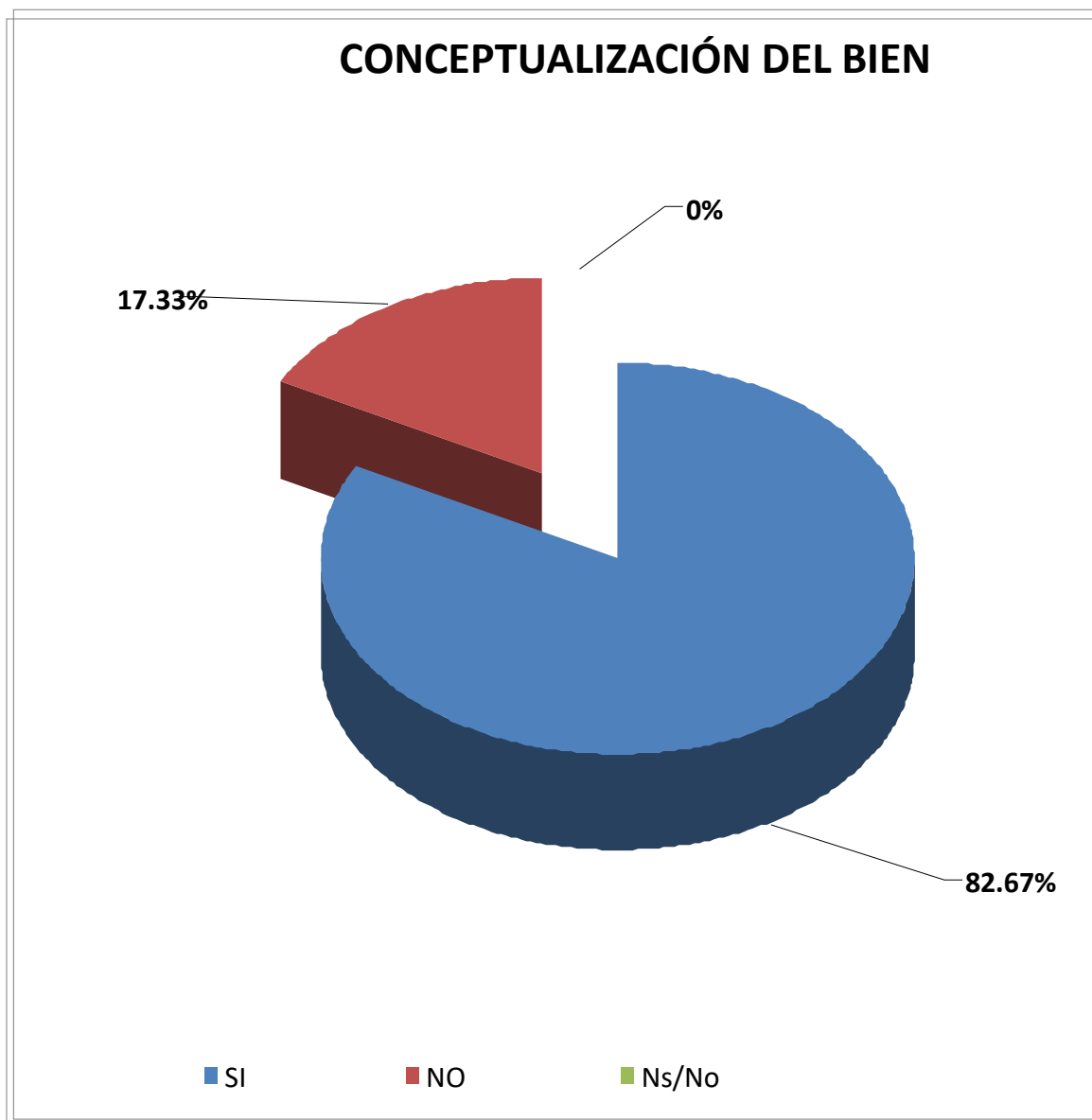


GRÁFICO 5

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

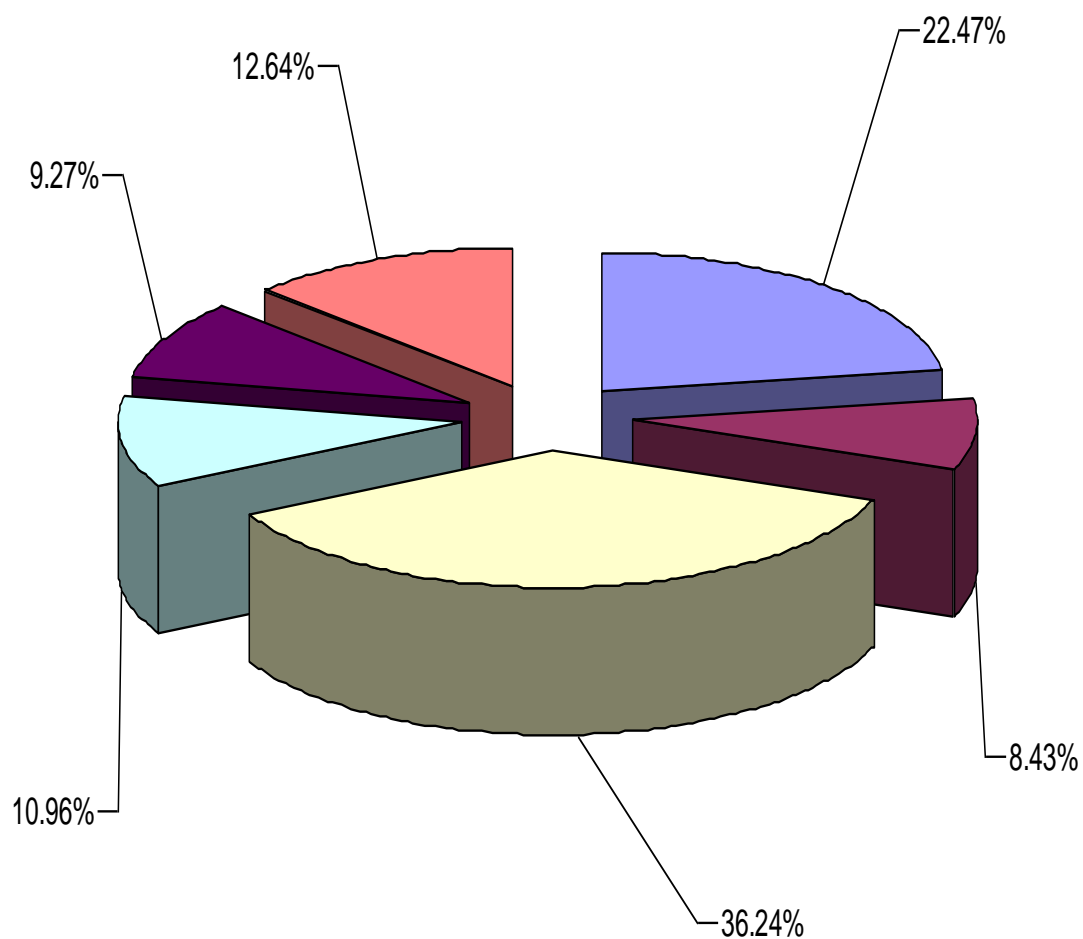
Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 13 : CONCEPTUALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>2. Son considerados bienes inmuebles (puede marcar más de una opción):</b>	Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación	80	22.46%
	Las minas, hidrocarburos, diques y muelles	30	8.43%
	Suelo, subsuelo, sobresuelo, árboles y edificios	129	36.24%
	El mar, ríos, lagos, manantiales, aguas vivas	39	10.96%
	Naves y aeronaves.	33	9.27%
	Vehículos terrestres	45	12.64%
<b>T O T A L</b>		<b>357</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

## CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE



- |   |   |
|---|---|
| ■ Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación | ■ Las minas, hidrocarburos, diques y muelles    |
| ■ Suelo, subsuelo, sobresuelo, árboles y edificios  | ■ El mar, ríos, lagos, manantiales, aguas vivas |
| ■ Naves y aeronaves.                                | ■ Vehículos terrestres                          |

GRÁFICO 6

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

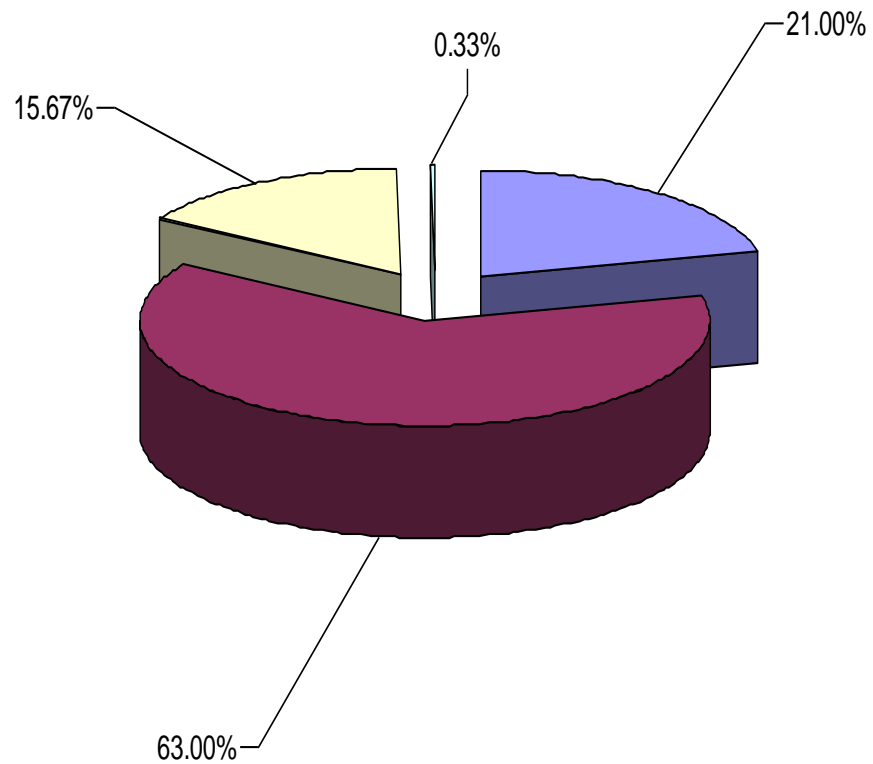
**CUADRO N° 14 : CONCEPTUALIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>3. Dentro de los conceptos que se mencionan sobre la obligación ¿Cuál considera que es la que mejor se adapta? (puede marcar más de una alternativa):</b>	Es la que deriva del latín obligare, o atar en derredor.	63	21.00%
	Relación jurídica entre dos o más personas, en virtud de la cual el acreedor, tiene la facultad de exigir al deudor, y ésta la necesidad de cumplir	189	63.00%
	Se clasifica como perfecta o imperfecta	47	15.67%
	N.A.	1	0.33%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.



## CONCEPTUALIZACIÓN DE OBLIGACIÓN



- Es la que deriva del latín obligare, o atar en derredor.
- Relación jurídica entre 2 o más personas, en virtud de la cual el acreedor, tiene la facultad de exigir al deudor, y ésta la necesidad de cumplir
- Se clasifica como perfecta o imperfecta
- N. A.

GRÁFICO 7

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

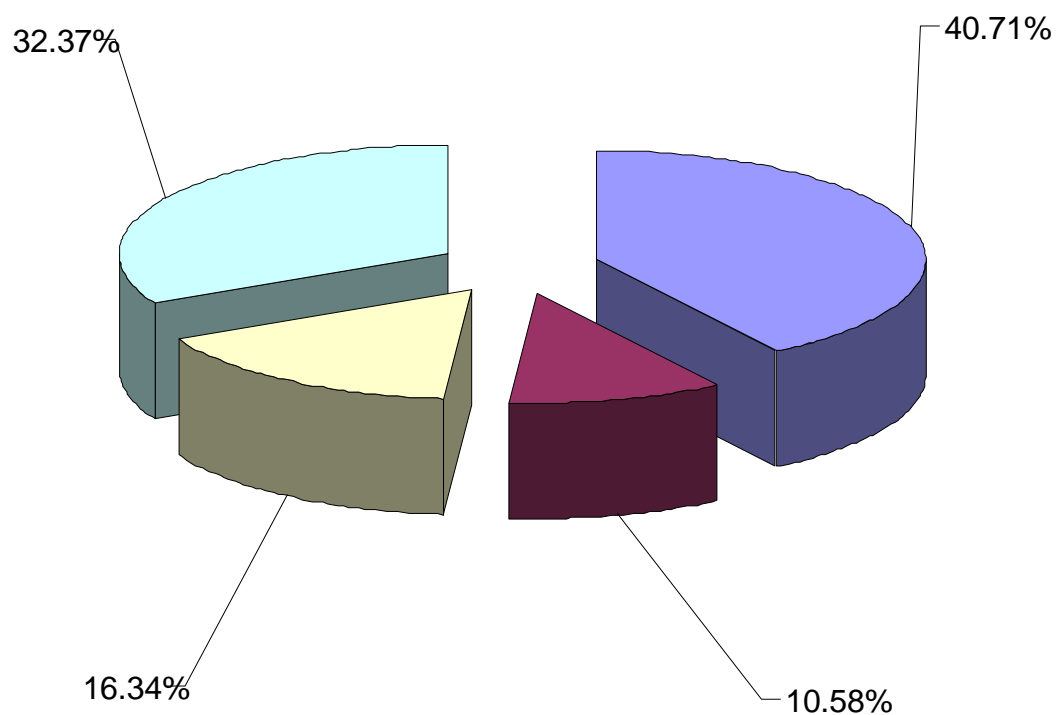
Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 15 : CONCEPTUALIZACIÓN DE CONTRATO**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
4. A su criterio, dentro de los conceptos que se mencionan ¿Cuál considera que mejor se ajusta a la idea de Contrato?. Puede marcar más de una opción:	Acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica.	127	40.71%
	Es el acuerdo entre varias personas para celebrar actos jurídicos.	33	10.58%
	A través de él se obliga a las partes a satisfacer las obligaciones asumidas.	51	16.34%
	Es el convenio o pacto que se perfecciona con el acuerdo de voluntades.	101	32.37%
<b>T O T A L</b>		<b>312</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

## DEFINICIÓN DE CONTRATO



- Acuerdo de 2 ó más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica.
- Es el acuerdo entre varias personas para celebrar actos jurídicos.
- A través de él se obliga a las partes a satisfacer las obligaciones asumidas.
- Es el convenio o pacto que se perfecciona con el acuerdo de voluntades.

GRÁFICO 8

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 16: TIPOS DE CONTRATOS POR TÉRMINOS**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>5. Dentro de los términos que a continuación se detallan, son considerados como contratos (puede marcar más de una alternativa):</b>	El Arrendamiento.	180	38.39%
	El Desalojo.	02	0.43%
	Responsabilidad Contractual.	17	3.62%
	La Compraventa.	229	48.83%
	El mutuo acuerdo de las partes.	41	8.73%
<b>T O T A L</b>		<b>469</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

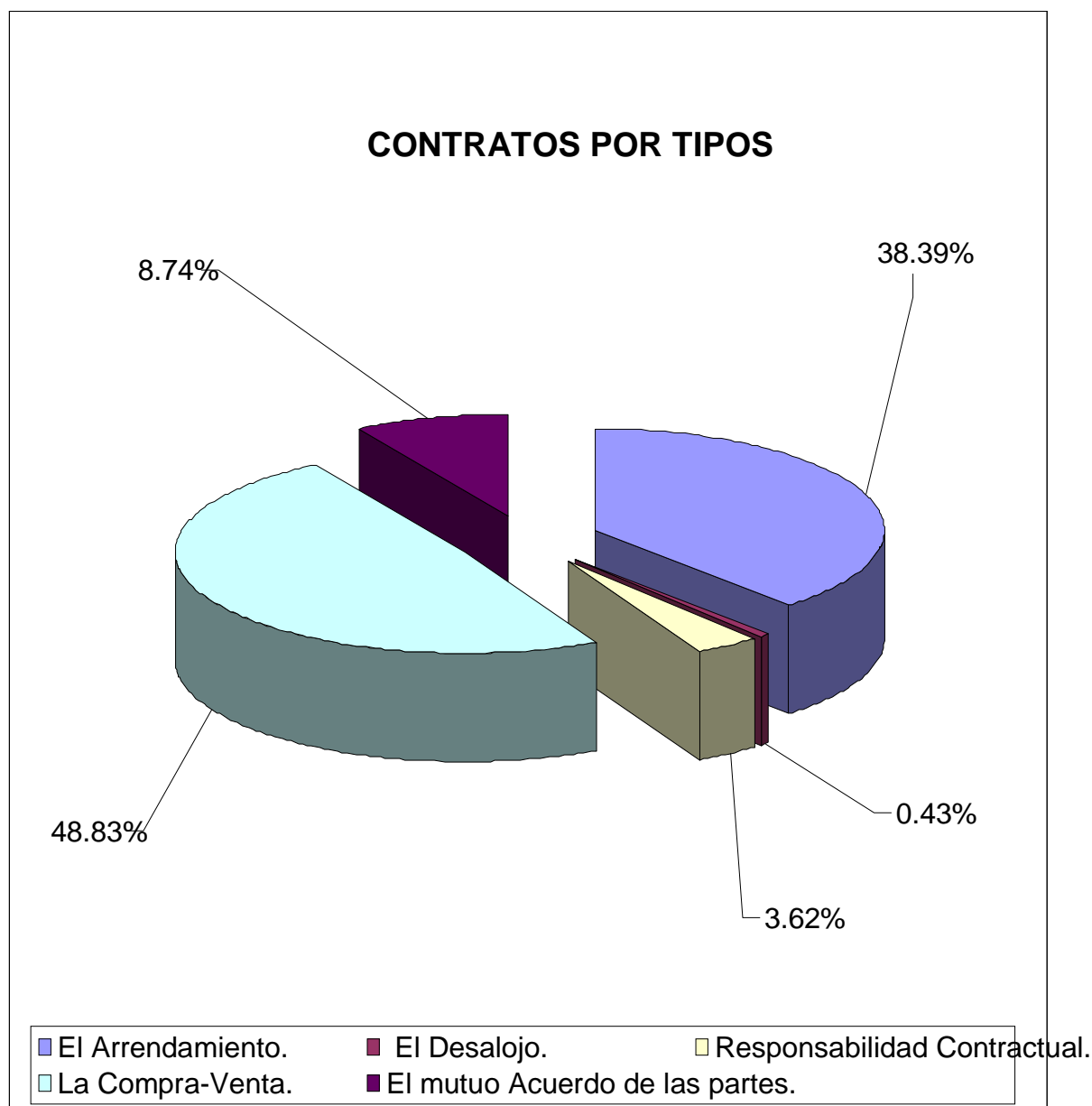


GRÁFICO 9

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE  
 FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y  
 ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

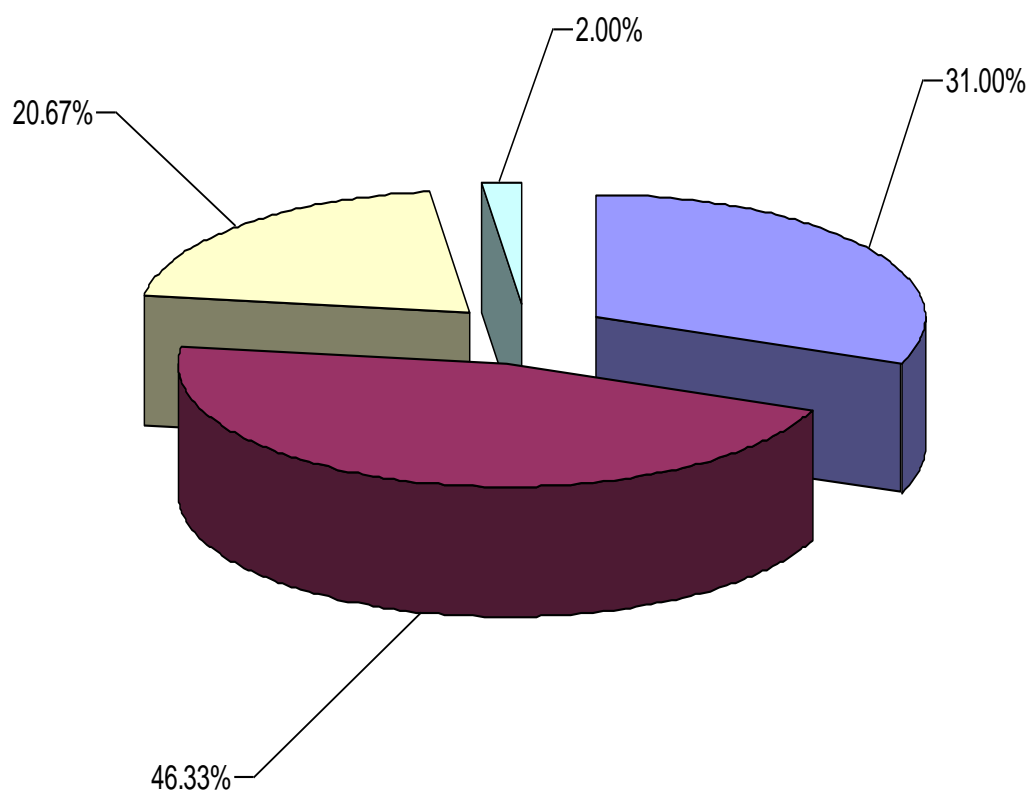
Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 17 : VALIDACIÓN DEL CONTRATO**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>6. Dentro de las alternativas que se mencionan ¿cuál de ellas asegura que un contrato quede plenamente validado?</b>	La certificación ante Notario Público	93	31.00%
	El mutuo acuerdo de la voluntad de las partes contratantes	139	46.33%
	A través de resolución judicial	62	20.67%
	N. A.	06	2.00%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

### CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO



- La Certificación ante Notario Público
- El Mutuo acuerdo de la voluntad de las partes contratantes
- A través de Resolución Judicial
- N. A.

GRÁFICO 10

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE  
 FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y  
 ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

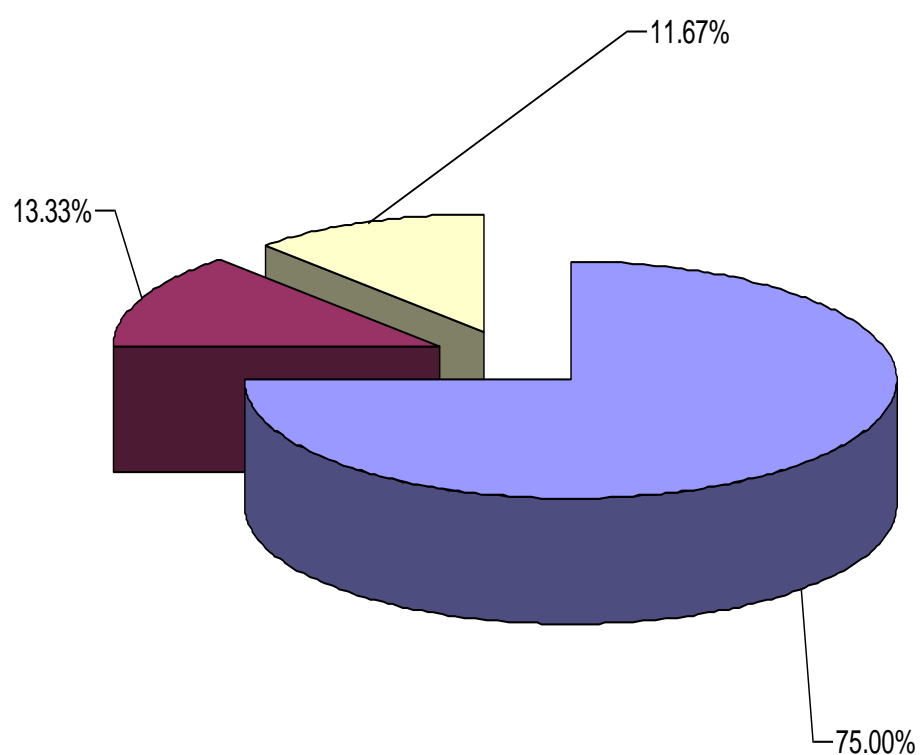
**CUADRO N° 18 : CONCEPTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE  
 ARRENDAMIENTO**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
7. ¿Considera que existe contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien. El arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida?	SÍ	225	75.00%
	NO	40	13.33%
	Ns/No	35	11.67%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.



## EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



■ Sí

■ No

■ Ns/No

GRÁFICO 11

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 19 : PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
8. Cree Ud que, ¿Se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago?	SI	71	23.67%
	NO	217	72.33%
	Ns / No	12	4.00%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

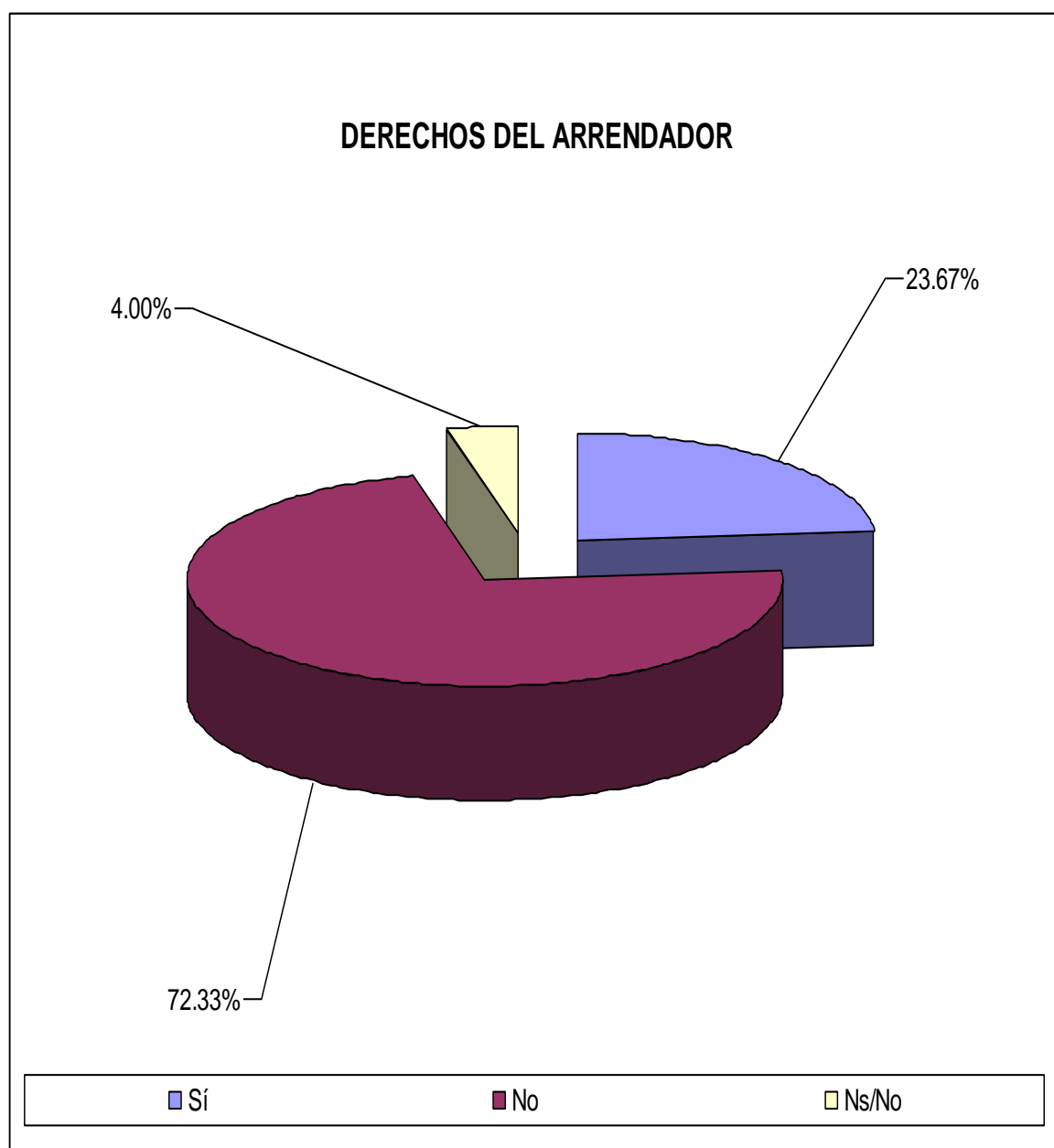


GRÁFICO 12

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 20 : RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSAL**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
9. A su criterio ¿Constituye la falta de pago causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento?	SI	193	64.34%
	NO	85	28.33%
	Ns / No	22	7.33%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

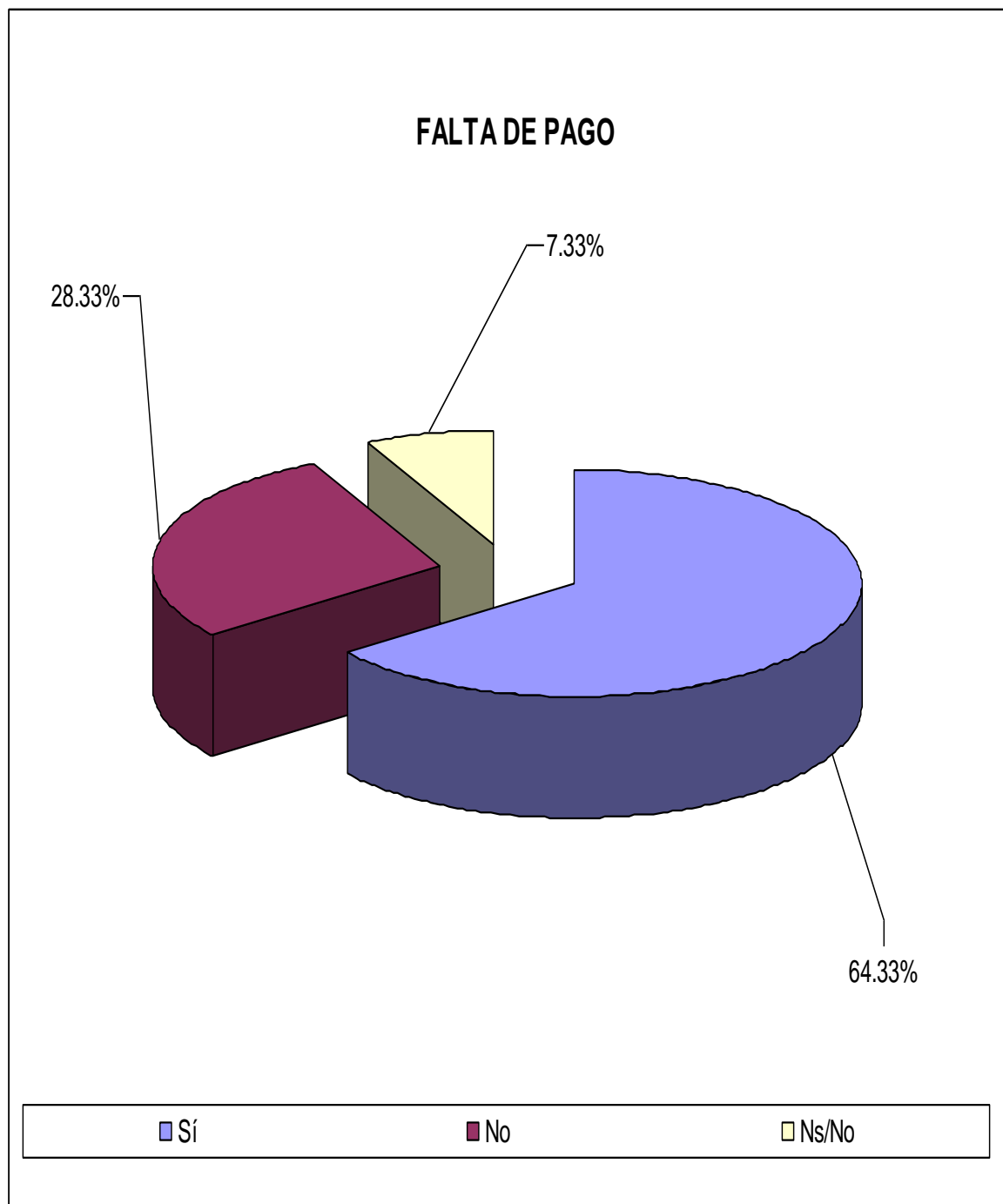


GRÁFICO 13

INFORME FINAL DE TESIS  
**"LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO "**

**TABULACIÓN DE ENCUESTA APLICADA A MAGISTRADOS, DOCENTES Y ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE**

Total encuestados: 300 personas

**CUADRO N° 21 : PROPUESTA MODIFICATORIA DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO**

PREGUNTA	RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
10. Está de acuerdo con la propuesta de que “el arrendador deberá devolver el bien arrendado al vencerse el plazo del contrato o a sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando no ha cumplido con cancelar el arrendamiento”.	SI	270	90.00%
	NO	21	7.00%
	Ns / No	9	3.00%
<b>T O T A L</b>		<b>300</b>	<b>100%</b>

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Chiclayo, al mes de Agosto de 2012.

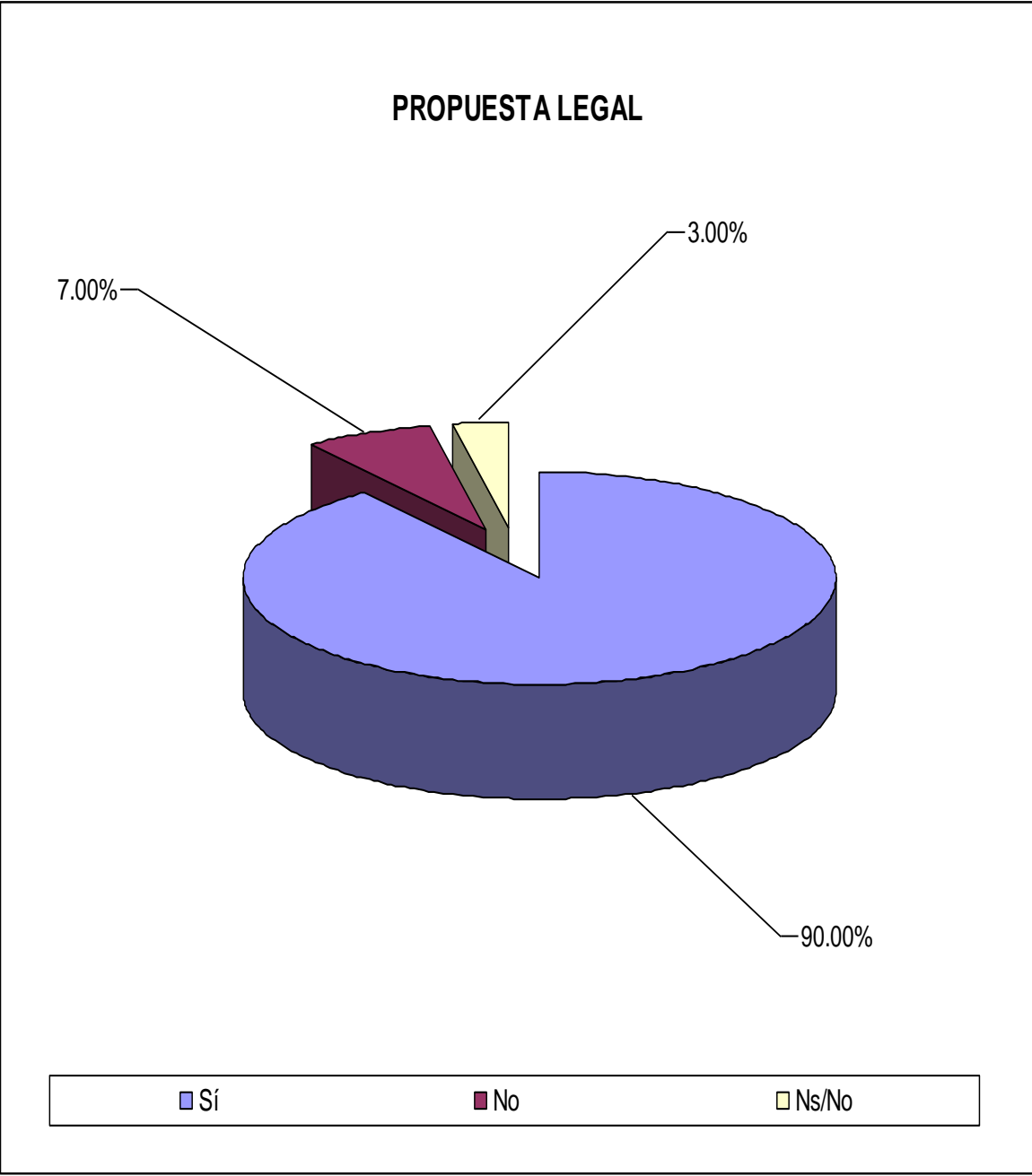


GRÁFICO 14

## **2. ANALISIS DE LOS RESULTADOS**

Como mencionamos en la parte correspondiente al Marco Metodológico, la presente investigación tuvo como referente territorial, esto es, el ámbito geográfico en el cual se desarrolló, al departamento de Lambayeque, el mismo que se encuentra ubicado en la Costa Norte del Perú; con clima cálido, húmedo y desértico, con escasas precipitaciones en la Costa, y templado y seco en los sectores interandinos; con una superficie de 14,231 kilómetros cuadrados, y con una población de 1'088,505 habitantes; desarrollándose en específico la misma en su ciudad capital, la ciudad de Chiclayo.

Así, tenemos que los resultados del trabajo de campo han sido recopilados de los llamados "*Libros Copiadores de Sentencias*" de los Juzgados Civiles de la Ciudad de Chiclayo, así como de los resultados obtenidos de la aplicación de encuestas de tipo innominada aplicada a Magistrados (Jueces y Fiscales) y Abogados del departamento de Lambayeque, en un total de 300 encuestados, para los fines estadísticos del trabajo, la muestra representativa de estudio al 100%; las respuestas obtenidas frente a cada una de las interrogantes que les planteamos, fueron conseguidas, algunas veces, a través del marcado de la alternativa que a su criterio resultaba el adecuado o el más próximo a lo consultado que para dicho efecto fueron implementados.

A través del empleo del programa Microsoft Office Excel 2010, se logró la elaboración y diagramación de los Cuadros y Construcción de los Gráficos Estadísticos, lo que nos permite un sencillo acercamiento a la información en ellos contenidos.

Efectuada la referencia correspondiente a la obtención de los datos y posterior elaboración de los Cuadros y Gráficos Estadísticos, la



misma que esta dividida en dos grupos; el primero **“ESTADÍSTICAS SOBRE PROCESOS JUDICIALES SENTENCIADOS ANTE LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO”**, de donde se aprecia que el **“CUADRO N° 01: PROCESOS SENTENCIADOS EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”** muestra que en el Primer Juzgado Civil de Chiclayo en el año 2009 se han sentenciado 381 casos, 210 procesos judiciales en el 2011 y para el 2012 se van sentenciado 102 procesos en litigio en el período comprendido entre los meses de Enero a Julio. En ese mismo margen de ideas, se tiene que el **“CUADRO N° 02: PROCESOS SENTENCIADOS EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”** muestra que el Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo en el año 2008 sentenció un total de 510 casos, en el año 2009: 574 casos sentenciados, para el 2010 un total de 195 procesos, y en el año 2011 se han resuelto un total de 285 casos con sentencia. Asimismo, con el mismo criterio el **“CUADRO N° 03: PROCESOS SENTENCIADOS EN EL SÉTIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”**, muestra que de un total de 540 casos resueltos con sentencia, se tiene que en el año 2010 se han solucionado 141 casos, en el 2011 un total de 289 casos con sentencia y en el presente año entre los meses comprendidos de Enero a Julio se van resolviendo 110 procesos.

De lo anterior se tiene que el **“CUADRO N° 04: PROCESOS SENTENCIADOS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO”** muestra que el período comprendido entre el año 2008 hasta Julio del 2012 se han resuelto 2797 procesos con sentencia, de los cuales en el año 2008 se han sentenciado 508 casos, en el año 2009 se resolvieron 955 procesos, para el año 2010 se sentenciaron 336 casos, en el año 2011 se han resuelto 784 casos con litigio y en el año 2012 entre los meses de Enero a Julio se van solucionando conflictos litigiosos ascendientes a 212 procesos.

Por otra parte, del **“CUADRO N° 05: RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”**, se desprende que de un total de 693 procesos sentenciados por el Primer Juzgado Civil de la ciudad de Chiclayo, el primer lugar de procesos civiles lo alcanza el proceso de Impugnación de Resolución Administrativa, seguido por los procesos de Acción de Amparo, Acción de Habeas Data y Acción de cumplimiento, ocupando el segundo, tercero y cuarto lugar respectivamente; en quinto lugar se ubican los procesos de indemnización por daños, mientras que los casos de Desalojo ocupan el sexto casillero de un total de 13 procesos con mayor frecuencia que se producen en este Juzgado. Lo dicho anteriormente se puede corroborar con el GRÁFICO 1. En ese mismo sentido, se tiene que el **“CUADRO N° 06: RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL CUARTO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”** muestra que de un total de quince procesos sentenciados por el Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo el proceso de Desalojo se ubica en el puesto sétimo, donde los procesos más frecuentes son los casos de Impugnación de Resolución Administrativa, en segundo lugar la Acción de Amparo, luego la Acción de Habeas Data, en cuarto puesto los casos de acción de Cumplimiento, el quinto para los procesos de Indemnización por daños y perjuicios, el sexto otorgamiento de escritura pública y desalojos en sétimo puesto; así hasta el puesto décimo cuarto para los procesos de Nulidad de cosa Juzgada; lo cual se muestra claramente con el GRÁFICO 2.

Ahora bien, en el **“CUADRO N° 07: RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN EL SÉTIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”**, se desprende que de un total de 540 procesos sentenciados, se tiene que el proceso de Acción de Amparo, ocupó el primer lugar, seguido por la Acción de Habeas Corpus, luego la

Acción de Cumplimiento, el cuarto lugar es para los procesos de impugnación de resolución administrativa, el quinto para los casos de nulidad de Acto Jurídico, el sexto lugar para los procesos de desalojo, seguido por los procesos de Otorgamiento de Escritura Pública, luego por los casos de Resolución de Contrato e indemnización por daños, en el puesto noveno para los procesos judiciales sentenciados de división y partición de bienes, así como Reivindicación, luego en el puesto décimo seguidos por Prescripción Adquisitiva de dominio, luego el puesto undécimo lo comparten tres procesos: Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, Responsabilidad Extracontractual e Interdicto de Retener. Lo cual queda demostrado con el GRÁFICO 3.

De otro lado, de un total de 2797 procesos judiciales sentenciados por los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo y de un ranking de 15 procesos se tiene que, el primer lugar es para los casos de impugnación de Resolución, seguido de los procesos de Acción de Amparo, Acción de Hábeas Data, Acción de Cumplimiento, luego en el quinto lugar los procesos de Indemnización por daños, seguido los casos de desalojo, luego Nulidad de Acto Jurídico, Otorgamiento de Escritura Pública, seguido por los casos de división y partición de bienes, luego en el puesto décimo, décimo primero y décimo segundo los procesos de Reivindicación, Prescripción Adquisitiva de dominio y Obligación de dar respectivamente, luego los casos de mejor derecho a la propiedad y Tercería de Propiedad se ubican en el puesto décimo tercero, seguido por los casos de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta y finalmente otros procesos judiciales. Lo dicho anteriormente se desprende del **“CUADRO N° 08: RANKING DE PROCESOS SENTENCIADOS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE CHICLAYO”**, lo cual queda demostrado con el GRÁFICO 4.

Del **“CUADRO N° 09: PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE DESALOJO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”** se desprende que en el año 2009 se han sentenciado siete procesos judiciales por materia de Desalojo (Exp. 2306-2008, Exp. 5602-2008, Exp. 7608-2008, Exp. 6921-2008, Exp. 3324-2009, Exp. 3273-2009, Exp. 4151-2009), todos ellos por la causal de Ocupación Precaria; luego en el año 2011 tres casos de desalojo por ocupación precaria (Exp. 4193-2009, Exp. 2977-2010, Exp. 1110-2011), Y finalmente hasta Julio del presente año se han registrado cinco procesos de desalojo por ocupación precaria (Exp. 6839-2005; Exp. 5778-2009; Exp. 1579-2011; Exp. 2079-2011; Exp. 2976-2011).

En ese mismo sentido, se tiene que el **“CUADRO N° 10: PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE DESALOJO EN EL CUARTO JUZGADO CIVILES DE CHICLAYO”** señala que de un total de seis procesos judiciales por materia de Desalojo para el año 2008 resueltos por el Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo, cuatro de ellos fueron por Ocupación Precaria (Exp. 4865-2007; Exp. 7771-2006; Exp. 2752-2008; Exp. 5190-2008), y los otros dos restantes por Incumplimiento de Contrato de Arrendamiento (Exp. 7340-2007 y Exp. 3218-2008). En el año 2009, se sentenciaron cinco procesos judiciales, de los cuales cuatro de ellos (Exp. 3890-2008; Exp. 5811-2008; Exp. 3235-2009; Exp. 4588-2009) fueron por Desalojo por ocupación precaria, y el Exp. 5227-2008 por materia de desalojo por Invasión. Para el año 2010, también se registraron cinco procesos por Desalojo, de los cuales cuatro de ellos fueron por Ocupación precaria (Exp. 2121-2009; Exp. 4588-2009; Exp. 744-2010; Exp. 1106-2010) y el Exp. 6073-2009 fue por desalojo por incumplimiento de Contrato de Arrendamiento; y, finalmente en el año 2011 se registraron seis casos por desalojo de los cuales cuatro de ellos fueron por causal por Ocupación Precaria (Exp. 2014-2010; Exp. 2791-2010; Exp. 356-2011; Exp. 1505-2011) y dos por causal de

Incumplimiento de Contrato de Arrendamiento (Exp. 3194-2010; Exp. 4230-2010).

Luego, en el **“CUADRO N° 11: PROCESOS SENTENCIADOS SOBRE DESALOJO EN EL SÉTIMO JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO”** se desprende que el Sétimo Juzgado Civil de la ciudad de Chiclayo, para el año 2010 registró un solo proceso judicial con sentencia recaída en el Exp. 1599-2009 sobre desalojo por ocupación precaria; para el año 2011 se sentenciaron siete procesos, de los cuales cinco de ellos fueron de desalojo por ocupación precaria (Exp. 2066-2002; Exp. 7939-2007; Exp. 7994-2008; Exp. 8676-2008; Exp. 3289-2010); y, los otros dos restantes de desalojo por Causal de Incumplimiento de Contrato de arrendamiento (Exp. 1599-2009; Exp. 2117-2010). Finalmente en lo que va del año hasta el mes de Julio se han registrado un total de Cuatro expedientes judiciales por desalojo por Ocupación Precaria, siendo estos: Exp. 2552-2010; Exp. 3819-2010; Exp. 971- 2011; Exp. 3147-2011.

Por otra parte, se tiene que el segundo grupo de cuadros estadísticos lo conforman los datos concernientes a las encuestas aplicadas a Magistrados (Jueces y Fiscales), Abogados litigantes, Profesores, Alumnos: **ENCUESTA APLICADA A LOS OPERADORES DEL DERECHO EN LA CIUDAD DE CHICLAYO** de donde se aprecia que del **“CUADRO N° 12: CONCEPTUALIZACIÓN DE BIEN”**, se desprende que ante la Interrogante ¿Considera Ud. que bienes son las cosas más los objetos inmateriales susceptibles de valor económico?, de un total de 300 encuestados se tiene que el 82.67% de ellos afirmó que bienes SÍ son la cosas mas los objetos inmateriales susceptibles de valor económico; mientras que el 17.33% restante tubo una respuesta contraria e incorrecta. Lo cual se representa con el **GRÁFICO 5**. De igual criterio, se tiene que el **“CUADRO N° 13: CONCEPTUALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES”** muestra que de

la interrogante: son considerados bienes inmuebles (puede marcar más de una opción), al respecto y de un total de 357 opiniones a 300 encuestados se obtuvieron los siguientes resultados: el 36.24% refirió que son el suelo, subsuelo, sobresuelo, árboles y edificios, un 22.46% corresponde a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; un 12.64% afirmó que son los Vehículos terrestres; el 10.96% que son el mar, ríos, lagos, manantiales, aguas vivas; otro 9.27% que lo integran las naves y aeronaves y el 8.43% restante esta integrado por las minas, hidrocarburos, diques y muelles, lo cual queda demostrado con el GRÁFICO 6; existiendo un porcentaje de 64.9 % de respuestas acertadas.

Ahora bien, dentro de los conceptos que se mencionan sobre la obligación ¿Cuál considera que es la que mejor se adapta? (puede marcar más de una alternativa): comprendida en el “**CUADRO N° 14: CONCEPTUALIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN**”, muestra que de un total de 300 encuestados, se obtuvo como resultados que el 63% se inclinó por la alternativa que refiere que la Obligación es la relación jurídica entre 2 o más personas, en virtud de la cual el acreedor, tiene la facultad de exigir al deudor, y ésta la necesidad de cumplir; un 21% del total de encuestados refirió que es la derivada del latín obligare, o atar en derredor; el 15.67% refirió que la obligación se clasifica como perfecta o imperfecta; y finalmente el 0.33% restante prefirió no emitir opinión alguna. Lo dicho anteriormente se corrobora con el GRÁFICO 7.

Luego se tiene que, de la pregunta y a su criterio, dentro de los conceptos que se mencionan ¿Cuál considera que mejor se ajusta a la idea de Contrato?. Puede marcar más de una opción, contenida dentro del “**CUADRO N° 15: CONCEPTUALIZACIÓN DE CONTRATO**”, y de un total de 312 opiniones vertidas por 300 encuestados, se tiene que el 40.70% refirió que contrato es el

acuerdo de 2 ó más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica; luego el 32.37% indicó que es el convenio o pacto que se perfecciona con el acuerdo de voluntades; un 16.35% señaló que a través de él se obliga a las partes a satisfacer las obligaciones asumidas; y, finalmente el 10.58% restante expresó que es el acuerdo entre varias personas para celebrar actos jurídicos; lo cual se desprende del GRÁFICO 8; siendo todas respuestas correctas.

Del “**CUADRO N° 16: TIPOS DE CONTRATOS POR TÉRMINOS**” y dentro de los términos que a continuación se detallan, son considerados como contratos (puede marcar más de una alternativa): se tiene que el 38.39% refirió que es el contrato de Arrendamiento, el 48.83% indicó que es el contrato de Compraventa; un 8.73% es el mutuo acuerdo de las partes; un 3.62% refirió que es la responsabilidad extracontractual y el 0.44% restante que es el Desalojo; lo cual queda demostrado con el GRÁFICO 9; existiendo sólo un porcentaje de 4.06 % de respuestas incorrectas. En ese mismo margen de ideas, se tiene que el “**CUADRO N° 17: VALIDACIÓN DEL CONTRATO**”, que contiene la interrogante dentro de las alternativas que se mencionan ¿cuál de ellas asegura que un contrato quede plenamente validado?, muestra que 31.00% del total de los encuestados muestra que un contrato queda plenamente válido con la Certificación ante Notario Público; mientras que para el 46.33% la validez del contrato se perfecciona con el mutuo acuerdo de la voluntad de las partes contratantes (respuesta correcta); un 20.67% que lo otorga una Resolución Judicial, mientras que el 2% restante prefirió no emitir opinión alguna; lo cual queda completamente corroborado con el GRÁFICO 10.

Por otro lado, con el “**CUADRO N° 18: CONCEPTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**”, y ante la interrogante:

¿Considera que existe contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien. El arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida?, se tiene que el 75.00% del total de encuestados emitió opinión favorable y correcta por dicha interrogante, mientras que el 13.33% manifestó lo contrario y el otro 11.67% prefirió no opinar al respecto, lo cual se corrobora con el GRÁFICO 11. En ese mismo margen de ideas, de desprende de la pregunta: Cree Ud. que, ¿Se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago?, contenida en el **“CUADRO N° 19: PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR”**, y de un total de 300 encuestados, el 72.33% de ellos indicó que no se protegen adecuadamente los derechos del arrendador con la actual regulación civil y procesal Civil del Ordenamiento Jurídico -evidenciando un descontento generalizado-; mientras que 23.67% indicó que si se protegían tales derechos, y un 4% restante prefirió no emitir opinión alguna, lo cual se demuestra en el GRÁFICO 12.

Del **“CUADRO N° 20: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSAL”** que contiene la interrogante A su criterio ¿Constituye la falta de pago causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento?; y de un total de 300 encuestados, se tiene que el 64.34% emitió opinión favorable a la interrogante, mientras un 28.33% contradijo a la anterior y el 7.33% prefirió no opinar, lo mismo queda demostrado con el GRÁFICO 13. Finalmente del **“CUADRO N° 21: PROPUESTA MODIFICATORIA DE DEVOLUCIÓN DE BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**, que contiene la propuesta de si está de acuerdo con la propuesta de que **“el arrendador deberá devolver el bien**



**arrendado al vencerse el plazo del contrato o a sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando no ha cumplido con cancelar el arriendo**", se obtuvo de un total de 300 encuestados, el 90% de ellos emitió opinión favorable a la propuesta de que el arrendador deberá devolver el bien arrendado al vencerse el plazo del contrato ó a sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando no ha cumplido con cancelar el arrendamiento; mientras que un 7% emitió opinión en contra y el 3% restante prefirió no opinar. Lo dicho anteriormente queda demostrado con el GRÁFICO 14.

### **3. DISCUSIÓN Y CONTRASTACION DE HIPOTESIS**

Antes de abordar la discusión y contrastación de la hipótesis, materia de este apartado, es necesario señalar que desde el punto de vista metodológico, partimos diciendo que toda investigación tiene como finalidad la obtención de un conocimiento científico acerca de la estructura, las transformaciones y los cambios de la realidad, que el hombre trata de comprender, para llegar a la esencia del conocimiento; en consecuencia, éste es un proceso que va de lo conocido a lo desconocido, a través de un proceso de constante y progresiva aprehensión; al moverse el conocimiento de lo singular a lo general, a través de lo particular, generando lo que conocemos como juicio, lo cual establece la relación entre determinados fenómenos de la misma especie y que conduce a la formulación de un juicio universal, o sea, al conocimiento de una determinada ley y su comprobación en la realidad puede convertirla en sólida teoría científica.

Por otro lado, corresponde a ésta parte de la investigación, el efectuar algunas precisiones temáticas del contenido doctrinario desarrollado en el Marco Teórico, el cual, a los fines de la presente investigación ha sido dividido en tres capítulos, el PRIMER

CAPÍTULO referido a los contratos, el SEGUNDO CAPÍTULO orientado al estudio de los bienes, las obligaciones y la Responsabilidad Civil; mientras que, el TERCER CAPÍTULO aborda el tema del Arrendamiento.

Cuando se celebra un contrato, las partes se vinculan a los términos del mismo, puesto que ellos han sido fijados como expresión de la autonomía de la voluntad de estas; en todo caso, si alguna de ellas pretendiera alegar la existencia de algún vicio en su celebración, así lo debe hacer saber, procediendo a tomar las acciones que correspondieren, pero de modo alguno resulta aceptable que de manera unilateral desconozca los efectos del contrato porque así le parece.

Conceptualizándose el contrato como la declaración de voluntad formulada por dos o más personas, mediante la cual se prometen, permiten o mandan las prestaciones que han de consumir el intercambio de valores de sus patrimonios respectivos, quedando sujetos, los declarantes, a los efectos que el derecho atribuye a la declaración de voluntad, en cuanto los considera como efectos queridos por las partes y conforme al interés colectivo.

De otro lado, se tiene que la responsabilidad contractual cubre fundamentalmente dos supuestos de daño: el incumplimiento de la prestación contratada –o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso (que es una forma de incumplimiento de la prestación) – y la mora (que es el incumplimiento de una obligación radicalmente vinculada a la prestación principal, constituida por el compromiso de ejecutar tal prestación principal en un plazo igualmente contratado). Mientras que la responsabilidad extracontractual proviene de la comisión de un delito o cuasidelito civil, es decir, de un hecho ilícito, intencional o no, que ha inferido injuria o daño a la persona o propiedad de otro.

Supone la ausencia de obligación, es decir, se produce entre personas jurídicamente extrañas, y es por ello que el hecho ilícito es el que crea la obligación de reparar el daño. Por ello es que la responsabilidad delictual o cuasidelictual es una fuente de las obligaciones, puesto que con anterioridad no existía entre las partes obligación alguna con la cual se relacione el hecho que la genera.

El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. Otro tipo de precio puede consistir en la mitad de los bienes o beneficio, según el tipo de contrato en que consista. De igual manera se establece que el contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a transferir el uso temporal de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado.

Ahora bien, una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce. Al arrendador solo le corresponde realizar aquellas reparaciones que se requieran para el uso del bien por parte del arrendatario, sin que implique ello reconstruir el bien. Es decir, el arrendador solo está obligado a reparar pero no a reconstruir; en principio, el arrendador solo tiene deber de reparar, no de reconstruir la cosa total o parcialmente destruida

El Marco Teórico desarrollado viene complementado por el Marco Metodológico, a través del cual y en su oportunidad nos planteamos como Situación problemática, del estudio propuesto, las siguientes interrogantes: ¿Constituye la falta de pago causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento?; ¿Qué alternativas de solución existen ante la negativa del arrendatario de abandonar el bien arrendado?; ¿Cuáles son los perjuicios que causa al arrendador el hecho de que el arrendatario se niegue a abandonar el bien?; ¿Puede recuperar el arrendador su bien arrendado inmediatamente después de la resolución del contrato?; ¿El sólo requerimiento del bien arrendado, es causa para obtener el bien?; ¿El proceso de desalojo es la única vía judicial para recuperar el bien arrendado?; ¿En qué consiste el proceso de desalojo?; ¿Cuántas clases de desalojo existen en el ordenamiento civil peruano?; ¿Se encuentra regulado coherentemente la figura de arrendamiento, en el Código Civil y Código Procesal Civil?; ¿Es necesario esperar la sentencia favorable de desalojo para recuperar el bien materia de litis?; ¿Cuántas clases medidas cautelares ampara el Código Procesal Civil?; ¿qué se entiende por medida cautelar de innovar?; ¿Cómo se vería beneficiado el arrendador al regularse una medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo que le permita recuperar el bien arrendado por causal de falta de pago cuando el arrendatario se niegue a desocupar el bien?; ¿Por qué el arrendador, cuando se ha resuelto el contrato de arrendamiento, por falta de pago, ante la negativa del arrendatario de desocupar el bien, no puede recuperar inmediatamente su bien?, concluyendo así en el problema de la presente investigación: ¿Se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago?. Formulándonos, a *priori*, como hipótesis de investigación, que “Sí, se regula normativamente la devolución inmediata del bien arrendado a favor

del arrendatario, a su sólo requerimiento a través del conducto notarial, por cuyo mérito se procediese a plantear medida cautelar de innovar dentro del proceso judicial de desalojo respectivo; ENTONCES, se protegerá adecuadamente los derechos del arrendador, cumpliéndose con la vigencia de los principios procesales de economía procesal y celeridad procesal y derivando de ello la seguridad jurídica de las partes contratantes”.

Para lograr contrastar tal respuesta, cumplimos con plantearnos objetivos orientados a tal fin, encontrándose de manera específica: Analizar la tratativa doctrinal de la figura jurídica del arrendamiento, así como la causal de resolución del contrato como consecuencia de la falta de pago del arrendatario; establecer los fundamentos teórico-doctrinarios para la inclusión en el Código Sustantivo, lo referente a que el arrendador pueda disponer del bien arrendado con el sólo requerimiento del bien; precisar los alcances del instituto jurídico de la medida cautelar de innovar dentro del proceso civil; determinar los fundamentos procesales para la aceptación de una medida cautelar de innovar dentro del proceso de desalojo; sustentar la modificación del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario y en el Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo. Objetivos todos que confluirían en uno, precisado como planteamiento general: proporcionar los fundamentos teórico-doctrinarios para que el arrendador pueda recuperar inmediatamente el bien arrendado con su sólo requerimiento vía notarial, constituyendo ésta sustento suficiente para la procedencia de medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo; dotando al arrendamiento de las pautas normativas adecuadas para el cumplimiento cabal de las cláusulas de contratación, desterrando los abusos, de una, y perjuicios, contra la otra, de las partes contratantes.

De tal suerte que, el Marco teórico sumado al Marco Metodológico se complementan, uno con otro, con los resultados del trabajo de campo contenido en el Marco Empírico, cuyos resultados, en cifras, preceden al presente comentario, el mismo que se orienta a efectuar su análisis; para así, alcanzar la finalidad última de la presente:

Del marco empírico (trabajo de campo) se tiene que, los procesos sentenciados en los Juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo comprendido entre los años 2008 hasta Julio del 2012 ascienden a un total de 2797 procesos, de los cuales los casos de Desalojo ocupan el puesto sexto de un total de quince procesos judiciales con el 1.75% del total de casos sentenciados. En ese mismo sentido, se tiene que se registraron siete casos en los que se haya producido desalojo por causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, contenidos estos en los siguientes expedientes judiciales: Exp. 7340-2007 y Exp. 3218-2008; Exp. 6073-2009; Exp. 3194-2010; Exp. 4230-2010; Exp. 1599-2009; Exp. 2117-2010.

Por otra parte, en cuanto a los datos obtenidos de la encuesta innominada a los operadores del derecho de la ciudad de Chiclayo se tiene que es mayoritaria y correcta la opinión de que los bienes son las cosas más los objetos inmateriales susceptibles de valor económico (83.67%) frente al 17.33% que no lo considera; por otro lado, se tiene que para la posición dominante (63%) considera que la obligación es la relación jurídica entre 2 o más personas, en virtud de la cual el acreedor, tiene la facultad de exigir al deudor, y ésta la necesidad de cumplir; asimismo para la posición dominante (40.71%) el contrato es definido como el acuerdo de 2 ó más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica; y que el contrato por excelencia es el de compraventa con el 48.83%, frente a un 38.38% que consideró al contrato de arrendamiento como un

contrato por excelencia; opinando el 46.33% que todo contrato se consuma o se perfecciona con el mutuo acuerdo de la voluntad de las partes contratantes.

Ahora bien, se tiene que la posición mayoritaria y correcta (73%) señaló que existe contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien; el arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida, frente a un 13.33% que no lo considera. De otro lado, el 72.33% señaló que con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago, no se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador, frente a un 23.67% que sí lo considera. Asimismo, la posición dominante (64.34%) se inclinó porque sí constituye la falta de pago causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento, frente a un 28.33% que no lo es. Finalmente, la posición dominante (90%) opinó que está de acuerdo con la propuesta de que “el arrendador deberá devolver el bien arrendado al vencerse el plazo del contrato o a sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando no ha cumplido con cancelar el arrendamiento”, frente a un 7% que no estuvo de acuerdo con tal propuesta.

Por lo que, a los fines metodológicos de la presente investigación, previo a la contrastación de la hipótesis planteada, debemos correlacionar los objetivos específicos reseñados en el proyecto de investigación propuesto y los resultados de la presente, en el entendido de constituir aquellos las líneas directrices o las guías del estudio realizado; de donde resulta:

Objetivo específico 1: “**Analizar la tratativa doctrinal de la figura jurídica del arrendamiento, así como la causal de resolución del contrato como consecuencia de la falta de pago del arrendatario**”.

**PRE CONCLUSIÓN 1:** Dentro de la tratativa doctrinal de la figura jurídica del arrendamiento se tiene que para DÍEZ-PICAZO y GULLÓN señalan que *“una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce”*. Al arrendador solo le corresponde realizar aquellas reparaciones que se requieran para el uso del bien por parte del arrendatario, sin que implique ello reconstruir el bien. Es decir, el arrendador solo está obligado a reparar pero no a reconstruir. Al respecto, ALBALADEJO señala que *“en principio, el arrendador solo tiene deber de reparar, no de reconstruir la cosa total o parcialmente destruida”*.

Se conceptúa como el contrato en virtud del cual una de las partes o arrendador se obliga a proporcionarle a otra o arrendatario el uso y goce de un bien, durante cierto tiempo, y esta



a pagar, como contraprestación un precio determinado. Por su parte, Max Arias-Schreiber señala que *“hay contrato de arrendamiento cuando una parte (arrendador) se obliga a ceder a la otra (arrendatario), durante un tiempo, el uso de un bien. El arrendatario, a su turno, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida”*.

En ese mismo sentido, se tiene que el contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. Otro tipo de precio puede consistir en la mitad de los bienes o beneficio, según el tipo de contrato en que consista. De igual manera se establece que el contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a transferir el uso temporal de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles constituye una de las modalidades contractuales de mayor utilidad

en nuestro medio social. Pese a ello, resulta necesario afirmar que dicha circunstancia en modo alguno ha generado una preocupación fundamental del legislador, en punto de su adecuada regulación legal.

Por otro lado, en cuanto a la causal de resolución del contrato como consecuencia de la falta de pago del arriendo, se tiene que, si el arrendatario deja de cumplir su obligación de pagar la renta, el arrendador perjudicado por dicho incumplimiento puede demandar la declaración de 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 Civil, si se trata del arrendamiento concertado por mensualidades. Debe advertirse que alternativamente al accionar la declaración de resolución del contrato, el arrendador puede también demandar el cumplimiento de la obligación, al amparo de lo dispuesto en el inciso 1, del artículo 1219° del Código Civil.

Al respecto, señala el profesor argentino Guillermo Borda que: *“la admisión de alquileres que se pagan con retraso no modifica los plazos contractuales, debiendo interpretarse tal conducta del locador como una concesión solo referida a cada período”*.

Debe notarse que si el arrendatario está obligado a pagar la renta de manera puntual, le corresponde el derecho de exigir al arrendador el recibo que acredite el pago de la merced conductiva. Inclusive, el artículo 1230° del Código Civil lo autoriza a retener el pago mientras el recibo no le sea otorgado por el arrendador.

Asimismo, debe indicarse que, de acuerdo con los principios generales que informan la mora, la renta no devenga intereses sino desde que el arrendatario es interpelado judicial o extrajudicialmente.

Objetivo específico 2: **“Establecer los fundamentos teórico-doctrinarios para la inclusión en el Código Sustantivo, lo referente a que el arrendador pueda disponer del bien arrendado con el sólo requerimiento del bien”.**

**PRE CONCLUSIÓN 2:** El artículo 1681° inciso 10 del Código Civil señala que: *“El arrendatario está obligado: (...) 10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. (...)”.*

Esta norma 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 sólo en el

plazo acordado, sino también en el estado en que se recibió el bien, salvo el desgaste producido con motivo del tiempo.

Como quiera que el arrendatario está obligado a restituir al arrendador una cosa cierta no puede devolverle otra, bajo el pretexto de que tiene mayor valor, de acuerdo con el principio general contenido en el artículo 1132° del Código Civil. Según este precepto, que consiste en el desarrollo del principio de identidad, el arrendatario está obligado a restituir un bien idéntico al ofrecido.

En lo que respecta a las cosas muebles, estas deben ser restituidas, salvo pacto distinto, en el lugar en que fueron entregadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1675° del Código Civil. Si se trata de cosa inmueble, el artículo 1711° del Código Civil establece que el arrendatario debe solicitar autorización del propietario o de la autoridad respectiva antes de proceder a desocuparlo.

Finalmente, debe advertirse que si bien el texto alude a la obligación del arrendatario de devolver el bien al vencimiento del plazo, debe entenderse que este también está obligado a ello en todo supuesto en que el contrato de arrendamiento sea resuelto

(judicial o extrajudicialmente), sea rescindido o sea declarada su nulidad.

Ahora bien, cuando el arrendatario deja de cancelar el pago de lo acordado al arrendador, causa un perjuicio económico, el mismo que se agrava si el arrendatario se niega a devolver el bien de manera inmediata. El proceso civil señala que para recuperar la posesión de su bien es necesario realizar un proceso de desalojo, cuya tramitación está sujeta a plazos, lo cual sumado a la recargada carga de los juzgados, el transcurso de su trámite llega a cerca de un año y más. Es precisamente durante dicho tiempo que el arrendador no dispone de la posesión de su bien, causando esta situación mucho perjuicio al arrendador, pues como indique no puede disponer de la posesión de su bien, con los demás perjuicios conexos que pueden surgir. En consecuencia, al no existir medio alguno para que el arrendador recupere su bien de manera inmediata, se fundamenta la propuesta de que el arrendador puede solicitar al arrendador a través del conducto notarial devolver el bien por resolución del contrato por causal de falta de pago, positivizando dicha obligación.

Objetivo específico 3: **“Precisar los alcances del instituto jurídico de la medida cautelar de innovar dentro del proceso civil”.**

**PRE CONCLUSIÓN 3:** La Medida Cautelar de Innovar se encuentra regulada en el artículo 682º del Código Procesal Civil, que a la postre señala *“ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el juez dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda. Esta medida es excepcional por lo que sólo se concederá cuando no resulte aplicable otra prevista en la ley”*; es decir, esta medida se orienta a provocar un cambio de la situación existente, cuya alteración vaya a ser o sea ya el sustento de la demanda. “Es una medida bastante intrépida porque sin mediar sentencia consentida se ordena que alguien haga o deje de hacer algo en sentido contrario a la situación existente. Esta ejecución o suspensión de la actividad que realiza una parte en perjuicio de la otra, implica una innovación en el Statu Quo”<sup>130</sup>.

En otra opinión se tiene que la medida innovativa tiene dos objetos: restituir la situación al estado de hecho o de derecho (o ambos) que tenía al iniciarse el conflicto o al plantearse la demanda y cambiar la situación existente al tiempo de pedirse la medida, a otra distinta siempre que ello resulte necesario para asegurar la efectividad de la

---

<sup>130</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *“Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo”*. Tomo II. Segunda edición Actualizada Aumentada. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2009. Pág. 599.

sentencia. Se da aquí lo que podemos llamar efecto modificador<sup>131</sup>.

De otro lado, se tiene que concurren como elementos para esta medida la casi certeza del derecho que se discute y la irreparabilidad del perjuicio. Sobre este último extremo, el demandante debe acreditar al juez que si no se dicta la medida innovativa que se pide nunca más se va a presentar el estado de cosas que tiene ahora. El peligro de las medidas cautelares no es el peligro del daño genérico jurídico, al cual se atiende en los dos procesos clásicos, sino el peligro específico derivado de la duración de la actividad jurisdiccional, considerada en sí misma como posible causa de un ulterior daño; mientras que el daño ya causado encuentra sus remedio en los procesos declarativo y ejecutivo, las medidas cautelares tratan de evitar que ese daño se agrave como consecuencia de la duración de aquellos.

El presupuesto para que se ampare la medida innovativa es el “perjuicio irreparable y eminente”; esto es, debe concurrir el menoscabo material o moral injustificado en el haber jurídico de la persona: Lo irremediable del perjuicio está en función de

---

<sup>131</sup> RIVAS, Adolfo. *“Las Medidas Cautelares en el Proceso Civil peruano”*. Editorial Rhodas. Lima. 2000. Pág. 188.

un bien jurídico protegido que se deteriora irreversiblemente hasta tal punto que ya no puede ser recuperado en su integridad. Para determinar lo irremediable del perjuicio se debe apreciar la concurrencia de algunos elementos que configuren su estructura como la inminencia y gravedad de los hechos. Lo inminente requiere una estructura fáctica, aunque no necesariamente consumadas, esto es, de evidencias fácticas de su presencia real en corto plazo.

La gravedad del perjuicio está en función de la importancia que el orden jurídico concede a determinados bienes bajo su protección; no basta cualquier perjuicio, se requiere que este sea de grave intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona.

En consecuencia, el perjuicio irreparable e inminente es el eje central de estas medidas, a diferencia de la necesidad impostergable que se invoca en las medidas temporales sobre el fondo; y ello es justificable porque la necesidad no implica daño irreparable. Por ejemplo, en el caso del desalojo por vencimiento de contrato; si el demandado no abandona el bien, se ha diseñado una medida anticipada para otorgar la posesión del bien; por lo que hay una necesidad de cuidar diligentemente el bien a fin de evitar su



deterioro o menoscabo a su integridad, pero esa diligencia no es propia de un perjuicio irreparable pero sí de una necesidad de preservar el bien.

Objetivo específico 4: **“Determinar los fundamentos procesales para la aceptación de una medida cautelar de innovar dentro del proceso de desalojo”.**

**PRE CONCLUSIÓN 4:** El proceso de 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.

Este proceso requiere de una etapa de cognición, donde el juez luego de oír a las partes y examinar las pruebas, dicta sentencia, aceptando o rechazando la pretensión y sólo en el caso de que el demandado no cumpla voluntariamente la sentencia se procede a su ejecución forzada, a través del lanzamiento, en aplicación del artículo 953º del Código Procesal Civil. Lo sumario de este procedimiento comprende una sola audiencia, con una carga probatoria reducida, pues sólo resulta admisible el documento, la declaración de parte y la pericia cuando el desalojo se sustenta en la

causal de falta de pago o vencimiento del plazo.

La medida innovativa es una medida excepcional y subsidiaria porque sólo se concede cuando no hay otra vía para prestar una tutela eficaz, implicando claro está, una muy seria responsabilidad para el magistrado, que si bien no compromete opinión definitiva puede con su dictado provocar un desequilibrio en la situación de las partes, tan negativo como el que pretende paliar.

El juez puede dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho “cuya alteración vaya a ser o es, el sustento de la demanda”, caso contrario no podría conocerse cuál es el sustento de la demanda para determinar si ha concurrido una alteración que justifique el dictado de la medida innovativa.

Pero si tenemos en cuenta lo que señala el profesor argentino Peyrano: *“el principio general en materia cautelar no es otro que el de la posibilidad de postular diligencias cautelares antes que se abra la faz contenciosa del entuerto; resulta posible que el solicitante, de modo premioso del dictado de una medida innovativa no cuente todavía con los elementos suficientes como para*

*redactar adecuadamente su libelo de demanda, y si, en cambio, se encuentre en condiciones de petitionar el despacho de aquella*<sup>132</sup>. Opinión con la cual estamos de acuerdo, ya que en los procesos de desalojo, que siempre tardan demasiado, es factible de aplicarse la propuesta planteada en nuestra hipótesis; es decir, que cuando el arrendatario no pague al arrendador el pago correspondiente, éste a petición del arrendador vía conducto notarial deberá devolver el bien de manera inmediata; y, precisamente cuando se ha iniciado un proceso de desalojo una vez transcurrido el tiempo otorgado por Ley, el cual es de dos meses y 15 días, se podrá interponer una medida cautelar de innovar para que el arrendatario devuelva el bien arrendado, e incluso antes de interponer la demanda de desalojo.

**Objetivo específico 5: “Sustentar la modificación del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario y en el Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo”.**

**PRE CONCLUSIÓN 5:** Acerca de la propuesta de que “el arrendador deberá devolver el bien arrendado al

---

<sup>132</sup> PEYRANO, Jorge. “La performatividad en el proceso contemporáneo. Su incorporación al nuevo Ordenamiento Procesal Civil peruano”. En: Themis. Revista de Derecho. Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de PUCP. 2ª época. N° 22. Lima. 1993. Pág. 11.

vencerse el plazo del contrato o a sólo requerimiento, vía conducto notarial, del arrendador cuando se resuelve el contrato por incumplimiento de cancelar el arrendamiento”, se desprende de la encuesta aplicada a los Magistrados (Jueces y Fiscales), Abogados litigantes y profesores de derecho que la posición mayoría opinó en un 90% que dicha propuesta si es factible, frente a un 7% que no estuvo de acuerdo con tal propuesta; lo cual se relaciona con el 72.33% de los opinantes que señala que con la actual regulación del Código Civil y Código Procesal Civil, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento por falta de pago, no se protegen, de manera eficaz y eficiente, los derechos del arrendador, frente a un 23.67% que sí lo considera. Asimismo, la posición dominante (64.34%) se inclino porque sí constituye la falta de pago causal necesaria para que se resuelva el contrato de arrendamiento, frente a un 28.33% que no lo es.

#### INFORME FINAL DE TESIS

### **“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

#### **CONCLUSIONES**

1. La doctrina dominante refiere que el arrendamiento es un contrato por el cual el arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. Asimismo, si el arrendatario deja 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.
2. Para incluir en el Código Sustantivo, que el arrendador pueda disponer del bien arrendado con su sólo requerimiento, nos basamos fundamentalmente en la autonomía de la voluntad para contratar libremente de las partes; ya que ante la negativa de devolución por falta de pago del bien arrendado, ésta debe imponerse; para ello su requerimiento debe efectuarse a través de conducto notarial, puesto que al existir la falta de pago por parte del arrendatario y negativa de la devolución del bien, ve perjudicado notablemente sus derechos teniendo que recurrir al Poder Judicial, lo cual acarrea más pérdida de tiempo y dinero.
3. La Medida Cautelar de Innovar restituye la situación al estado de hecho o de derecho (o ambos) que tenía al iniciarse el conflicto o al plantearse la demanda y cambia la situación existente al tiempo de pedirse la medida, a otra distinta, siempre que ello resulte necesario para asegurar la efectividad de la sentencia; concurriendo como eje central para esta medida el perjuicio irreparable e inminente, acreditando al juez que de no dictarse la

medida innovativa solicitada nunca más se presentará el estado de cosas que tiene ahora.

4. Dentro de los fundamentos procesales para la aceptación de una medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo, tenemos que ésta ofrece la posibilidad de postular diligencias cautelares antes que se abra la faz contenciosa; para lo cual, previamente tendríamos que acogernos a los supuestos de resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta y antes de interponer la demanda de desalojo, efectuar el requerimiento notarial de entrega del bien arrendado.
5. La propuesta modificatoria del texto del Código Civil, en lo que respecta a la causal de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del arrendatario y en el Código Procesal Civil, en lo que respecta a la medida cautelar de innovar en el proceso de desalojo, deviene en factible, toda vez que la población dominante encuestada (90%) respalda tal propuesta, señalando además que no se protegen adecuadamente los derechos del arrendador en el Ordenamiento Civil.

#### INFORME FINAL DE TESIS

### **“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

#### **RECOMENDACIONES**

1. El contrato de arrendamiento debe ser un contrato en la que ambas partes realmente resulten beneficiados, debiendo modificarse que ante la falta de pago del arrendatario y la negativa de su devolución inmediata se tenga que recurrir a la vía judicial para su recuperación; recomendándose que ante dicha causal el arrendador pueda requerir su bien a través de Carta Notarial, tomando como base el deber de las partes de restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento de la resolución
2. Sin tener que llegar a un proceso de desalojo, el cual ya de por sí implica pérdida de tiempo y dinero, no sólo para el Estado, sino mucho más para los litigantes; en dicho caso, el arrendatario, podrá interponer dentro del proceso de desalojo una medida cautelar de innovar para recuperar, e incluso podrá realizarla antes de iniciado dicho proceso. Es decir, que el arrendador para interponer la demanda de desalojo primero tiene que esperar el plazo de Ley, que es de dos meses y quince días cuando el arrendatario ha dejado de cancelar dichos pagos, pero con la medida innovativa podrá recuperar su bien de manera inmediata
3. Se propone el siguiente Proyecto de Ley.

## **PROYECTO DE LEY**

### **“LEY QUE MODIFICA EL INCISO 10 DEL ARTÍCULO 1681° DEL CÓDIGO CIVIL CON RESPECTO A LA FALTA DE PAGO DEL ARRENDATARIO Y LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN. ASÍ COMO EL ARTÍCULO 682° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL SOBRE LAS MEDIDAS INNOVATIVAS”**

LEY N°...

- 1. OBJETO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA:** La propuesta normativa que se presenta esta encaminada a modificar la regulación sustantiva civil positivizando la obligación de entrega inmediata del bien arrendado ante la resolución de contrato por la causal de falta de pago de la merced conductiva, debiéndose realizar el requerimiento por conducto vía notarial, teniendo como fundamento el deber de las partes de restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento de la resolución; resultando necesario compatibilizar la normatividad civil con la normatividad procesal civil pues el arrendador para recuperar su bien debe realizar su acción ante el juzgado competente a través de un proceso de desalojo, requiriéndose la modificación del artículo 682°, del Código Procesal Civil, de manera que el demandante a través de una medida cautelar de innovar dentro del proceso e incluso antes de iniciar su demanda pueda recuperar el bien arrendado.
- 2. FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA-Exposición de motivos:** El contrato de Arrendamiento se encuentra regulado en el artículo 1666° del Código Civil: *“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”*. Las obligaciones del arrendatario se encuentran plasmadas en el artículo 1681°: “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. 2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio. 3.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan. 4.- A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien. 5.- A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien previo aviso de siete días. 6.- A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato. 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres. 8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador. 9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador. 10.- A devolver el bien al arrendador al



vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. 11.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato”.

La Comisión Revisora del Código Civil, señala que el contrato de arrendamiento, ubicado dentro del Libro VII sobre Fuentes de las Obligaciones, sección segunda de los contratos nominados, título VI del Código Civil de 1984, ha sido regulado de manera autónoma. El Código Vigente le da un tratamiento distinto al que tenía en el Código de 1936, empezando por su denominación, continuando con la distinción que hace respecto a los contratos de locación de servicios y de obra, así como la ampliación del ámbito de aplicación de dicho contrato al no limitarlo a la cesión del uso de cosas únicamente, como se hacía en el código derogado; siendo importante indicar, además, que se cambió la denominación del contrato, que antes era llamado locación-conducción de cosas y paso a ser designado como arrendamiento, siguiendo el modelo de los Códigos Civiles de Italia y Bolivia.

Ahora, lo que nos convocó a la investigación es el interés por positivizar que en los contratos de arrendamiento cuando el arrendatario incumple con su contraprestación de pago, el arrendador puede recuperar su bien de manera inmediata como efecto de la resolución de contrato, lo que se debe ejecutar a través del requerimiento vía notarial para su devolución, y en caso de negativa, que en el proceso de desalojo se le conceda una medida cautelar innovativa dentro o fuera de proceso, para no ver sus derechos pormenorizados, y sentir que la justicia para estos casos es efectiva, generando de esta manera confianza y credibilidad en el Poder Judicial especialmente del Departamento de Lambayeque.

La modificación legislativa que se propone justifica su abordaje, en torno de dos ejes fundamentales, tanto en su parte civil, como procesal; por la primera, se precisa que existen suficientes argumentos doctrinarios y normativos que justifican que cuando el arrendatario deja de cancelar el pago de lo acordado al arrendador, este causa un perjuicio económico, agravándose cuando el arrendatario se niega a devolver el bien de manera inmediata. La normatividad señala que para recuperar el bien es necesario plantear un proceso de desalojo, el mismo que tiene sus plazos establecidos, pero en atención a la excesiva carga judicial el transcurso de su tramitación asciende a cerca de un año o más, tiempo durante el cual, el arrendador no dispone de la posesión de su bien; en consecuencia, al no existir medio alguno para que el arrendador recupere su bien de manera inmediata, se fundamenta la propuesta que el arrendador pueda solicitar al arrendatario a través del conducto notarial la devolución inmediata de su bien como consecuencia de la resolución de contrato por la causal de falta de

pago de la merced conductiva.

El segundo eje, o justificación procesal, consiste en que, el perjuicio irreparable e inminente es el eje central de las medidas cautelares innovativas, a diferencia de la necesidad impostergable que se invoca en las medidas temporales sobre el fondo; y ello es justificable porque la necesidad no implica daño irreparable. Para mayor ilustración podemos citar el caso del arrendador que podría haberse proyectado a cancelar su crédito hipotecario a través del cual adquirió su bien con el cobro de la merced conductiva, quedando expuesto a un embargo y un eventual remate de su bien, lo que constituiría un perjuicio inminente e irreparable

Resulta, necesario precisar, que la regulación normativa que se propone busca brindar mayor protección a aquellas personas (arrendadores) que resultan ser víctimas o perjudicados por arrendatarios cuando incumplen con su obligación de pago de un arriendo y que con su actuar causa grave daño al arrendador, por lo que, con el requerir de entrega de su bien a través de Carta Notarial o con una medida cautelar de innovar, se plantea con la finalidad de lograr un resultado positivo para los afectados.

Finalmente, la propuesta que se adjunta, traducida en el Proyecto de Ley, se espera sea objeto del análisis y debate por parte de la comunidad jurídica local, regional y nacional, a cuyas críticas nos sometemos, pues lo aportado de ninguna manera pretende constituirse en un cúmulo de conocimientos que dan por agotado el debate jurídico en torno al tema de la devolución inmediata del bien por causal de falta de pago del arrendatario.

### **3. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY**

#### **3.1. MODIFICACIÓN LEGAL:**

***“Artículo 1°.- Modifíquese el inciso 10 del artículo 1681° del Código Civil, en los siguientes términos:***

**<< Artículo 1681°.- 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.
- 2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.

- 3.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.
- 4.- A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
- 5.- A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien previo aviso de siete días.
- 6.- A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
- 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.
- 9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
- 10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario; **así mismo, cuando sea requerido por conducto notarial cuando se resuelve el contrato por la causal de falta de pago de la renta.**
- 11.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato>>.

***“Artículo 2º.- Modifíquese el artículo 682º del Código Procesal Civil, en los siguientes términos:***

<< **Artículo 682º.-** Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el juez dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda. Esta medida es excepcional por lo que sólo se concederá

cuando no resulte aplicable otra prevista en la Ley

**En los procesos de Desalojo, podrá el arrendador interponer esta medida cautelar cuando subsista la causal de falta de pago del arrendatario”**

***Artículo 3°.- Deróguense todas aquellas disposiciones que se opongan a la presente ley”.***

**4. ANÁLISIS DEL COSTO-BENEFICIO:** El presente proyecto se enmarca en la manera como el arrendador recupera de manera inmediata su bien arrendado ante la negativa del arrendatario de entregarlo por causal de falta de pago, sin necesidad de concluir todo un proceso de desalojo, sino a través del conducto notarial o ante la concesión de una medida cautelar innovativa dentro o fuera de proceso; no generando, la modificación legislativa, costo alguno al fisco.

INFORME FINAL DE TESIS  
**“LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN ARRENDADO POR  
CAUSAL DE FALTA DE PAGO”**

**BIBLIOGRAFÍA**

**LIBROS**

ALBALADEJO. Manuel. “*Derecho Civil. Derecho de Obligaciones*”.  
Volumen Segundo. Editorial Librería Bosch. Barcelona. 1998.

ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA,  
Manuel. “*Curso de Derecho civil. Los bienes y los derechos Reales*”.  
Tercera Edición. Editorial Nascimento. Santiago de Chile. 1974.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. “*De los Contratos*”. Editorial Jurídica  
Ediar-Cono Sur. Santiago de Chile. 1988.

ALPA, Guido. “*Responsabilidad Civil y Daños. Lineamientos y  
Cuestiones*”. Traducido por Juan Espinoza Espinoza. Editorial Gaceta  
Jurídica. Lima. 2001.

ALTERINI, ATILIO A. y LÓPEZ CABANA, Roberto. “*La Responsabilidad.  
Homenaje al profesor Dr. Isidro H. Goldemberg*”. Editorial Abeledo-  
Perrot. Buenos Aires. 1995.

ALTERINI, Atilio Aníbal. “*Contratos. Civiles. Comerciales. De Consumo.  
Teoría General*”. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1999.

ÁLVAREZ CAPEROCHUPI, José Antonio. “*Curso de Derecho de  
Obligaciones*”. Volumen II. “*El Derecho de los Contratos*”. Editorial  
Civitas. Madrid. 2002.

- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. “*Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*”. Tomo I. “*Contratos: Parte General*”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 1998.
- ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. “*Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*”. Tomo II. “*Contratos Nominados*”. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2000.
- BAUTISTA TOMA, Pedro y HERRERO PONS, Jorge. “*Manual de Derecho Civil- Obligaciones- Reales*”. Editorial Ediciones Jurídicas. Lima. 2007.
- BETTI, Emilio. “*Teoría General de las Obligaciones*”. Traducción de José Luís de los Mozos. Tomo I. Editorial Revista de derecho Privado. Madrid. 1969.
- BIGIO CHREM, Jack. “*El Contrato de Arrendamiento*”. Editorial Gaceta Jurídica Editores. Lima. 1995.
- BORDA. Guillermo A. “*Tratado de Derecho Civil*”. Tomo I. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1983.
- BOROBIA FERNÁNDEZ, Cesar.”*Valoración del Daño Corporal. Legislación, Metodología y Prueba Pericial Medica*”. Editorial Elsevier. España. 2006.
- BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. “*Teoría General de la Responsabilidad Civil*”. Quinta Edición. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires. 1991.
- CABALLERO ROMERO, Alejandro E. “*Metodología de la Investigación Científica. Diseño con hipótesis explicativas*”. Editorial UDEGRAF S. A. Lima. 1999.

- CASILLAS Y CASILLAS, Cayetano. *“Catecismo de Obligaciones”*. Segunda Edición. Editorial. Editorial de la Universidad Los Altos. Jalisco. México. 2008.
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *“El Derecho de los Contratos”*. Tomo I. Segunda Edición. Editorial Minerva. Lima. 1978.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *“Los Contratos sobre Bienes Ajenos”*. Editorial CONCYTEC. Lima. 1990.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *“Tratado de los Contratos Típicos”*. Tomo II. *“El Contrato de Mutuo. El Contrato de Arrendamiento. Biblioteca para Leer el Código Civil”*. Volumen XIX. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2002.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *“Estudios sobre el Contrato de Compra-Venta”*. Editorial Ediciones Legales. Lima. 2003.
- CASTRO REYES, Jorge A. *“Manual de Derecho Civil”*. Editorial Jurista Editores. Lima. 2010.
- CIFUENTES, Santos. *“Elementos de Derecho Civil. Parte General”*. Cuarta Edición Actualizada y Ampliada. Segunda Reimpresión. Editorial Astrea. Buenos Aires. 1999.
- COOTER, Robert y ULEN, Thomas. *“Derecho y Economía”*. Fondo de Cultura Económica. México. 1998.
- CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *“Derecho de Contratos”*. Editorial FECAT. Lima. 1997.

DE ÁNGEL YAGUES, Ricardo. *“Tratado de Responsabilidad Civil”*. Editorial Civitas. Madrid. 1993.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *“El contrato en general – Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil”*. Segunda edición. Biblioteca para leer el Código Civil. Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial. Lima. 1996.

DE LA PUENTE Y LA VALLE, Manuel. *“El Contrato en general. Primera Parte”*. Tomo I. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 1998.

DE LOS MOZOS, José Luís. *“Responsabilidad Contractual”*. En: DE LOS MOZOS, José Luís y SOTO COAGUILLA, Carlos. *“Responsabilidad Civil. Derecho de Daños. Teoría General de la Responsabilidad Civil”*. Editorial Grijley. Lima. 2006.

DE TRAZEGNIES, Fernando. *“La Responsabilidad Extracontractual”*. Editorial PUCP. Lima. 1988.

DÍEZ-PICAZO, Luis. *“Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”*. Volumen 1. Editorial Civitas. Madrid. 1993.

DÍEZ-PICAZO, Luís y GULLÓN, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil”*. Tomo II. Séptima Edición. Editorial Tecnos. Madrid. 1995.

DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil”*. Volumen II. Octava Edición. Editorial Tecnos. Madrid. 1999.

DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil”*. Volumen 11. Segunda Edición. Editorial Tecnos. Madrid. 2000.



- DODOTÁ, Stefano. “*Modelos y Funciones de la Responsabilidad Civil*”. En: Themis. N° 50. Lima. 2005.
- DUCCI, C. Carlos. “*Derecho Civil. Parte General*”. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile. 1988.
- ESCOBAR ROZAS, Freddy. “*Negocio Jurídico y Responsabilidad Civil. Estudios en memoria del profesor Lizardo Taboada Córdova*”. Editorial Grijley. Lima. 2004.
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan. “*Derecho de la Responsabilidad Civil*”. Segunda Edición. Editorial Gaceta Jurídica. 2003.
- FERNANDEZ COLLADO, Carlos. “*Metodología de la investigación*”. Editorial Mc Graw-Hill. México. 1997.
- FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “Las Transformaciones funcionales de la responsabilidad civil: La óptica sistemática (Análisis de las funciones de incentivación o de desincentivación o preventiva de la responsabilidad civil en los sistemas del civil Law)”. En: Estudios de la Responsabilidad Civil Traducción y edición al cuidado de Leysser León. Editorial Ara Editores. Lima. 2001.
- FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón y LEÓN HILARIO, Leysser. “*La Responsabilidad Extracontractual (apuntes para una introducción al estudio del modelo jurídico peruano)*”. En Código Civil Comentado. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2005.
- GUILLERMO BRINGAS, Luís Gustavo. “*La Reparación Civil en el Proceso Penal. Aspectos Sustantivos y Procesales (con especial énfasis en el Nuevo Código Procesal Penal)*”. Editorial Pacífico Editores. Lima. 2011.

- GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director). *“Código Civil Comentado Por los 100 Mejores Especialistas. Fuentes de las Obligaciones (Segunda Parte). Contratos Nominados”*. Editorial Jurídica. S. A. Lima. 2006.
- GONZÁLES ROMÁN, Héctor. *“Derecho Romano II. Obligaciones, Contratos y Derecho Procesal”*. Editorial de la Universidad Autónoma de Nuevo León. México. 2003.
- IOFFE, O. S. *“Derecho Civil Soviético”*. Traducción de Miguel Lubán. Instituto de Derecho Comparado de la Universidad Nacional Autónoma de México. Imprenta Universitaria. México. 1960.
- KIPER, Claudio. *“Código Civil Comentado. Derechos Reales”*. Tomo I. *“Artículo 2311° a 2610°”*. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores. Santa Fe. Argentina. 2004.
- LAFAILLE, Héctor. *“Contratos”*. Tomo I. Editorial Biblioteca Jurídica Argentina. Buenos Aires. 1997.
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *“Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo”*. Tomo II. Segunda edición Actualizada Aumentada. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2009.
- LORENZETTI, Ricardo Luís. *“Tratado de los Contratos”*. Tomo I. Editorial Rubinzal Culzoni Editores. Buenos Aires. 1999.
- MAGUIÑA CUEVA, Víctor. *“El Contrato de Arrendamiento. Manual del Nuevo Código Civil (1)”*. Lima. 1985.
- MARIANI DE VIDAL, Marina. *“Derechos Reales”*. Tomo 1. Editorial Zavalia. Séptima Edición Actualizada. Buenos Aires. 2004.

- MEJIA VALERA, José. "Lecciones sobre metodología de Investigación Social". Departamento de Sociología de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima. 1964.
- MERINO ACUÑA, Roger; y Otros. "Manual de Actualización Civil y Procesal Civil". Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2010.
- MESA BARROS, Ramón. "*Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las Obligaciones*". Tomo I. Octava Edición. Editorial jurídica de Chile. 1995.
- MIRANDA CANALES, Manuel. "*Derecho de los Contratos. Teoría-Práctica*". Séptima Reimpresión. Editorial Ediciones Jurídicas. Lima. 2006.
- MORALES GODO, Juan. "*El Derecho a la Vida Privada y el Conflicto con la Libertad de Información*". Editorial Grijley. Lima. 1995.
- MOSSET ITURRASPE, Jorge. "*Contratos*". Tomo I. Editorial Sociedad Anónima Editora. Buenos Aires. 1981.
- MUSTO, Néstor Jorge. "*Derechos Reales*". Tomo I. Editorial Astrea. Buenos Aires. 2000.
- NAVARRO ALBIÑA, René D. "*Manual de Derecho Civil. Curso de Derecho Civil I. Generalidades y Fuentes. Relación Jurídica (Sujetos de Derechos)*". Editorial Copiapó. Atacama. 2005.
- PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo. "*Manual de Derecho Civil*". Tomo II. "*Derecho de Obligaciones, Efectos de las Obligaciones. Contratos. Prescripción y Caducidad*". Tercera Edición. Editorial Huallaga. Lima. 2010.

PASTOR, Santos. "*Sistema Jurídico y Economía*". Editorial Tecnos. Madrid. 1989.

PICK, Susan y otros. "Cómo investigar en Ciencias Sociales". Editorial Trillas. México. 1994.

POTHIER, Robert Joseph. "*Tratado de las Obligaciones*". Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial. México. 2003.

PUIG BRUTAU, José. "*Compendio de Derecho Civil*". Volumen II. "*Derecho de Obligaciones. Contratos y cuasi contratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos*". Tercera Edición Actualizada. Editorial Bosch. Barcelona. 1997.

RAMOS NUÑEZ, Carlos. "Cómo hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento – Y cómo sustentar expedientes". Cuarta Edición. Revisada-aumentada. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2007.

RIBENDER, Manfred. "Sociología del derecho". Editorial Pirámide. Madrid. 1981.

RIERA AISA, Luís. "*Contratos*". Tomo V. Editorial Nueva Enciclopedia Jurídica. Barcelona. 1985.

RIVAS, Adolfo. "*Las Medidas Cautelares en el Proceso Civil peruano*". Editorial Rhodas. Lima. 2000.

RODRIGUEZ, Francisco. "Introducción a la metodología de la investigación social". Editorial Política. La Habana. 1984.

SPOTA, Alberto. *“Instituciones de Derecho Civil. Contratos”*. Volumen I. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1981.

TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *“Elementos de la Responsabilidad Civil”*. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima. 2002.

TRIGO REPRESAS, Félix A. y COMPAGNUCCI DE CASO. *“Código Civil Comentado. Doctrina- jurisprudencia- Bibliografía”*. Tomo I. *“Obligaciones. Artículos 465- 691”*. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores. Buenos Aires. 2005.

VIDAL RAMIREZ, Fernando. *“El Acto Jurídico”*. Cuarta Edición. Gaceta Jurídica Editores. Lima 1998.

ZELAYARAN DURAND, Mauro. *“Metodología de la investigación jurídica”*. Ediciones Jurídicas. Lima. 2002.

### **HEMEROGRÁFICAS**

GUÍA DE ESTUDIO. PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA MATERIA. *“Obligaciones Civiles y Comerciales”*. Segunda Edición corregida y actualizada. Editorial Estudio. Buenos Aires. 2002.

GUÍA DE JURISPRUDENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL PARA EL ABOGADO LITIGANTE. *“12 Años de Jurisprudencias Seleccionadas del Tribunal Constitucional Ordenadas por Materias (1996-2007). Derecho Civil”*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. 2008.

GUÍA DE ESTUDIO. PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA MATERIA. *“Obligaciones Civiles y Comerciales”*. Segunda Edición corregida y actualizada. Editorial Estudio. Buenos Aires. 2002.

MARÍN VÉLEZ, Gustavo Alonso. “*Las Obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual?*”. En Revista de Derecho Editorial Universidad del Norte. N° 28. Barranquilla. 2007.

REVISTA DERECHO & SOCIEDAD. “*Fuentes de las Obligaciones y de los Contratos*”. Editorial de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. 2001.

SEMINARIO STULPA, Eduardo. “Algunas Consideraciones acerca del Daño generador de responsabilidad Civil”. En: Actualidad Jurídica. Publicación Mensual de gaceta Jurídica. Tomo 91. Lima. Junio. 2001.

### **LINCOGRAFÍA**

[http://html.rincondelvago.com/contrato-de-arrendamiento\\_1.html](http://html.rincondelvago.com/contrato-de-arrendamiento_1.html)

<http://www.mitecnologico.com/Main/ConceptoDeContrato>

<http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato>

<http://www.monografias.com/trabajos60/arrendamiento/arrendamiento.shtml>

<http://www.monografias.com/trabajos14/contrato-arrendamiento/contrato-arrendamiento.shtml>

<http://www.mitecnologico.com/Main/ConceptoDeObligacion>

[http://www.pj.gob.pe/djuridico/letram/diccionario\\_3.html](http://www.pj.gob.pe/djuridico/letram/diccionario_3.html)

<http://www.bn.com.pe/fideicomisos/>

[Http://www.justiniano.com/revista\\_doctrina/contratos\\_conexos.htm:](http://www.justiniano.com/revista_doctrina/contratos_conexos.htm)

[Http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/boletin/UBA%20CLAUSULAS%20GENERALES](http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/boletin/UBA%20CLAUSULAS%20GENERALES)

<http://www.mitecnologico.com/Main/ConceptoDeContrato>

<http://www.mitecnologico.com/Main/ConceptoDeObligacion>

<http://www.amag.edu.pe>

<http://www.dike.pucp.edu.pe>

[http://www.consumer.es/web/es/motor/seguros\\_y\\_legislacion/2009/04/17/184715.php](http://www.consumer.es/web/es/motor/seguros_y_legislacion/2009/04/17/184715.php)

<http://www.monografias.com/trabajos60/arrendamiento/arrendamiento.shtml>

<http://www.monografias.com/trabajos14/contrato-arrendamiento/contrato-arrendamiento.shtml>