

# COMENTARIOS A LA LEGISLACIÓN Y A LA JURISPRUDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL PERÚ A LOS 40 AÑOS DE VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL

## COMMENTS ON LEGISLATION AND JURISPRUDENCE OF THE LEASE AGREEMENT IN PERU FOR THE 40th ANIVERSARY OF THE CIVIL CODE

Marco Villota Cerna\*  
Pontificia Universidad Católica del Perú

*This article analyzes the regulation of the lease contract in the Civil Code from a jurisprudence and comparative law point of view to suggest some regulatory changes or interpretation criteria after 40 years of validity of the Peruvian Civil Code. The article analyzes the relationship between the lease and the right of possession to distinguish it from the real right of use and usufruct, deals with the lease subcontract to delimit the responsibilities of the subtenant and, above all, focuses on the issue of the duration of the lease contract, regarding the discussion whether the tenant with an expired contract has the status of precarious occupant. Finally, it analyzes the various forms of conclusion of the lease contract, the causes of the eviction process and the various types of process, in order to streamline the eviction process.*

**KEYWORDS:** Lease; subletting; precarious; eviction; possession.

*El presente artículo realiza un análisis de la regulación del contrato de arrendamiento en el Código Civil y normas conexas, desde un punto de vista de la jurisprudencia y del derecho comparado, para sugerir algunos cambios normativos o criterios de interpretación a los 40 años de vigencia del Código Civil peruano. El trabajo analiza la relación entre el arrendamiento y el derecho de posesión para distinguirlo del derecho real de uso y de usufructo; trata el subcontrato de arrendamiento para delimitar las responsabilidades del subarrendatario y sobre todo, se centra en el tema de la duración del contrato de arrendamiento, a propósito de la discusión si el arrendatario con contrato vencido tiene la calidad de ocupante precario. Finalmente, analiza las diversas formas de conclusión del contrato de arrendamiento, las causales del proceso de desalojo y las diversas clases de proceso, a fin de hacer más ágil el proceso de desalojo.*

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamiento; subarrendamiento; precario; desalojo; posesión.

\* Abogado. Magíster en Derecho de la Empresa por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Estudios de Doctorado en la PUCP. Ha sido profesor de los cursos de Contratos Típicos y de Responsabilidad Civil en la PUCP. Actualmente profesor del curso de Obligaciones en la misma casa de estudios. Notario de Lima. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1636-0364>. Contacto: [villota.ma@pucp.edu.pe](mailto:villota.ma@pucp.edu.pe)

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THÉMIS-Revista de Derecho el 5 de mayo de 2024, y aceptado por el mismo el 25 de julio de 2024.

## I. INTRODUCCIÓN

El presente artículo tiene por objeto hacer una revisión y análisis a la regulación del contrato de arrendamiento en el Código Civil de 1984 y sus normas conexas; en sus aspectos más importantes y en los que más dudas han generado. Ello a propósito de la conmemoración por los 40 años de vigencia del Código Civil. Este análisis no puede limitarse solamente al aspecto normativo, sino también debe abarcar el ámbito jurisprudencial, porque es la jurisprudencia la que actualiza la norma y evita muchas veces los cambios normativos con una adecuada interpretación.

El artículo tiene su origen en algunas dudas que me surgieron en el análisis del contrato de arrendamiento, durante la preparación de mis clases del curso de Contratos Típicos en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú; en la revisión del contrato desde un punto de vista del derecho comparado, de la jurisprudencia del Tribunal Registral y de la Corte Suprema de Justicia de la República. Particularmente, estaba siempre latente profundizar el análisis del tema del desalojo contra el arrendatario, porque la Corte Suprema de Justicia de la República había considerado que tenía la calidad de ocupante, cuando vencido el contrato se le hubiera requerido la devolución del bien (IV Pleno Casatorio Civil).

En principio, se planteaba la inquietud respecto de la definición del contrato de arrendamiento del artículo 1666 del Código Civil<sup>1</sup>: si comprende solamente el derecho de uso, o comprende también el derecho de goce, como sucede con la mayor parte de códigos civiles en el derecho comparado, tales como el artículo 1571 del Código Civil italiano, el artículo 1709 del Código Civil francés y el artículo 1543 del Código Civil español. Esto particularmen-

te a propósito del alquiler de predios rústicos o del alquiler de empresas o si había la posibilidad de arrendar concesiones mineras. De otro lado, el término cesión temporal en uso del bien en el contrato de arrendamiento presentaba la interrogante de sus diferencias con el derecho real de uso, sobre todo a propósito de la discusión de si el arrendamiento tiene naturaleza personal o real, por cuanto es susceptible también de inscripción en los registros públicos, conforme al artículo 2019 inciso 6 del Código Civil<sup>2</sup>.

De igual modo, se presentaba la inquietud sobre si el arrendamiento era un acto de administración o podría implicar de alguna manera un acto de gravamen cuando se arrendaba el bien por un período largo, por ejemplo por hasta 10 años. En algunas legislaciones se suele distinguir entre actos de administración ordinaria y extraordinaria respecto del contrato de arrendamiento (artículo 1572 del Código Civil italiano); exigiendo un poder especial cuando el arrendamiento excede determinado plazo, por ejemplo mayor de tres años, como sucede con el artículo 1191 del Código Civil y Comercial Argentino del 2015. Relacionado con el tema del acto de administración se presentaba la discusión acerca de si bastaba la intervención de uno de los cónyuges para arrendar un bien social, porque el artículo 292 del Código Civil<sup>3</sup> otorga la facultad de administración ordinaria a cualquiera de ellos; o regía el artículo 313 del Código Civil<sup>4</sup> respecto a que corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social y que se requiere otorgar poder para ello. Igualmente, en el caso de los copropietarios surgía la discusión si el arrendamiento por uno o más de los copropietarios, sin autorización de los demás, generaba la nulidad del contrato de arrendamiento o resultaba en todo caso ineficaz, sujeto a la ratificación de los demás copropietarios. De otro lado, respecto

<sup>1</sup> Artículo 1666.- Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida (1984).

<sup>2</sup> Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:  
[...]

6.- Los contratos de arrendamiento (1984).

<sup>3</sup> Artículo 292.-

La representación de la sociedad conyugal es ejercida conjuntamente por los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Cualquiera de ellos, sin embargo, puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial.

Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.

Si cualquiera de los cónyuges abusa de los derechos a que se refiere este artículo, el Juez de Paz Letrado puede limitárselos en todo o parte. La pretensión se tramita como proceso abreviado (1984).

<sup>4</sup> Artículo 313.-

Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos (1984).

del contrato de subarrendamiento se presentaba la inquietud si es que el subarrendatario responde frente al arrendador por todas las obligaciones del arrendatario o solamente hasta el monto de su contrato (artículo 1693 del Código Civil<sup>5</sup>); y sobre todo qué pasa en el caso que el arrendador no hubiera autorizado el subarrendamiento, ¿podría dirigirse contra el subarrendatario?

Pero quizá el tema más relevante y con mayores consecuencias prácticas era el análisis del vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario, a propósito del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, porque significaba que el arrendador no podía demandar al inquilino ante el juez de paz letrado por vencimiento de contrato y tenía que demandarlo por ocupante precario ante el juez especializado, pudiendo llegar hasta la Corte Suprema, dilatándose con ello el proceso.

Esta interpretación de la Corte Suprema ha motivado hacer un análisis del vencimiento del contrato de arrendamiento: ¿qué significa el plazo resolutorio?; ¿qué es la continuación y la prórroga del contrato arrendamiento?; ¿se requiere la constitución en mora para exigir la devolución del inmueble?; ¿cuáles son los efectos cuando el contrato se ha vencido; ¿cuál es la naturaleza de la posesión del arrendatario durante el contrato y después de vencido?; ¿cuál es el concepto de ocupante precario a lo largo de la historia y en el derecho comparado?. Esto con la finalidad de dilucidar si el arrendatario tiene la calidad de ocupante precario cuando le es requerida la devolución del inmueble; y si en todo caso no sería mejor diferenciar las diversas causas de desalojo para agilizar el mismo.

Estas y otras inquietudes, como una especie de homenaje a los 40 años de su vigencia, serán abordadas en el presente artículo para plantear algunas sugerencias de cambio normativo y, en su caso, de variación de la jurisprudencia en relación al contrato de arrendamiento en el Perú; para mantener actualizado a nuestro Código Civil. Agradezco al Consejo Ejecutivo de la Revista THĒMIS por haberme invitado a participar en este número tan especial; y al doctor Mario Castillo Freyre por su confianza y por llevar adelante la dirección del presente número.

## II. DEFINICIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento adquirió autonomía jurídica en el Código Civil de 1984 (en adelante, Código Civil), porque fue regulado de manera independiente y separado del contrato de obra y de la locación de servicios, a diferencia del Código Civil de 1936 y de otros códigos que siguieron la inspiración romana de clasificar el arrendamiento en el de cosas y en el de servicios (artículo 1708 del Código Civil francés y artículo 1583 del Código Civil español). El artículo 1490 del Código Civil peruano de 1936 señalaba que: “Por la locación-conducción una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un plazo y por cierta renta convenida”. El Código Civil de 1984 distinguió claramente el contrato de arrendamiento que estaba destinando al uso de bienes (artículos del 1666 al 1712); y el contrato de prestación de servicios para obligaciones de hacer dentro del cual estaba el contrato de locación de servicios (artículos del 1764 al 1770) y el contrato de obra (artículos del 1771 al 1789).

### A. El arrendamiento y el derecho de posesión

El artículo 1666 del Código Civil define al contrato de arrendamiento como aquel por el cual “el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida” (1984). Un elemento fundamental del contrato de arrendamiento es la cesión en uso temporal de un bien. El arrendador se obliga a una prestación de dar que consiste en la entrega de un bien al arrendatario, pero se obliga también a un hacer que consiste en la obligación de mantenerlo en el uso del bien, conforme al inciso 1 del artículo 1680 del Código Civil<sup>6</sup>.

La entrega del bien al arrendatario es como poseedor inmediato porque el arrendador mantendrá la posesión mediata sobre el bien, conforme al artículo 905 del Código Civil<sup>7</sup>. El inquilino será entonces un poseedor del bien, pero su posesión será derivada, ya que, como reconoce el derecho del arrendador, no posee en nombre propio, sino en nombre ajeno. En el derecho comparado se suele distinguir entre la tenencia y la posesión,

<sup>5</sup> Artículo 1693.- Tanto el subarrendatario como el arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario (1984).

<sup>6</sup> Artículo 1680.- También está obligado el arrendador:  
1.- A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento [...] (1984).

<sup>7</sup> Artículo 905.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título (1984).

por cuanto la primera sería un poder fáctico sobre el bien y la segunda sería aquella posesión que se ejerce en nombre propio, tal es el caso de los artículos 762 y 775 del Código Civil colombiano<sup>8</sup>. La distinción entre posesión y tenencia es seguida por legislaciones que han recogido la teoría de Savigny para quienes la posesión requiere de un *animus domini* (Hernández, 1987, p. 89) de poseer como propietario. Sin embargo, nuestro Código Civil, en el artículo 896<sup>9</sup>, ha recogido la teoría de Ihering sobre la posesión, de que no se requiere un *animus* especial para ser poseedor, sino que basta con un *animus possidendi* de tener la cosa o el bien. En ese sentido, es poseedor quien detenta el bien (arrendatario) así como aquel que posee en nombre propio.

En consecuencia, en nuestra legislación el arrendatario es un auténtico poseedor porque ejerce un poder de hecho o fáctico sobre el bien; pero también tiene un derecho de posesión en virtud del contrato que le otorga el arrendador. En la doctrina se distingue la posesión como hecho y como derecho. La posesión como hecho es el poder fáctico sobre el bien, es lo que se conoce como derecho de posesión (*ius possessionis*); y la posesión como derecho, que se conoce como derecho a poseer (*ius possidendi*). El profesor español Manuel Albaladejo explica al respecto lo siguiente:

A ese derecho de posesión (*ius possessionis*), se le contraponen el derecho a poseer (*ius possidendi*), que es el que, independientemente de que sea o no poseedor, compete a la persona a quien, según la ley, corresponde la facultad de poseer la cosa (por ejemplo, al dueño de la misma, o al arrendatario, etc.). (1982, p. 32)

El derecho de posesión del arrendatario explica que no pueda ser privado violentamente del bien y que pueda ejercer los interdictos posesorios contra cualquier persona, incluso contra el propietario. Pero tiene también un derecho a poseer el bien en virtud del título otorgado por el arrendador; solo que este derecho es de carácter limitado porque solamente puede ser opuesto al arrendador, más no a terceros, salvo que el arrendatario inscriba su contrato en los registros públicos, conforme al artículo 2019, inciso 6 del Código Civil.

El derecho a poseer del arrendatario es un derecho personal o de crédito porque se deriva de la posesión otorgada por el arrendador. En ese sentido, solamente puede ser opuesta a él. El arrendatario

no tiene un derecho de carácter real que sea oponible *erga omnes*, a diferencia del derecho real de usufructo o de uso previstos en los artículos 999 y 1026 de nuestro Código Civil. Los derechos reales de uso y de usufructo son formas de desmembramiento de los atributos del derecho de propiedad, de allí que como derechos reales sean oponibles *erga omnes*.

En ese sentido, el arrendamiento no goza de los atributos de persecutoriedad ni de oponibilidad que otorgan los derechos reales porque no puede ser opuesto al comprador, ni al que tiene un derecho real de uso o de usufructo. De esta manera, el profesor Díez-Picazo afirmaba al respecto lo siguiente:

El problema de la configuración del arrendamiento como derecho real, presenta sin embargo claros obstáculos en lo que suele denominar reipersecutoriedad. A ello habrá que añadir, como en seguida veremos, que el arrendatario no tiene una protección especial frente a los terceros adquirentes del dominio o de derechos reales sobre la cosa arrendada. Por estas razones, se debe coincidir con las opiniones generalmente mantenidas por la doctrina y por la jurisprudencia en el sentido de que, en el Derecho común de arrendamientos, tal y como se encuentra recogido en el Código Civil, el derecho arrendaticio es un derecho personal o de crédito que solo adquiere la consideración de derecho real o eficacia *erga omnes* cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad [...]. (2010, p. 273)

Ahora bien, la inscripción del derecho de arrendamiento en los registros públicos no cambia su naturaleza de derecho personal a derecho real porque la oponibilidad es un efecto de la inscripción en los registros públicos, más no una característica del derecho. En ese sentido, la autora española Pilar Álvarez Olalla sostiene lo siguiente:

El arrendamiento es además, un contrato recíproco, oneroso y de tracto sucesivo, generador de derechos de crédito. Ello es así incluso en los casos en que, por su acceso al Registro, goza de oponibilidad a tercero, pues dicha oponibilidad no es efecto de su carácter real, sino de la protección de que debe gozar el arrendatario en orden a la continuidad de su derecho, para enervar en perjuicio de tercero los efectos del principio de inoponibilidad de lo no inscrito. (2020, pp. 2990-2991)

<sup>8</sup> En el derecho comparado se distingue también entre posesión natural que sería la tenencia y posesión civil que sería poseer en nombre propio. Es el caso del artículo 430 del Código Civil español.

<sup>9</sup> Artículo 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (1984).

En consecuencia, el arrendatario tiene un derecho de posesión del bien (*ius possessionis*), pero su derecho a la posesión (*ius possidendi*) tiene carácter limitado, porque se deriva del arrendador y tiene naturaleza personal y no resulta oponible a terceros, salvo que inscriba su derecho en los registros públicos.

## B. Los atributos del arrendatario

En principio, el arrendatario tiene un derecho de posesión sobre el bien, siempre y cuando se encuentre en su poder o se encuentre ocupándolo. Es un derecho de carácter real por el hecho de la posesión, independientemente del título o derecho a poseer.

Por el derecho real de posesión el arrendatario ejerce un poder de hecho sobre el bien y no puede ser privado violentamente del mismo. Este derecho consiste en ocupar el inmueble o tener el bien mueble. El artículo 896 del Código Civil define a la posesión como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (1984). El arrendatario tiene la posesión del bien, que permite usarlo por el hecho de la posesión, pero es una posesión en nombre ajeno.

Un segundo atributo que tiene el arrendatario es el derecho de usar el bien, que se deriva del derecho otorgado por el arrendador (*ius possidendi*). El artículo 1666 de nuestro Código Civil refiere que el arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso de un bien. Por el derecho de uso el arrendatario tiene el derecho a ocupar el bien inmueble o tener el bien mueble, servirse de él. Generalmente se ha entendido que el derecho de uso en el caso de inmueble es el derecho de habitarlo y ocuparlo; y en el caso de bien mueble de aprovecharlo y de utilizarlo, sea para un uso personal o para un trabajo, como puede ser el alquiler de un vehículo.

Pero surge la interrogante si el arrendatario tiene derecho a aprovechar los frutos naturales del bien, por ejemplo los frutos naturales de un predio rústico, o puede aprovecharse de los frutos industria-

les que produce un bien, por ejemplo, el arrendamiento de un negocio o empresa. La mayor parte de los códigos civiles en el derecho comparado considera que el arrendatario tiene un derecho de uso y de goce del bien. Así tenemos que el artículo 1709 del Código Civil francés refiere que el arrendatario tiene el derecho a disfrutar del bien; al igual que el artículo 1571 del Código Civil italiano. El artículo 1543 del Código Civil español señala que el arrendatario tiene el derecho de uso y goce de la cosa; al igual que lo establecía el artículo 1493 del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield y lo establece ahora el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de Argentina. El artículo 1973 del Código Civil colombiano hace la referencia al derecho de goce de una cosa. Solo el Código Civil alemán señala que el inquilino tiene derecho a utilizar la cosa (artículo 535).

El artículo 1490 del Código Civil Peruano de 1936<sup>10</sup> utilizaba el mismo término de cesión en uso, al igual que el artículo 1666 de nuestro Código Civil actual. El profesor Jack Bigio Chrem consideraba que el término cesión en uso significaba que el arrendatario no tenía derecho a apropiarse de los provechos provenientes del contrato, ni podía hacer suyo los frutos (1997, p. 33). Sin embargo, bajo el propio Código Civil de 1936, en el artículo 1496<sup>11</sup>, se permitía el arrendamiento de predios rústicos; y el Decreto Legislativo 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, permite el arrendamiento de predios rústicos y remite a las normas del Código Civil. El arrendamiento de predios rústicos presupone que el arrendador pueda hacer suyo los frutos.

Quizá la limitación de considerar que el arrendamiento otorga solamente el derecho de uso de un bien y no el derecho de goce haya sido por la prohibición del artículo 1681, inciso 9<sup>12</sup> del Código Civil de que el arrendatario no puede subarrendar el bien, salvo la autorización del arrendador. Sin embargo, bajo el Código Civil de 1936, en el artículo 1523<sup>13</sup>, aun cuando se utilizaba el término cesión de uso, se permitía el subarrendamiento del bien, salvo disposición en contrario. Adicionalmente, nuestro actual Código Civil ya contiene la prohibi-

<sup>10</sup> Artículo 1490.- Por la locación-conducción una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un plazo y por cierta renta convenida.

<sup>11</sup> Artículo 1496.- Se entiende que el arrendamiento de una heredad es por el año rural. Este se cuenta en cada lugar y para cada clase de heredades desde el tiempo en que, según la naturaleza del cultivo, se acostumbra a recibirlas en arrendamiento (Código Civil, 1936).

<sup>12</sup> Artículo 1681.- El arrendatario está obligado:  
[...]

9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador (1984).

<sup>13</sup> Artículo 1523.- El conductor tiene derecho de subarrendar a otro el todo o parte de la cosa arrendada, si en el contrato no se le privó de esta facultad (Código Civil, 1936).

ción expresa de subarrendar, salvo disposición en contrario, que permite excluir del arrendamiento los frutos civiles.

La limitación de que el arrendamiento comprenda solamente la cesión en uso no permite explicar que se puedan arrendar predios rústicos. Adicionalmente, existen ciertos bienes que producen frutos industriales, como por ejemplo, el arrendamiento de una empresa o de un negocio, que presupone que el arrendatario puede hacer suyo los frutos industriales que produce dicho bien. La única limitación sería para el caso de los frutos civiles respecto de la prohibición subarrendar el bien, salvo autorización del arrendador. Incluso podría darse el caso de arrendarse una concesión minera que genera productos que no son renovables, que podría ser materia de contrato de arrendamiento si se tuviera una concepción más amplia del derecho de arrendamiento de uso y goce de un bien.

Bajo esta perspectiva resultaría recomendable modificar el artículo 1666 del Código Civil para considerar que el arrendamiento comprende el derecho de uso o goce de un bien, al igual que lo consideran la mayor parte de los códigos civiles, con el fin de que las partes tengan la oportunidad de pactar diferentes situaciones, así como ampliar el espectro del arrendamiento; ello debido a que es uno de los contratos más usados en nuestra economía. Ya dependerá del acuerdo entre las partes cuál es el contenido preciso de ese derecho de uso o de goce y ello dependerá también de la naturaleza del bien y de las circunstancias del caso: si, por ejemplo, el arrendamiento es solamente para ocupar un inmueble; o si se arrienda un negocio, o se arrienda un predio rústico o una concesión. En ningún supondrá aprovechar los frutos civiles por expresa prohibición del artículo 1681 del Código Civil, salvo pacto en contrario. En caso no pudiera darse la modificatoria, sería recomendable que la jurisprudencia tenga una concepción amplia del derecho de uso que comprenda no solamente la ocupación o tenencia, sino también aprovechar el bien, per-

cibir los frutos de acuerdo a la naturaleza del bien, con exclusión, claro está, de los frutos civiles, salvo pacto en contrario.

### C. Diferencias entre el derecho de uso del arrendamiento y el derecho real de uso y de usufructo

Es preciso distinguir entre el derecho de uso que otorga el arrendamiento y el derecho real de uso y de usufructo. En principio, el derecho de uso del arrendamiento y el derecho real de uso coinciden porque ambos suponen un derecho de posesión, una posesión fáctica sobre el bien. Coinciden también en los atributos porque ambos derechos otorgan el derecho de usar el bien, de ocuparlo, de tenerlo, de servirse de él. Ambas son también posesiones inmediatas, porque el poseedor se encuentran ocupando el bien en nombre ajeno. Sin embargo, se distinguen en cuanto al derecho a poseer (*ius possidendi*), porque, mientras el derecho real de uso otorga un derecho real oponible *erga omnes*, el arrendamiento otorga un derecho personal oponible solamente al arrendador. En virtud de esta diferencia, si se vende un bien inmueble, el usuario puede oponer su derecho al comprador; en cambio, el arrendatario no puede oponer su derecho al comprador, salvo que se hubiera inscrito su derecho en los registros públicos (artículo 1708, inciso 1 del Código Civil<sup>14</sup>). Otra diferencia es que el arrendamiento tiene por origen el contrato; mientras que el derecho real de uso puede tener por fuente el contrato, el acto unilateral y el testamento (Bigio, 1997, p. 45), y también la ley, en virtud del artículo 731 del Código Civil<sup>15</sup>, que otorga al cónyuge supérstite el derecho a usar el que fuera el hogar conyugal cuando los bienes gananciales y de herencia no resultan suficientes para adjudicárselo. Finalmente, el derecho de uso y el de habitación son derechos de carácter personalísimo, que no pueden ser transmitidos a terceros, conforme al artículo 1029 del Código Civil<sup>16</sup>; sin embargo, en el caso del arrendamiento se puede subarrendar con autorización del arrendador.

<sup>14</sup> Artículo 1708.- En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

1.- Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador (1984).

<sup>15</sup> Artículo 731.-

Quando el cónyuge sobreviviente concorra con otros herederos y sus derechos por concepto de legítima y gananciales no alcancen el valor necesario para que le sea adjudicada la casa-habitación en que existió el hogar conyugal, dicho cónyuge podrá optar por el derecho de habitación en forma vitalicia y gratuita sobre la referida casa. Este derecho recae sobre la diferencia existente entre el valor del bien y el de sus derechos por concepto de legítima y gananciales.

La diferencia de valor afectará la cuota de libre disposición del causante y, si fuere necesario, la reservada a los demás herederos en proporción a los derechos hereditarios de éstos.

En su caso, los otros bienes se dividen entre los demás herederos, con exclusión del cónyuge sobreviviente (1984).

<sup>16</sup> Artículo 1029.- Los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación (1984).

La semejanza entre el derecho real usufructo y el arrendamiento es que ambas otorgan el derecho real de posesión si el titular se encuentra ocupando fácticamente el bien. Las diferencias son en relación al derecho a poseer, porque mientras el usufructo es un derecho real oponible *erga omnes*, el arrendamiento solamente es oponible al arrendador.

Otra diferencia existe en cuanto a los atributos porque, mientras el usufructuario tiene el derecho de usar y disfrutar el bien (*ius fructendi*), el arrendatario solo tiene derecho a usar el bien y de gozar sus frutos naturales o industriales, más no los frutos civiles, salvo que el arrendador expresamente lo autorice. Adicionalmente, el usufructuario puede transmitir su derecho a terceros, conforme al artículo 1002 del Código Civil<sup>17</sup>, mientras que el arrendatario requiere autorización para poder subarrendar o ceder su contrato. Finalmente, el título de constitución es distinto, porque el usufructo se puede constituir por contrato, acto unilateral y testamento, incluso por disposición de la ley como es el caso del artículo 732 del Código Civil<sup>18</sup>; mientras el arrendamiento solamente se puede constituir por contrato.

### III. EL ARRENDAMIENTO COMO ACTO DE ADMINISTRACIÓN

El arrendamiento es considerado generalmente como un acto de administración, porque está sujeto a un plazo máximo, que varía según las legislaciones y que es mucho menor que el del derecho de uso y de usufructo y que, además, a diferencia de estos, no puede tener carácter vitalicio. El artículo 1573 del Código Civil italiano establece que el plazo máximo del arrendamiento es por 30 años. Mientras que el artículo 1197 del Código Civil y Comercial de Argentina establece un plazo máximo de 20 años para el arrendamiento habitacional y 50 años para otros destinos. El artículo 1505 del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield establecía un plazo máximo de 10 años para el arrendamiento; lo que fue recogido en el artículo 1494 del Código Civil de 1936 y en el artículo 1688 del Código Civil de 1984<sup>19</sup> que establece que el arrendamiento no puede exceder de 10 años.

El profesor Díez-Picazo explica que “la idea de que el arrendamiento es un acto de administración se funda en el presupuesto de que este sea el modo normal de explotación de los bienes y de obtener de ellos los rendimientos que estos son susceptibles de producir” (2010, p. 263). El profesor peruano Jorge Eugenio Castañeda, citado por el doctor Jack Bigio Chrem, señalaba lo siguiente: “El acto de administración es exactamente lo opuesto al acto de enajenación. La locación es uno de los tipos de actos de administración” (1957, p. 52).

El Tribunal Registral ha considerado que el arrendamiento constituye un acto de administración y no de disposición, en reiteradas resoluciones (Resoluciones 1565-2009-SUNARP-TR-L, 2467-2015-TR-L, y 183-2020-SUNARP-TR-A). En la Resolución 2467-2015-TR-L, el Tribunal Registral consideró lo siguiente:

[...] esta instancia en reiterada jurisprudencia ha señalado que son actos de disposición aquellos que provocan una modificación sustancial de la composición del patrimonio mediante un egreso anormal de bienes, seguido o no de una contraprestación jurídica. En consecuencia, se encontrarán dentro de los actos de disposición los actos de transferencia de bienes y derechos, renuncia, constitución o extinción de un derecho real, así como los actos de gravamen que implica la afectación de bienes en garantía de una obligación, entre los que se encuentra la hipoteca. Se concluye que el arrendamiento no constituye acto de disposición, pues se mantiene el dominio en el arrendador y no hay menoscabo del bien, sino cesión temporal en uso. (Fundamento 7)

Con relación a lo que considera como actos de disposición el artículo 33 del Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Resolución 200-2001-SUNARP-SN, establece lo siguiente:

[...] Para los efectos de este artículo y sin que la enumeración sea restrictiva se consideran actos de disposición o gravamen el aporte, venta, donación, permuta, adjudicación, y, en general, cualquier acto que importe transferencia de bienes y derechos, así como el usufructo, superficie, servidumbre, fianza, prenda e hipo-

<sup>17</sup> Artículo 1002.- El usufructo, con excepción del legal, puede ser transferido a título oneroso o gratuito o ser gravado, respetándose su duración y siempre que no haya prohibición expresa (1984).

<sup>18</sup> Artículo 732.-

Si en el caso del artículo 731 el cónyuge sobreviviente no estuviere en situación económica que le permita sostener los gastos de la casa-habitación, podrá, con autorización judicial, darla en arrendamiento, percibir para sí la renta y ejercer sobre la diferencia existente entre el valor del bien y el de sus derechos por concepto de legítima y gananciales los demás derechos inherentes al usufructuario [...] (1984).

<sup>19</sup> Artículo 1688.- El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años [...] (1984).

teca, y cualquier otro acto de naturaleza patrimonial que importe restricción a la titularidad de un bien o derecho.

En ese sentido, según la legislación y la jurisprudencia, son actos de disposición la transferencia del derecho de propiedad y los actos de gravamen (las garantías reales y otros derechos reales que gravan el bien). El arrendamiento, al ser considerado como un derecho personal, no sería un acto de gravamen sobre el bien. Sin embargo, el arrendamiento es susceptible de inscripción en los registros públicos y puede extenderse por un plazo no superior a los 10 años, lo que podría significar una afectación al bien porque durante todo ese tiempo el propietario no podrá tener acceso al bien<sup>20</sup>. Por esta razón algunas legislaciones distinguen respecto del arrendamiento entre actos de administración ordinaria y extraordinaria del bien, cuando el contrato de arrendamiento supera un determinado plazo. Así tenemos el artículo 1572 del Código Civil italiano que establece que el contrato de alquiler que supere los 9 años es un acto que excede la administración ordinaria. Igualmente, el artículo 1548 del Código Civil español establece que los administradores que no tengan poder especial no pueden otorgar en arrendamiento por un término que exceda los 6 años.

Finalmente, el artículo 1191 del Código Civil y Comercial de Argentina establece que para celebrar contratos de locación por más de tres años se requiere facultad expresa. Nuestro Tribunal Registral también ha considerado en algunos casos que el arrendamiento constituye un acto de administración extraordinaria que requiere poder especial para ello, aunque sin señalar un plazo a partir del cual resultaría necesario este poder especial, porque nuestro Código Civil no lo establece. En la Resolución 2923-2023-SUNARP-TR el Tribunal Registral consideró que el arrendamiento constituye un acto de administración extraordinaria y que el administrador requiere poder especial para ello, al señalar lo siguiente:

Además de ello debe determinarse si el otorgar un bien en arrendamiento constituye un acto de administración ordinaria, o si para tal efecto se requiere de poder especial, por ser de administración extraordinaria. [...] Ello significa que, el que una persona tenga poder general

de otra, no implica que tenga facultad para arrendar, porque para realizar este acto se requiere de facultad especial. Es pues un acto de administración extraordinaria, no dispositivo, por lo que, para su celebración se requiere de facultades expresamente concedidas y para su otorgamiento no necesariamente se requiere de la formalidad exigida por el artículo 156 del Código Civil. (2023, Fundamento 11)

En consecuencia, si bien el arrendamiento no podría ser considerado como un acto de disposición o de gravamen, porque no tiene las características similares a estos, en algunos casos, puede asemejarse a ellos cuando el plazo resulte largo, razón por la cual debería considerarse que se trata de actos de administración extraordinaria y exigirse facultad expresa al administrador o apoderado para arrendar un bien cuando se supere determinado plazo; tal como sucede con algunas legislaciones en el derecho comparado. Quizá este plazo mayor podría ser cuando se supere los 3 años; o 6 años si es que se quisiera modificar el artículo 1688 del Código Civil y ampliar el plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, no debe confundirse la exigencia de facultad expresa que se requeriría para los actos de administración extraordinaria con la autorización judicial que se requiere a los padres para arrendar los bienes de los menores por un plazo mayor de 3 años, a que se refiere el artículo 448, inciso 1 del Código Civil<sup>21</sup> (igual exigencia está prevista para los tutores en el artículo 532 del mismo Código). Esta autorización judicial es para proteger los bienes de los menores más que por un tema de expresar voluntad.

#### A. Personas autorizadas para arrendar

En principio, puede otorgar en arrendamiento todo aquel que tenga el derecho de disfrute de un bien (*ius frutendi*), es decir, aquel que tenga derecho a percibir los frutos de un bien, que comprenda los frutos civiles. De esta manera, el propietario puede otorgar un bien en arrendamiento porque goza de los atributos de uso y de disfrute, salvo que hubiera cedido estos derechos en vía de usufructo (nudo propietario). Igualmente, puede otorgar en arrendamiento el usufructuario porque goza del derecho de uso y de disfrute del bien, con-

<sup>20</sup> En este sentido se pronuncia el profesor Díez-Picazo quien sostiene lo siguiente:

Por esta razón, la regla no parece aplicable en aquellos casos en que el arrendamiento resulta especialmente oneroso y gravoso, o no concorde con lo que se ha llamado modo normal de explotación. Esta especial onerosidad puede resultar del tiempo por el que el arrendamiento se pacte (por ejemplo, veinte años) (2010, p. 263).

<sup>21</sup> Artículo 448.- Los padres necesitan también autorización judicial para practicar, en nombre del menor, los siguientes actos:  
1.- Arrendar sus bienes por más de tres años (1984).



forme al artículo 999 del Código Civil<sup>22</sup>. El usuario y la persona que goza del derecho de habitación no pueden ceder el bien en arrendamiento porque su derecho es de carácter personalísimo, conforme al artículo 1029 del Código Civil<sup>23</sup>. El arrendatario o inquilino no puede ceder su contrato o subarrendar el bien, porque no tiene derecho a percibir los frutos civiles sobre el bien, salvo que hubiera sido autorizado por el propietario o arrendador.

#### 1. El arrendamiento efectuado por el administrador

En cuanto al administrador de un bien, el artículo 1667 del Código Civil señala que puede dar en arrendamiento el que tenga esa facultad respecto de los bienes que administra. Mientras que el artículo 1491 del Código Civil de 1936 señalaba que puede dar bienes en locación el que por ley o pacto tenga esa facultad respecto de los bienes que administra. Ambas normas parecen configurar al arrendador desde un punto de vista del administrador; sin embargo, existen otras personas autorizadas para dar en arrendamiento, conforme lo hemos visto anteriormente. Sin perjuicio de ello, el artículo 1667 del Código Civil, al igual que el artículo 1491 del Código Civil de 1936, parecen considerar al arrendamiento como un acto de administración, de allí la referencia al administrador exclusivamente. El término administrador es un concepto amplio ya que admite un administrador judicial, es decir, nombrado por un juez, un administrador legal, designado por la norma, como en el caso de los padres o los tutores por los bienes de los menores, o un administrador de carácter contractual instituido por voluntad del propietario. Si consideramos la administración judicial, existen diferentes supuestos y corresponderá a cada proceso específico la regulación correspondiente.

Así, por ejemplo, en el caso del embargo en forma de administración, el artículo 671 del Código Procesal Civil concede una serie de facultades al administrador de gerenciar la empresa, lo que podría comprender, en su caso, el arrendamiento; por su parte, el artículo 769 del mismo Código<sup>24</sup> regula la administración judicial de los bienes de las personas que carecen de padres, tutores o cu-

radores, los ausentes y de los bienes sujetos a copropiedad, remitiendo las atribuciones a las normas del Código Civil y a las que el juez apruebe. En el caso de la administración legal, el artículo 448, inciso 1<sup>25</sup>, y el artículo 532, inciso 1<sup>26</sup>, del Código Civil, conceden a los padres o a los tutores la facultad de administración ordinaria, y pueden dar el bien en arrendamiento por un plazo no mayor de 3 años, requiriendo autorización judicial si el plazo fuera mayor.

En el caso del administrador contractual, la realidad es que es un apoderado que se rige por el poder otorgado y las disposiciones del Código Civil. En principio, hay que considerar que el arrendamiento no es un acto de disposición, por lo que no se requiere del otorgamiento del poder por escritura pública que exige el artículo 156 del Código Civil, salvo que se requiera inscribir el poder en cuyo caso es exigible la escritura pública por exigencia del artículo 2010 del Código Civil. En segundo término, en ausencia de facultad expresa para poder arrendar el bien, surge la interrogante de si bastaría con haberse otorgado facultades de administración del bien o si se requiere facultad precisa. Si consideramos al arrendamiento como un acto de administración, bastaría un poder general para otorgar el bien en arrendamiento, conforme al artículo 155 del Código Civil que señala que el poder general solo comprende los actos de administración.

El Tribunal Registral ha considerado en algunos casos que el arrendamiento constituye un acto de administración y no se requiere poder especial para ello (Resolución 4881-2022-SUNARP-TR); sin embargo, en última jurisprudencia lo está considerando como un acto de administración extraordinaria y por tanto, exige un poder especial para ello (Resolución 2923-2023-SUNARP-TR). Consideramos que la interpretación de administración extraordinaria debería considerarse cuando el plazo de arrendamiento sea largo como sucede en algunos códigos, pero cuando no se supere dicho plazo debería considerarse como un acto de administración ordinaria; para lo cual debería modificarse el Código Civil para precisar a partir de cuanto el arrendamiento se considera como un acto administrativo extraordinario.

<sup>22</sup> Artículo 999.- El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno [...] (1984).

<sup>23</sup> Artículo 1029.- Los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación.

<sup>24</sup> Artículo 769.- A falta de padres, tutor o curador, y en los casos de ausencia o de copropiedad, procede designar administrador judicial de bienes (1993).

<sup>25</sup> Artículo 448.- Los padres necesitan también autorización judicial para practicar, en nombre del menor, los siguientes actos:  
1.- Arrendar sus bienes por más de tres años (1984).

<sup>26</sup> Artículo 532.- El tutor necesita también autorización judicial concedida previa audiencia del consejo de familia para:  
1.- Practicar los actos indicados en el artículo 448 (1984).

## 2. El arrendamiento de un bien indiviso

En cuanto al arrendamiento de un bien indiviso o sujeto a un régimen de copropiedad, se requiere la intervención de todos los copropietarios, conforme lo establece el artículo 971, inciso 1 del Código Civil<sup>27</sup>, al igual que el artículo 1669 del mismo Código<sup>28</sup>. Ahora bien, si es que uno o varios de los copropietarios arriendan el bien sin autorización de los demás, es un acto que resultaría válido<sup>29</sup>, pero ineficaz, sujeto a la ratificación de los demás copropietarios. Aunque el artículo 1669 del Código Civil hace la referencia a que la validez se encuentra sujeta a que el arrendamiento se encuentre ratificado por los demás copropietarios, el término correcto es eficacia. De otro lado, cabe preguntarse si resulta suficiente para dar en arrendamiento que uno de los copropietarios haya otorgado a otro poder para administrar un bien indiviso. Si consideramos que el arrendamiento es un acto de administración ordinaria, no se requeriría facultad expresa para poder arrendar, en cambio si consideramos un acto de administración extraordinaria, sí se requeriría esta facultad expresa, conforme lo hemos señalado anteriormente. Consideramos que debería precisarse en nuestro Código Civil a partir de cuando resultaría exigible facultad expresa para poder dar un bien arrendamiento. Mientras tanto debería considerarse como un acto de administración extraordinaria, porque el apoderado podría comprometer el bien hasta por 10 años.

## 3. El arrendamiento de un bien sujeto al régimen de sociedad de gananciales

Con relación al arrendamiento de un bien sujeto al régimen de sociedad de gananciales, se requiere la intervención de ambos cónyuges para poder arrendar un bien social. El artículo 313 del Código Civil<sup>30</sup> establece que corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha admi-

nistración respecto de todos o algunos bienes. Por su parte, el artículo 314 del Código Civil establece que la administración de los bienes de la sociedad corresponde a uno de los cónyuges cuando el otro hubiera hecho abandono del hogar conyugal o se presenten los supuestos de los incisos 1 y 2 del artículo 294 del Código Civil; es decir, si el otro cónyuge se encuentre impedido por interdicción (reclusión por ejemplo) u otra causa, o se ignora su paradero o se encuentra en lugar remoto (desaparición o se encuentra fuera del país, por ejemplo).

De esta manera, conforme al artículo 313 del Código Civil, concordante con el artículo 314 del mismo Código, se requiere la autorización de ambos cónyuges para poder arrendar un bien social; y solo excepcionalmente en caso de ausencia o impedimento de un cónyuge el otro puede arrendarlo sin su intervención. Ahora bien, el artículo 292 del Código Civil<sup>31</sup> considera que para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges. Sin embargo, consideramos que esta norma debería entenderse para los actos de administración ordinaria, lo que no aplicaría para el contrato de arrendamiento que consistiría en un acto de administración extraordinaria.

El Tribunal Registral ha considerado que deben intervenir ambos cónyuges para dar el bien social en arrendamiento, conforme parece entenderse de la Resolución 368-2011-SUNARP-TR-L, en la que consideró que no resulta exigible la intervención de ambos cónyuges cuando se haya efectuado la separación de patrimonios, es decir, cuando el bien se ha convertido en propio, más no cuando se trata de bienes sociales. Por su parte la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia ha considerado, en un caso sobre nulidad de acto jurídico (Casación 2967-2011-Huara), que no es necesaria la intervención de ambos cónyuges para dar el bien en arrendamiento cuando el otro cónyuge haya salido del país para radicar en otro lugar, aplicando el supuesto previsto en el

<sup>27</sup> Artículo 971.- Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él (1984).

<sup>28</sup> Artículo 1669.- El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente (1984).

<sup>29</sup> El arrendamiento otorgado por uno de los copropietarios sin autorización de los demás es un acto válido si es que se hubiera expresado que el bien está sujeto a copropiedad, pero si se hubiera invocado el bien como de propiedad exclusiva podría ser susceptible de anulación por causal de engaño. En ambos casos el acto está sujeto a ratificación o convalidación de los demás copropietarios.

<sup>30</sup> Artículo 313.- Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos (1984).

<sup>31</sup> Artículo 292.- [...] Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges (1984).

inciso 2 del artículo 294 del Código Civil<sup>32</sup>, que establece que corresponde a uno de los cónyuges la administración de los bienes de la sociedad cuando el otro se encuentra en lugar remoto. Es decir, fuera de los supuestos de impedimento o ausencia se requiere la intervención de ambos cónyuges para dar el bien social en arrendamiento.

Por otro lado, surge la interrogante si para arrendar un bien a nombre de la sociedad conyugal basta con el otorgamiento de facultades de administración al otro cónyuge o si se requiere facultad expresa para poder arrendar. Si consideramos el arrendamiento como un acto de administración ordinaria sería suficiente el otorgamiento de facultades de administración; pero si consideramos como un acto de administración extraordinaria se requeriría facultad expresa. Consideramos que si el arrendamiento puede comprometer un bien hasta por diez años sería un acto de administración extraordinaria.

4. El arrendamiento de bienes de menores de edad y de las personas con discapacidad que no pueden expresar voluntad

Con relación a los bienes de los menores de edad, el artículo 448, inciso 1 del Código Civil, autoriza a los padres que ejercen la patria potestad a arrendar los bienes por un plazo no superior a 3 años; si el plazo fuera mayor se requiere autorización judicial. Igual regla se aplica cuando los menores se encuentren sujetos a tutela, en cuyo caso el tutor podrá arrendar sus bienes por un plazo no superior a 3 años y si el plazo fuera mayor se requiere autorización judicial, conforme al artículo 532 del Código Civil.

En el caso de las personas mayores de edad, con la promulgación del Decreto Legislativo 1384, De-

creto Legislativo que reconoce y regula la capacidad jurídica de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones, hay que distinguir entre aquellos que tienen capacidad de ejercicio restringida (reguladas por el artículo 44 del Código Civil<sup>33</sup>) y las personas con discapacidad que no pueden manifestar voluntad, es decir, aquellas personas que se encuentran privadas de discernimiento. En el caso de las personas con capacidad de ejercicio restringida (los pródigos, los malos gestores, los ebrios habituales, los toxicómanos y los que sufren de pena con interdicción civil), el artículo 564 del Código Civil<sup>34</sup> ha mantenido la curatela para ellos; en cuyo caso los curadores están facultados para arrendar los bienes del que se encuentra con capacidad de ejercicio restringida, siempre que sea por un plazo no mayor de 3 años; si el plazo fuera mayor se requeriría autorización judicial, conforme al artículo 568 del Código Civil que remite la curatela a las normas de la tutela.

En el caso de personas con discapacidad que no pueden manifestar voluntad, el artículo 45-B del Código Civil establece que contarán con apoyo nombrado judicialmente y la fijación de salvaguardias. Surge la interrogante si el apoyo designado judicialmente puede arrendar los bienes de la persona con discapacidad que no puede manifestar voluntad, porque no existe una remisión a las normas sobre tutela que señala el artículo 568 del Código Civil. Sin embargo, consideramos que sí podría aplicarse supletoriamente la norma y que el apoyo podría arrendar el bien de la persona con discapacidad por un período no superior a 3 años; si el plazo fuera mayor a tres años se requeriría necesariamente autorización judicial.

Para el caso de los bienes de los incapaces en general, el artículo 1688 del Código Civil<sup>35</sup> establece que el arrendamiento no puede ser superior de seis

<sup>32</sup> Artículo 294.- Uno de los cónyuges asume la dirección y representación de la sociedad:  
2.- Si se ignora el paradero del otro o éste se encuentra en lugar remoto (1984).

<sup>33</sup> Artículo 44.- Capacidad de ejercicio restringida  
Tienen capacidad de ejercicio restringida:  
1.- Los mayores de dieciséis y menores de dieciocho años de edad.  
4.- Los pródigos.  
5.- Los que incurrir en mala gestión.  
6.- Los ebrios habituales.  
7.- Los toxicómanos.  
8.- Los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil.  
9.- Las personas que se encuentren en estado de coma, siempre que no hubiera designado un apoyo con anterioridad (1984).

<sup>34</sup> Artículo 564.- Personas sujetas a curatela  
Están sujetas a curatela las personas a que se refiere el artículo 44 numerales 4, 5, 6, 7 y 8 (1984).

<sup>35</sup> Artículo 1688.- El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años.  
Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años (1984).

años. Cabe preguntarse a qué tipo de incapaces se refiere la norma cuando el concepto de capacidad ha sido modificado por el Decreto Legislativo 1384. En principio, sería el caso de los menores de edad, cuyos padres o tutores no podrían arrendar el bien por más de seis años, ni siquiera con autorización judicial. En el caso de los mayores de edad, se aplicaría para los que tienen capacidad de ejercicio restringida y se encuentran sujetos a curatela, en cuyo caso no se podría arrendar el bien por más de seis años, ni siquiera con autorización judicial. Finalmente, aquellas personas con discapacidad que no pueden expresar voluntad, sus apoyos no podrían arrendar el bien por un plazo superior a seis años, ni siquiera con autorización judicial. Este plazo máximo del contrato de arrendamiento para personas con discapacidad no aplicaría para los casos de personas con discapacidad que sí pueden expresar voluntad. Su discapacidad en este caso sería sobre todo física y si fuera mental no excluye la manifestación de voluntad.

#### B. Personas impedidas para recibir un bien en arrendamiento

Las personas impedidas de recibir un bien en arrendamiento son aquellas que no pueden ser inquilinas o arrendatarias. El artículo 1668 del Código Civil señala que “no pueden tomar en arrendamiento: i) el administrador respecto de los bienes que administra; y ii) aquel que por ley está impedido” (1984). La norma tiene su antecedente en el artículo 1493 del Código Civil de 1936 que prohibía ser arrendatario a los mandatarios respecto de las cosas encomendadas, salvo autorización del mandante, y al administrador respecto de los bienes que administraba.

El primer supuesto de prohibición de ser arrendatario del artículo 1668 es del administrador de los bienes. La norma no distingue a qué tipo de administrador se refiere. Si al administrador judicial, al legal o al contractual. Si fuera el administrador legal, existen normas expresas que prohíben a los representantes legales a tomar los bienes en arrendamiento. El artículo 538 del Código Civil<sup>36</sup> prohíbe a los tutores tomar en arrendamiento los bienes

del menor; norma que se aplica también en el caso de los curadores, conforme al artículo 568 del Código Civil, por los bienes de aquellas personas que tienen capacidad de ejercicio restringida (pródigos, malos gestores, ebrios habituales, toxicómanos, los que llevan anexa pena de interdicción).

En el caso del administrador judicial consideramos que también existe prohibición que tome en arrendamiento los bienes del administrado, porque el artículo 775 del Código Procesal Civil señala que el administrador judicial está sujeto a las prohibiciones que señala el Código Civil; y el inciso 8 del artículo 1366 del Código Civil<sup>37</sup> establece que no pueden adquirir derechos reales quienes por autoridad pública administren bienes ajenos. Para el caso del administrador contractual, el artículo 1668 del Código Civil ha eliminado la prohibición de ser arrendatarios de los mandatarios, pero se mantiene la prohibición del artículo 166 del Código Civil de que no se puede celebrar contrato consigo mismo, a menos que el poderdante lo hubiera autorizado, es decir el apoderado no podría celebrar un contrato a su favor para ser arrendatario, salvo que su poderdante lo hubiera autorizado.

El segundo supuesto de prohibición de ser arrendatario es cuando exista prohibición legal. Es el caso del artículo 1366 del Código Civil que establece la prohibición a algunas personas de adquirir derechos reales respecto de ciertos bienes. Aunque la norma se refiere a la adquisición de derechos reales, está comprendida también el derecho de posesión, conforme lo señalaba el profesor Manuel De la Puente y Lavalle<sup>38</sup>, porque si bien el arrendamiento otorga un derecho personal (*ius possidendi*), sin embargo se manifiesta en un derecho real (*ius possessionis*). En ese sentido, no podrían tomar en arrendamiento el Presidente de la República, los ministros, congresistas y otras autoridades nacionales respecto de los bienes públicos nacionales. Igualmente, los alcaldes y gobernadores regionales respecto de los bienes públicos de su jurisdicción. Los jueces o fiscales respecto de los bienes que hayan intervenido en razón de su función. Los abogados respecto de los bienes que hubieran patrocinado hasta un año de concluido el

<sup>36</sup> Artículo 538.- Se prohíbe a los tutores:

1.- Comprar o tomar en arrendamiento los bienes del menor (1984).

<sup>37</sup> Artículo 1366.- No pueden adquirir derechos reales por contrato, legado o subasta pública, directa o indirectamente o por persona interpuesta:

8.- Quienes por ley o acto de autoridad pública administren bienes ajenos, respecto de dichos bienes (1984).

<sup>38</sup> En ese sentido, De la Puente señala:

Resulta así que las personas consideradas en el artículo 1366 están prohibidas de adquirir no únicamente la propiedad de los bienes, sino también la copropiedad (con excepción de los casos contemplados en los incisos 6 y 7), la posesión, el usufructo, el derecho de superficie, las servidumbres, la prenda, la anticresis, la hipoteca y el derecho de retención sobre los bienes allí mencionados (2007, p. 425).

proceso. Los albaceas respecto de los bienes que administran. Los que administren bienes ajenos designados por ley o por autoridad pública, es el caso del administrador judicial. Finalmente, los mediadores, martilleros o peritos respecto de los bienes que hubieran intervenido hasta un año después de su intervención.

Un tema pendiente es si los apoyos pueden tomar en arrendamiento los bienes de las personas que sufren de discapacidad. Si fueran personas con discapacidad que no puedan expresar voluntad, como los apoyos son designados judicialmente, existe prohibición de que estos puedan tomar en arrendamiento los bienes ajenos que administren, conforme al inciso 8 del artículo 1366 del Código Civil. Si fueran apoyos de personas que si pueden expresar voluntad, consideramos que debe existir autorización expresa de estas para que el apoyo pueda tomar el bien en arrendamiento.

#### IV. EL SUBARRENDAMIENTO

El subarrendamiento es un subcontrato por medio del cual el arrendatario celebra como arrendador un nuevo contrato de arrendamiento con un tercero respecto del mismo bien o parte de él, adquiriendo en este nuevo contrato el arrendatario la calidad de subarrendador y el tercero la calidad de subarrendatario. El artículo 1523 del Código Civil de 1936 facultaba al arrendatario a subarrendar el bien, salvo que se le hubiera prohibido en el contrato<sup>39</sup>. La mayoría de códigos civiles en el derecho comparado autoriza al arrendatario a subarrendar el bien, siempre que no exista prohibición en contrario. Así tenemos el artículo 1717 del Código Civil francés, el artículo 1594 del Código Civil italiano, el artículo 1214 del Código Civil y Comercial de Argentina, y anteriormente el artículo 1583 del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield.

El artículo 1681, inciso 9 del Código Civil de 1984<sup>40</sup> prohibió al arrendatario a subarrendar el bien, total o parcialmente, sin que tuviera asentimiento escrito del arrendador; mientras que el artículo 1692 del mismo Código define el contrato de subarrendamiento y establece que se debe contar con el asentimiento escrito del arrendador. La norma no establece el tiempo y la forma de esta autorización escrita, pudiendo efectuarse en el mismo contrato de arrendamiento, o en el subarrendamiento o

en cualquier escrito posterior (Bigio, 1997, p. 124-125). En cuanto a la forma de la autorización, la formalidad escrita sería *ad probationem*, porque no se establece la forma bajo sanción de nulidad.

Las razones por las cuales se prohibió el subcontrato de arrendamiento, salvo autorización del arrendador, fueron porque era motivo de especulación por parte del arrendatario que lo alquilaba a mayor precio; y porque cuando se le alquilaba era por sus características personales, conforme lo afirmaba el profesor Jack Bigio Chrem (Bigio, 1997, p. 123). En efecto, cuando el arrendador negocia con el futuro inquilino, lo natural es que analice sus características personales y económicas, para saber quién o quienes van a ocupar el bien y si tienen la capacidad para poder pagar la renta. Adicionalmente, si se autorizara libremente el subarrendamiento, ello podría generar especulación en cuanto a los precios del alquiler de las viviendas y de los locales comerciales o industriales.

Otro tema polémico respecto del subarrendamiento es el referido a la relación del arrendador con el subarrendatario, especialmente en el caso en que el arrendatario no cumpla con sus obligaciones frente al arrendador. La mayor parte de códigos civiles considera que el arrendador tiene una acción directa contra el subarrendatario por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, sea por las obligaciones de conservación y mantenimiento del bien, así como por el pago de la renta convenida, aunque en este último caso solo hasta el monto de la renta fijada en el contrato de subarrendamiento. Así, por ejemplo el artículo 1595 del Código Civil italiano señala que el arrendador, sin perjuicio de sus derechos frente al arrendatario, tiene acción directa contra el subarrendatario para exigirle el precio del subarrendamiento que todavía le debe en el momento de la reclamación judicial, y para obligarle a cumplir todas las demás obligaciones que se deriven del contrato de alquiler.

Igualmente, el artículo 1551 del Código Civil español establece la obligación del subarrendatario frente al arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada; mientras que el artículo 1552 del mismo Código señala que el subarrendatario queda también obligado frente al arrendador por el precio convenido en el contrato de subarrendamiento. El artículo

<sup>39</sup> Incluso se podría subarrendar contra la voluntad del arrendador, cuando el arrendatario propusiera un subarrendatario que goce de solvencia y buen crédito (artículo 1524), lo cual era muy subjetivo respecto de cuando se encontraba en dicha situación.

<sup>40</sup> Artículo 1681.- El arrendatario está obligado: [...]

9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador (1984).

1753 del Código Civil francés establece también la responsabilidad del subarrendatario frente al arrendador hasta por el precio del subarrendamiento. Finalmente, el artículo 1216 del Código Civil y Comercial de Argentina establece una acción directa del arrendador contra el subarrendatario por el cobro de la renta del arrendatario hasta el límite de la renta del subarrendamiento.

Entre el contrato de arrendamiento y el subcontrato de arrendamiento existen diversas obligaciones derivadas de cada contrato: por un lado, las obligaciones del arrendatario (pagar la renta, los servicios públicos, a cuidar el bien, a no introducir mejoras, entre otros); y por otro lado, las obligaciones del subarrendatario (pagar su renta, los servicios públicos, a cuidar el bien, no introducir mejoras, entre otros). En principio, la mayor parte de los códigos civiles establece una acción directa del arrendador contra el subarrendatario por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario y por el pago de la renta hasta el límite de la renta del subarrendamiento. Pero no establecen una acción directa del arrendador contra el subarrendatario por las obligaciones derivadas del subcontrato de arrendamiento, salvo el caso del artículo 1216 del Código Civil y Comercial de Argentina.

El artículo 1693 de nuestro Código Civil<sup>41</sup> no ha establecido una acción directa del arrendador contra el subarrendatario por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, sino que ha establecido que el subarrendatario responde solidariamente frente al arrendador por todas las obligaciones del arrendatario, sin establecer ningún límite. El doctor Soria Aguilar expresa al respecto lo siguiente:

Sobre el particular nosotros entendemos que la solidaridad expresada por el Código Civil abarca la totalidad de la obligación existente en cabeza del arrendatario respecto del arrendador, dado que la norma no se refiere a la acción directa ni otorga elementos que restrinjan la solidaridad expresamente señalada. (2014, p. 512)

De esta manera, si el arrendamiento es por una renta de S/ 1 000 y el subarrendamiento es por S/ 500 soles, el subarrendatario debe responder frente al arrendador por los S/ 1 000. Ahora bien, el artículo 1693 del Código Civil debe ser interpretado con un criterio de razonabilidad, siempre y cuando el bien materia de subarrendamiento sea exactamente igual porque puede suceder que se ha subarrendado parte del bien y no resultaría razonable que el subarrendatario responda frente al arrendador por una extensión del bien que no se

encuentra ocupando. Sin embargo, consideramos que la obligación solidaria del subarrendatario frente al arrendador por las obligaciones del arrendatario resulta la adecuada con la finalidad de garantizar el pago de la renta y las obligaciones del contrato de arrendamiento. Establecer un límite a la responsabilidad del subarrendatario frente al arrendador podría generar que se pacte o simule una menor renta del subarrendatario para eludir sus obligaciones.

Por otro lado, lo que sí constituye un vacío de nuestro Código Civil es que la responsabilidad solidaria del subarrendatario frente al arrendador por las obligaciones del arrendatario, prevista en el artículo 1693 del Código Civil, solamente se aplica si es que el arrendador hubiera autorizado el subcontrato de arrendamiento. Así lo señalaba el profesor Jack Bigio Chrem, quien afirmaba lo siguiente: “Este numeral supone que el arrendador haya autorizado debidamente al arrendatario para subarrendar” (1997, p. 127). De esta manera, no existiría responsabilidad solidaria del subarrendatario si es que el arrendador no hubiera autorizado el subarrendamiento; lo cual podría convertirse en un incentivo para que el arrendatario subarriende, porque de esta manera se podría eludir la responsabilidad del subarrendatario.

Además, significaría contravenir la voluntad del arrendador, quien se vería forzado a autorizar el subarrendamiento para dirigirse contra el subarrendatario. En ese sentido, consideramos que debería modificarse el artículo 1693 del Código Civil para establecer que la obligación solidaria del subarrendatario ante el arrendador se aplica por las obligaciones del arrendatario haya o no autorizado el subcontrato de arrendamiento. Se trataría de una solidaridad de fuente legal exclusivamente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

## V. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato de naturaleza temporal sujeto a un plazo de duración. Este plazo puede ser determinado cuando las partes así lo han establecido; por ejemplo, por un año, dos años, etc. Puede ser a plazo indeterminado cuando las partes no lo han fijado y corresponde al legislador determinar cuándo se entiende por vencido el contrato. La importancia del plazo final en el contrato de arrendamiento es para efectos de determinar cuándo se entiende por vencido

<sup>41</sup> Artículo 1693.- Tanto el subarrendatario como el arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario (1984).

el contrato y a partir de cuándo el arrendatario ya no tiene derecho a poseer el bien y procede la demanda de desalojo. A continuación vamos a desarrollar los plazos de duración del contrato de arrendamiento, sea a nivel del derecho comparado y en nuestro Código Civil.

#### A. Contrato de arrendamiento de duración determinada

El arrendamiento de duración determinada ocurre cuando existe un plazo fijo de duración del contrato o cuando existe un plazo cierto o determinado de cuando va a finalizar el contrato. El contrato a plazo fijo es, por ejemplo, cuando el arrendamiento es por un mes, un año, o hasta un máximo de 10 años según lo establece el artículo 1688 de nuestro Código Civil<sup>42</sup>. Cualquier exceso del plazo máximo se entiende reducido a ese máximo legal. El plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento es solamente para contratos de duración determinada, porque en el caso de duración indeterminada en cualquier momento se puede dar por concluido el contrato (artículo 1703 del Código Civil<sup>43</sup>).

La otra forma de duración determinada del contrato de arrendamiento sucede cuando existe un plazo cierto o determinado, es decir, aun cuando no se señale el término final del contrato de arrendamiento, se puede determinar por la finalidad u el objeto del contrato. Son los casos de los contratos por una finalidad específica o por temporada. El artículo 1689 del Código Civil señala que hay también duración determinada: i) cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarlo a cabo; por ejemplo, cuando se realiza una convención minera o una feria de libros, etc., se sabe cuanto es el tiempo que durarán dichos eventos; ii) cuando se trata de predios ubicados en lugares por temporada, se entiende que el arrendamiento es por una temporada; por ejemplo los alquileres de casas de playa o de campo; sin embargo, en este caso es más difícil considerar la fecha de término del contrato, porque el clima de las estaciones suele variar y además hay la costumbre de alquilar por plazos menores.

#### B. Contrato de arrendamiento de duración indeterminada

El arrendamiento de duración indeterminada ocurre cuando las partes no han fijado un plazo de duración del contrato de arrendamiento. Se conoce también como contrato de arrendamiento de

duración indefinida. La mayor parte de los códigos civiles suplen esta ausencia de plazo a través de normas supletorias, presumiendo un determinado plazo fijo o de acuerdo a la naturaleza o al uso del bien, durante el cual no se le podría dar término. Ello considerando también que el arrendamiento está asociado a un tema de vivienda y las normas que se han dictado tienen generalmente un carácter tuitivo para el arrendatario. Excepcionalmente, se ha considerado que el contrato de arrendamiento de duración indeterminada puede ser concluido en cualquier momento por cualquiera de las partes. El profesor Vincenzo Roppo señala respecto de esta última opción del contrato de duración indeterminada:

Para algunos contratos, la ley admite que el contrato no contenga ningún plazo; entonces este es de duración indeterminada, y produce sus efectos jurídicos indefinidamente, hasta que no sobrevenga una causa de cesación de los mismos; tal causa puede ser por ejemplo, una resolución, o una separación unilateral. (2009, p. 597)

En ese sentido, existen dos opciones frente al contrato de duración indeterminada: una que suple a través de un plazo supletorio; y otra que establece que en cualquier momento se puede dar terminado dando aviso a la otra parte. Veamos a continuación qué opciones se ha tomado en el derecho comparado y cómo ha sido recogido en nuestro Código Civil de 1984 y, en su antecedente, el Código Civil de 1936.

##### 1. El arrendamiento de duración indeterminada en el Código Civil francés

El artículo 1758 del Código Civil francés suple la ausencia del plazo de duración del contrato con un plazo supletorio o en su defecto según el uso del local, señalando lo siguiente:

El arrendamiento de departamento amoblado se supone que se hace por un año, cuando se hacía por esa cantidad al año; por meses, cuando se hacía a tanto por mes, de día, cuando se hacía tanto por día; si no se acredita que el arrendamiento se realiza a razón del año, de mes o día, se entenderá que el arrendamiento se realiza según el uso del local (1804).

##### 2. El arrendamiento de duración indeterminada en el Código Civil italiano

El artículo 1574 del Código Civil italiano suple la ausencia del plazo del contrato de arrendamiento

<sup>42</sup> Artículo 1688.- El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años (1984).

<sup>43</sup> Artículo 1703.- Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante (1984).

por un plazo de un año cuando se trata de casas no amobladas o habitaciones para el ejercicio de profesión o industria (Padovini, 2014, p. 980); y según se pague la renta para el caso de departamentos amoblados. El artículo 1574 señala lo siguiente:

Cuando las partes no hayan determinado la duración del arrendamiento, se considerará pactado: 1) Si se trata de casas sin muebles o habitaciones para el ejercicio de la profesión, industria u oficio, por la duración de un año, salvo los usos locales; 2) en el caso de habitaciones o departamentos amoblados, por la duración correspondiente a la unidad de tiempo a que sea proporcional el alquiler. (1942)

3. El arrendamiento de duración indeterminada en el Código Civil español

En el caso del Código Civil español, se distingue entre predios rústicos y predios urbanos para la supletoriedad del plazo. Si se trata de predios rústicos, el artículo 1577 del mismo Código entiende que es por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que la finca diera en un año o que pueda dar por una vez aunque pasen dos o más años para obtenerlos. En el caso que se tratara de predios urbanos, el artículo 1581 consideraba lo siguiente:

Si no se hubiera fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término. (1889)

4. El arrendamiento de duración indeterminada en el Código Civil alemán

El artículo 542 del Código Civil alemán<sup>44</sup> regula el contrato de arrendamiento de duración indeterminada, señalando que si no se especifica el período de alquiler, cada parte contratante puede rescindirlo o resolverlo de conformidad con las disposiciones legales. Es decir, ante la ausencia de plazo, no se suple por otro, sino que se otorga a las partes el derecho a ponerle término en cualquier momento.

5. El arrendamiento de duración indeterminada en el Código Civil peruano de 1936

En el Código Civil de 1936 se hacía la distinción entre arrendamiento de una heredad y el arren-

damiento de casas. El arrendamiento por heredad era esencialmente de predios rústicos y en caso de ausencia se entendía por un año rural. El artículo 1496 de dicho Código Civil establecía lo siguiente: “Se entiende que el arrendamiento de una heredad es por el año rural. Este se cuenta en cada lugar y para cada clase de heredades desde el tiempo en que, según la naturaleza del cultivo, se acostumbra a recibir las en arrendamiento” (1936). Ahora bien, para poner fin a este contrato, cualquiera de las partes debía dar aviso con un anticipación de seis meses. El artículo 1495 de dicho Código señalaba lo siguiente: “Cuando no se fijó la duración del arrendamiento de una heredad, cualquiera de las partes que se decida a terminar el contrato, lo avisará a la otra con anticipación de seis meses” (1936). En el caso de arrendamiento de casas, el contrato de duración indeterminada se entendía efectuado en los plazos según se pague la renta. Si el pago era anual se consideraba por un año, si era mensual por un mes y así sucesivamente. El artículo 1497 del Código Civil de 1936 establecía lo siguiente:

El alquiler de casas por tiempo indeterminado se reputa ser por años, semestres o meses, según se pague la renta al año, al semestre o mensualmente. Sin embargo no termina el alquiler en el año, semestre o mes, si uno de los contratantes no avisa anticipadamente al otro que pone fin al contrato.

Es decir, para poner fin a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada respecto de una casa se requería hacer un aviso previo antes de que se generara el nuevo plazo.

6. El arrendamiento de duración indeterminada en el Código Civil peruano de 1984

El Código Civil de 1984 no contiene una definición de contrato de arrendamiento de duración indeterminada. Debería entenderse por oposición al contrato de duración determinada. Es decir, cuando el contrato de arrendamiento carece de plazo de duración o cuando ex profesamente se ha pactado como de duración indefinida. Ahora bien, puede suceder que no se haya pactado un plazo del contrato, pero sí se haya establecido la forma de pago de la renta: que la renta sea pagada en forma mensual, semestral o anual.

En ese sentido, el artículo 1690 del Código Civil de 1984, al igual que el artículo 1497 del Código

<sup>44</sup> Artículo 542: Fin del contrato de arrendamiento

(1) Si no se ha determinado un período de alquiler, cada parte contratante puede rescindir el contrato de arrendamiento de acuerdo con las disposiciones legales.

(2) Un contrato de arrendamiento celebrado por un período específico finaliza al término de dicho período, a menos que: Se rescinda de manera extraordinaria en los casos permitidos por la ley, o se prorrogue (1900).



Civil de 1936, suple la falta de plazo del contrato de arrendamiento señalando que el contrato se reputa por meses u otro período, según se pague la renta. Pero, a diferencia del artículo 1497 del Código Civil de 1936, se ha eliminado la referencia a que para poner fin al contrato debe darse el aviso previo antes de que se generará el nuevo período. Muy por el contrario, el artículo 1703 del Código Civil de 1984 establece que el contrato de duración indeterminada se puede poner fin en cualquier momento, por cualquiera de las partes, dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

Es decir, nuestro Código Civil de 1984 ha recogido dos fuentes respecto del contrato de arrendamiento de duración indeterminada. Por un lado, el artículo 1690 que reputa o suple el contrato de arrendamiento por el período según se pague la renta; al igual que el artículo 1497 del Código Civil de 1936. Y por otro lado, el artículo 1703 que establece que se puede poner fin al contrato de arrendamiento de duración indeterminada en cualquier momento, dando aviso a la contraparte.

Quizá esta confusión del Código Civil de 1984 y la reminiscencia al Código Civil de 1936 es lo que ha generado que en muchas casaciones de la Corte Suprema de Justicia se haya considerado que, cuando vence el contrato de duración determinada, se convierte en duración indeterminada, como veremos más adelante.

## VI. VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El vencimiento del contrato de arrendamiento es una forma de conclusión del contrato de arrendamiento vinculada al plazo o duración. Existen otras formas de conclusión del contrato como la resolución por incumplimiento o por imposibilidad, entre otros. Pero el vencimiento está asociado al plazo. Se trata de un plazo o término final del contrato de arrendamiento. El profesor Vincenzo Roppo señala al respecto lo siguiente: “El problema del plazo final se plantea esencialmente en los contratos de duración, es decir, de ejecución continuada o periódica” (2009, p. 597). Se trata de un plazo resolutorio (Lorezenti, 2007, p. 362) porque concluido el plazo se resuelve el contrato de arrendamiento. Aunque la mayoría de la doctrina considera que con el plazo final se extingue el vínculo o la relación obligatoria.

En ese sentido, el profesor Lorenzetti señala lo siguiente: “El plazo en la locación es resolutorio, de modo que su cumplimiento extingue el vínculo” (2007, p.362). De igual modo, el profesor Díez-Picazo sostiene lo siguiente: “El término final es un determinado momento que marca la expiración

de la relación obligatoria. El término final aparece ante todo como el momento que pone fin a la relación” (1996, p. 328). En Perú, el profesor Castillo Freyre ha sostenido lo siguiente: “El artículo 1699 se explica por sí solo, en la medida que el plazo resolutorio implica que, al vencer su término final, el contrato deja de producir efectos” (2021, p. 313).

Sin embargo, propiamente, cuando vence el contrato de arrendamiento, nos encontramos ante un caso de resolución de la relación obligatoria por vencimiento del plazo. Se aplicarán los efectos de la resolución de un contrato teniendo en consideración que nos encontramos frente a un contrato de duración. En ese sentido, se extinguirá el derecho a ocupar el bien (*ius possidendi*) y el pago de la renta se convertirá en una obligación por el uso del bien hasta su devolución definitiva. Se generará a su vez una obligación de restitución de las partes, de tal manera que el arrendatario tendrá una obligación de restitución del bien y a su vez, el arrendador deberá devolver la garantía en caso el bien se hubiera reparado y no exista renta pendiente. Ahora bien, las partes pueden haber convenido regular los efectos resolutorios del contrato de arrendamiento, por ejemplo, a través de una cláusula penal compensatoria o moratoria, por el uso del bien o por cada día de retraso, respectivamente.

En consecuencia, la resolución de un contrato de arrendamiento por el vencimiento del plazo no significa que cese cualquier relación u obligación entre las partes, cesarán los efectos propios de la duración del contrato de arrendamiento, pero se devendrán otros efectos derivados de la resolución y adicionalmente las partes también pueden convenir regular esos efectos resolutorios. Veamos ahora las diferentes formas de vencimiento del contrato de arrendamiento.

### A. Vencimiento del contrato de arrendamiento de duración determinada

El contrato de arrendamiento de duración determinada vence cuando se cumple el plazo fijo o el plazo cierto o determinado, si se trata del alquiler con una finalidad específica o por temporada. En el derecho comparado se considera que el contrato de duración determinada vence automáticamente cuando concluye el plazo. Así, tenemos el artículo 1737 del Código Civil francés que señala lo siguiente: “El arrendamiento cesa automáticamente al vencimiento del plazo fijado, cuando se haya hecho por escrito, sin necesidad de aviso previo” (1804). A su vez el artículo 1596 del Código Civil italiano establece lo siguiente: “El arrendamiento por un período determinado por las partes finaliza con el vencimiento del plazo, sin necesidad de

cancelación" (1942). Mientras que el artículo 1565 del Código Civil español establece lo siguiente: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento" (1889). Por su parte el artículo 594 del Código Civil alemán señala que el contrato de arrendamiento finaliza al finalizar el período por el cual fue celebrado. A su turno el artículo 1604, inciso 1, del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield señalaba lo siguiente: "La locación concluye: 1) si fuese contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo" (1871).

En el Perú, el inciso 1 del artículo 1531 del Código Civil de 1936 establecía lo siguiente: "Se acaba el contrato de locación: 1) por concluirse el término de duración que fijaron las partes, sin que sea necesario aviso de despedida del locador, ni del conductor" (1936). Mientras que el artículo 1699 del Código Civil de 1984 establece lo siguiente: "El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas" (1984).

El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada plantea dos problemas: i) un primer problema: si el solo transcurso del plazo concluye el contrato de arrendamiento o es necesario constituir en mora; ii) un segundo problema sobre qué pasa cuando ha vencido el plazo del contrato y el arrendatario continúa en la posesión del bien: ¿se entiende que continúa el contrato o se entiende que se prórroga el contrato?, ¿cuál es el nuevo vencimiento del contrato si fuera el caso?

En cuanto al tema de la mora automática del contrato de arrendamiento. El profesor argentino Lorenzetti explica las dos posiciones respecto del derecho argentino expresando lo siguiente:

La segunda cuestión que ha sido discutida es el efecto que produce el vencimiento del plazo. La regla del Derecho es que, agotado el plazo resolutorio, la mora del deudor es automática y surge la obligación de restitución (...) En contra, se ha sostenido que, en la locación, la mora no es automática, y que hay que interpelar al loca-

tario para que se produzca la mora de la obligación de entregar. (2007, pp. 440-441)

En el caso del Perú, se plantea la misma interrogante porque el artículo 1333 del Código Civil establece que incurre en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de la obligación. No hay problema de pactar la mora automática según lo establece el mismo artículo 1333 del Código Civil en su inciso 1. La mora se ha entendido como exigencia para que se configure el incumplimiento, mientras tanto existiría lo que se llama el retraso o demora<sup>45</sup>. El artículo 1699 del Código Civil de 1984<sup>46</sup> parece haber contemplado un supuesto de mora automática porque señala que no se requiere el aviso previo para que se entienda vencido el contrato.

Sin embargo, la duda que se presenta es respecto del artículo 1700 del Código Civil<sup>47</sup>, cuando señala que vencido el plazo del contrato, si es que el arrendatario permanece en el uso del bien y el arrendador no requiere la devolución del mismo, se entiende que continúa el contrato de arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, lo cual puede pedir en cualquier momento. Es decir, por el artículo 1700 del Código Civil, el arrendatario que continúa en la posesión del bien no se considera que sea un deudor moroso, sino que mantiene su derecho a ocupar el bien (*ius possidendi*), hasta que el arrendador pida su devolución; exigencia que podría ser considerada como una forma de constitución en mora. El artículo 1700 del Código Civil tiene mayores alcances porque plantea la discusión: ¿cuál es la regulación cuando el arrendatario continúa en posesión del bien y el arrendador no le ha requerido la devolución?: ¿se entiende que continúa el contrato o que se prórroga el mismo? Veamos a continuación cuál es la regulación en el derecho comparado y en el Perú.

1. La tácita reconducción o la prórroga tácita del contrato de arrendamiento de duración determinada

Si bien los códigos civiles en el derecho comparado consideran que el contrato de arrendamiento de duración determinada vence cuando concluye

<sup>45</sup> Aunque un sector de la doctrina ha considerado también que la mora solamente tiene efectos para la configuración del daño y para la transferencia del riesgo en caso de pérdida del bien. Véase a Díez-Picazo, Luis, 1996, Volumen Segundo, pp. 620.

<sup>46</sup> Artículo 1699.- El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas (1984).

<sup>47</sup> Artículo 1700.-

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento. (1984)

el plazo, sin necesidad de requerimiento previo; sin embargo, la gran mayoría considera que si el arrendatario continúa en la posesión del bien y el arrendador no le ha requerido la devolución dentro de un plazo, se entiende que se prórroga el contrato de arrendamiento, pero bajo las reglas del contrato de arrendamiento de duración indeterminada. Así tenemos el artículo 1597 del Código Civil italiano que establece lo siguiente:

El contrato de arrendamiento se considera renovado si, una vez vencido su plazo, el arrendatario permanece y queda en posesión del inmueble arrendado. [...] El nuevo contrato de arrendamiento se rige por las mismas condiciones que el anterior, pero su duración es la establecida para los arrendamientos por tiempo indefinido. (1942)

La norma no establece un plazo mínimo de continuación en la posesión para que se entienda renovado el contrato. Mientras que el artículo 1566 del Código Civil español establece lo siguiente:

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entienda que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento. (1889)

Es decir, el contrato de arrendamiento de duración determinada se convierte en un contrato de duración indeterminada, si es que no existe requerimiento de devolución dentro de un plazo de 15 días de vencido el contrato<sup>48</sup>.

En esa misma línea, el artículo 545 del Código Civil alemán establece lo siguiente:

Si el inquilino continúa utilizando la propiedad de alquiler después de que el período de alquiler haya expirado, el contrato de alquiler se prorroga por un tiempo indefinido, a menos que una de las partes contratantes declare su intención en conflicto a la otra parte dentro de dos semanas. (1900)

Es decir, el contrato se entenderá prorrogado como un contrato de duración indefinida, si es que el arrendador no haya requerido el bien en dos

semanas. Finalmente, el artículo 1738 del Código Civil francés señala lo siguiente: “Si al vencimiento de los arrendamientos escritos el arrendatario permanece y queda en posesión, se produce un nuevo arrendamiento, cuyo efecto se regula por el artículo relativo a los alquileres sin escritura” (1804). Es decir, para los contratos de duración indeterminada en que se presume un plazo de duración.

La discusión que se plantea en la doctrina es ¿cuál es la naturaleza de la tácita reconducción?; es decir, si el contrato de arrendamiento de duración determinada se convierte en uno de duración indeterminada ¿Se trata de una prórroga tácita del contrato de arrendamiento o de un nuevo contrato de arrendamiento? En el caso de España, el Tribunal Supremo consideró que nos encontramos frente a un nuevo contrato de arrendamiento (Sentencia del 20 de septiembre de 1991) porque se extinguen las garantías otorgadas por un tercero, pero el arrendamiento se rige por las normas del contrato anterior, salvo en lo atiene a la duración que se convierte en duración indeterminada<sup>49</sup>. Sin embargo, la doctrina más importante considera que nos encontramos frente a una prórroga tácita del contrato de arrendamiento, es decir, una voluntad tácita o presunta que la ley asume ante el silencio de las partes y que lo sujeta a las normas del contrato de duración indeterminada, como si no existiera un plazo. En ese sentido, el profesor Díez-Picazo sostiene lo siguiente: “Se llama ‘tácita reconducción’ a una tácita prórroga de la relación arrendaticia mediante el comportamiento concluyente de ambas partes” (2010, p. 287). En esa misma línea, el profesor italiano Fabio Padovini considera que en la renovación tácita del artículo 1597 del Código Civil italiano, el comportamiento del locador hace presumir la voluntad de renovar el contrato de arrendamiento (2014, p. 983).

En nuestra opinión, en la tácita reconducción o en la renovación tácita propiamente estamos hablando de una prórroga, porque la ley es la que presume que, ante la ausencia de manifestación de voluntad de las partes, se entiende renovado o prorrogado el contrato por uno de duración indeterminada. Esta figura de la tácita reconducción ha obedecido a una concepción tuitiva del arrendatario para protegerlo por un tema de vivienda sobre todo; y se ha manifestado en prorrogar el contrato

<sup>48</sup> Para el caso español, el profesor Díez-Picazo establece los requisitos para que se produzca la tácita reconducción:

1°.- La expiración del plazo contractual; 2°.- La inexistencia de requerimiento expreso del arrendador para que el arrendatario cese en el arrendamiento y le entregue la cosa arrendada; 3°.- La permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada durante por lo menos quince días [...]; 4°.- La aquiescencia del arrendador, que en el Código es una conducta meramente negativa consistente en no formular ningún tipo de reclamación (Puede ir, como es lógico, acompañada de comportamientos positivos (p.ej., el percibo de las rentas); 5°.- La inexistencia de prórrogas expresas o producidas por la aplicación de lo establecido en el propio contrato (2010, p. 287).

<sup>49</sup> Véase a Díez-Picazo, Luis, 2010, Tomo IV, p. 287.

presumiendo una voluntad que no necesariamente era tal y estableciendo un requerimiento previo para concluir el contrato al sujetarlo al contrato de duración indeterminada.

En ese sentido, vencido el contrato de arrendamiento no solamente se consideraba renovado por un plazo supletorio, según la legislación de cada caso, sino que para ponerle término había que comunicarlo con la anticipación del caso, porque si no, se entendía renovado nuevamente el contrato. Así por ejemplo, bajo la aplicación supletoria del artículo 1574 del Código Civil italiano, el contrato de arrendamiento de casas habitación se entenderá renovado tácitamente por un año y para ponerle término había que avisar con anticipación antes de que se generará un nuevo plazo. En el caso del artículo 1566 del Código Civil español, concordante con el artículo 1581 del mismo Código, el contrato de arrendamiento se entendía renovado por un año, un semestre, o un mes según se pagara la renta, y para ponerle término antes que surgiera el nuevo plazo había que hacer un requerimiento previo. Veamos ahora como era la regulación en el Código Civil de 1936.

2. La tácita reconducción o prórroga tácita del contrato de arrendamiento en el código civil peruano de 1936

El artículo 1532 del Código Civil de 1936 contempló la tácita reconducción estableciendo lo siguiente:

Concluida la locación por haberse vencido el término, si pasan quince días sin que el locador solicite la cosa, ni el conductor la devuelva, se renueva el contrato, pero queda sujeto a las reglas de los de duración indeterminada. En este caso, no subsisten las garantías que constituyó una tercera persona en el contrato anterior. (1936)

La norma se aplicaba vencido el contrato de arrendamiento si es que el arrendador no solicitaba la devolución del bien en el término de quince días. Era una prórroga tácita del contrato porque se presumía, ante el silencio de las partes, que había intención de continuar con el contrato, si es que el arrendatario se encontraba ocupando el bien y el arrendador no le había solicitado la devolución. El contrato quedaba sujeto a sus mismas estipulaciones, pero en cuanto a su duración, la ley los sujetaba a las normas sobre el contrato de duración indeterminada. En ese sentido, se aplicaban los artículos 1496 y 1497 de dicho Código que presumían para los predios rurales que el arrendamiento era por un año y para casas habitación que el arrendamiento era por un año, semestre o mes, según se pague la renta.

Sin embargo, para ponerle término al plazo supletorio había que efectuar un aviso previo antes de que se generará un nuevo plazo. El artículo 1497 del Código Civil de 1936 señalaba en su parte *in fine* que no termina el alquiler en el año, semestre o mes, si uno de los contratantes no avisa anticipadamente al otro que pone fin al contrato. Así por ejemplo, si la renta se pagaba mensualmente y se había vencido el plazo del contrato de arrendamiento, sin que se hubiera efectuado el requerimiento, el contrato de arrendamiento se consideraba renovado mensualmente si es que antes no hubiera efectuado el aviso previo el arrendador. Si el pago de la renta era semestral o anual, el contrato se entendía renovaba por un semestre o año y así sucesivamente, hasta que se efectúe el requerimiento previo, antes de que se generaran nuevos periodos.

Procesalmente, a la tácita reconducción o renovación tácita del contrato de arrendamiento había que ponerle término a través del aviso de despedida, que podía ser judicial o extrajudicial. El artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles de 1912 establecía lo siguiente: “el locador para poner término a un arrendamiento de duración indeterminada o de años forzosos y voluntarios, puede dar al conductor aviso de despedida judicial o extrajudicialmente”. La jurisprudencia de aquella época así también lo señalaba: “En los casos de contratos locación-conducción de inmuebles urbanos celebrados después del 9 de agosto de 1968 y convertidos en contratos de duración indeterminada, el locador podía ponerles término mediante el aviso de despedida [...]” (Guzmán Ferrer, 1982, p. 971).

La tácita reconducción o renovación tácita del contrato de arrendamiento producía una situación muy injusta porque hacía presumir que las partes habían querido renovar el contrato por un plazo de duración indeterminada; lo que resultaba contrario a la autonomía de la voluntad. Pero más que presumir una voluntad lo que se sancionaba, era un descuido del arrendador, como lo señalaba el profesor Jack Bigio Chrem. En este sentido, citaba al profesor argentino Raymundo M. Salvat que señalaba lo siguiente:

[...] La tácita reconducción tenía el inconveniente de dar a la permanencia del locatario en el uso y goce de la cosa un alcance desmedido: no era lógico, por la simple continuación durante un breve plazo, inducir de este hecho la voluntad de renovar el contrato por un plazo más o menos largo. (Bigio, 1997, p. 147)

Adicionalmente, como también lo afirmaba el profesor Jack Bigio, existía jurisprudencia contradictoria de la Corte Suprema de Justicia de la República porque algunos jueces interpretaban que el plazo de 15 días de vencido el contrato de arrendamiento era

para presentar la demanda, se admita y se notifique, lo cual era prácticamente imposible; y otros consideraban que el envío de la carta no suspendía el plazo, sino se necesitaba de requerimiento judicial.

Estas y otras razones fueron las que motivaron que la tácita reconducción fuera abandonada en el Código Civil de 1936, conforme lo señalaba el profesor Jack Bigio. Sin embargo, como veremos a continuación, esta concepción de la tácita reconducción se mantiene en la reminiscencia de algunos magistrados que consideran que cuando vence un contrato de arrendamiento de duración determinada se convierte en indeterminada.

### 3. La continuación del contrato de arrendamiento de duración determinada en el Código Civil de 1984

A diferencia del Código Civil de 1936 y de la mayoría de códigos que habían contemplado la tácita reconducción o renovación tácita del contrato de arrendamiento de duración determinada, nuestro Código Civil de 1984 no la contempló y en su lugar consideró la figura de la continuación del contrato de arrendamiento, hasta que se solicite la devolución del bien. El artículo 1700 del Código Civil de 1984 establece lo siguiente:

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento. (1984)

La figura de la continuación del contrato de arrendamiento tuvo por antecedente el artículo 1622 del Código Civil argentino de Vélez Sarsfield que señalaba lo siguiente:

Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa<sup>50</sup>. (1871)

La continuación del contrato de arrendamiento del artículo 1700 del Código Civil de 1984 no significaba la renovación tácita del contrato por un plazo supletorio (por meses, años, según se pague la

renta) ni que se convierta en un contrato de duración indeterminada, ni que se requiera de un aviso previo para ponerle fin a un contrato de duración indeterminada. Era simplemente que la ley consideraba que el contrato de arrendamiento continuaba bajo sus mismas estipulaciones hasta que se pida la devolución del bien. De esta manera, se consideraba que se mantenía las obligaciones del contrato de arrendamiento, tanto para el arrendador como para el arrendatario, y cualquiera de ellos podía ponerle término final, sin necesidad de aviso previo por ninguna de las partes. El profesor Jack Bigio señalaba al respecto lo siguiente:

En otras palabras, cuando el contrato de arrendamiento continúa, tanto el arrendador cuanto el arrendatario le pueden poner fin en cualquier momento sin necesidad de aviso previo. Es así que, ya no existe plazo de quince días contado a partir del vencimiento del contrato para solicitar la restitución del bien, sino que, ambas partes pueden ponerle término en cualquier momento. (1997, p. 149)

Ahora bien, la discusión que se presenta es ¿cuál es la naturaleza de la continuación del contrato de arrendamiento una vez vencido el plazo?, porque existiría contradicción entre el artículo 1699 y el artículo 1700 del Código Civil, pues la primera norma señala que el contrato de arrendamiento concluye al vencimiento del plazo, sin necesidad de aviso previo; mientras que la segunda norma refiere que el contrato de arrendamiento continúa bajo sus mismas estipulaciones hasta que se pida su devolución.

Esta aparente contradicción ha tratado de ser explicada por el profesor Alfredo Soria Aguilar, que ha sostenido que cuando vence el contrato de arrendamiento ya no existe contrato y lo que se genera es una situación jurídica de hecho que por disposición de la norma se regula por las disposiciones del contrato anterior. En ese sentido, afirma lo siguiente:

En consecuencia, con posterioridad al vencimiento del plazo, ha concluido el contrato de arrendamiento y se genera una situación jurídica de hecho, en la que no existe contrato, la cual se va a regir con las estipulaciones y reglas del contrato de arrendamiento que ha concluido. Es decir, la interpretación del artículo 1700 del Código Civil, no debe llevarnos a la conclusión que el contrato de arrendamiento continúa, el contrato concluyó, se extinguió. (2014, p. 509)

<sup>50</sup> Similar norma ha sido contemplada en el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de Argentina del año 2015, aunque con la introducción de un plazo mínimo legal del contrato en caso las partes no lo hubieran pactado.

Incluso, ha habido posiciones desde antaño para derogar el artículo 1700 del Código Civil por la aparente contradicción con el artículo 1699 del Código Civil (Falla, 1989, p. 92). Es el caso también del Anteproyecto de Propuesta de Mejora al Código Civil peruano, presidido por el profesor Gastón Fernández Cruz (Resolución Ministerial N° 0046-2020-JUS, p. 107).

Sin embargo, esta misma discusión se planteó en la doctrina argentina a propósito del artículo 1622 del Código Civil de Vélez Sarsfield, antecedente del artículo 1700 del Código Civil de 1984, respecto a qué pasa luego de vencido el plazo de un contrato de duración determinada. La polémica que se planteó fue si la mora era automática con el solo vencimiento o si se requería el requerimiento de la devolución, conforme se ha señalado anteriormente (Lorenzetti, 2007, pp. 440-441). En el Perú, específicamente el profesor Mario Castillo Freyre ha sostenido que el artículo 1700 del Código Civil constituye una prórroga del plazo final del contrato de arrendamiento y que mientras el arrendador no solicite la devolución se produce un supuesto de demora hasta que el arrendador pida su devolución, sea judicial o extrajudicialmente, en cuyo caso se produce la mora. De esta manera afirma lo siguiente:

En tal sentido, si el arrendador no reclama al arrendatario la devolución del inmueble arrendado, el Derecho asume que durante el lapso que demore la entrega del mismo no deberá entenderse que hay mora, sino simple demora, situación que no acarrea consecuencias jurídicas negativas para el arrendatario. [...] Dentro de este orden de ideas podemos afirmar que el artículo 1700 del Código Civil concuerda plenamente con lo prescrito en el artículo 1333 (primer párrafo), debiéndose entender que el arrendatario no se encuentra en situación moratoria hasta que el arrendador le reclame la devolución del bien. (2021, p. 315)

En nuestra opinión, el artículo 1700 del Código Civil constituye un supuesto de continuación del contrato de arrendamiento por disposición legal porque es la ley la que ha presumido que, ante la falta de requerimiento de la devolución del bien y la posesión del arrendatario, el contrato continúa bajo sus mismas estipulaciones, con el derecho a ocupar el bien (*ius possidendi*) y la obligación del

pago de la renta, hasta que cualquiera de las partes le ponga término, lo cual puede ser efectuado en cualquier momento, sin necesidad de aviso previo. La norma también puede ser explicada bajo la figura de la mora, conforme lo señalaba el profesor Castillo Freyre, porque mientras el arrendador no solicite la devolución podría entenderse que el arrendatario se encuentra en situación de demora. Sin embargo, dicha figura no explicaría totalmente el caso en que se hubiera pactado la mora automática<sup>51</sup>.

Se trata del mismo contrato de arrendamiento con sus mismos términos y estipulaciones, que continúa vigente por disposición legal hasta que se pida la devolución del bien. No es que se haya producido un vacío legal, ni una situación jurídica de hecho posterior. El legislador ha presumido la voluntad de las partes de continuar con el contrato hasta que se pida su devolución. No se requiere tampoco requerimiento previo, aviso previo para ponerle fin al contrato porque no hay la figura de la tácita reconducción o renovación tácita. El arrendador puede ponerle término en cualquier momento vencido el contrato, sea mediante un requerimiento extrajudicial (carta notarial u otro) o judicial demandando directamente el desalojo. El inciso 1 del artículo 1333 del Código Civil establece que incurre en mora el obligado desde que el acreedor le exija judicial o extrajudicial el cumplimiento de su obligación.

Ahora bien, la interrogante que uno se plantea es ¿cuándo concluye entonces el contrato de duración determinada? Si fuera solamente el artículo 1699 del Código Civil<sup>52</sup>, se entendería que la conclusión del contrato se producía cuando vence el plazo del contrato de duración determinada, porque la norma no exige ningún requerimiento previo, basta el solo vencimiento del plazo. Sin embargo, por aplicación del artículo 1700 del Código Civil el contrato de arrendamiento continuará hasta que el arrendador pida la devolución, lo cual puede hacer en cualquier momento. En consecuencia, el contrato de arrendamiento de duración determinada se entenderá concluido cuando venza el plazo y el arrendador pida su devolución. La solicitud o requerimiento de devolución es justamente el presupuesto para dar por concluido el contrato de arrendamiento de duración determinada y en ningún caso podría considerarse que el

<sup>51</sup> Artículo 1333.- Incurre en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de su obligación.

No es necesaria la intimación para que la mora exista:

1.- Cuando la ley o el pacto lo declaren expresamente (1984).

<sup>52</sup> Artículo 1699.- El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas (1984).

arrendatario sea un poseedor precario<sup>53</sup>. Además, resulta ser un hecho natural y cotidiano que el arrendador requiera la devolución del bien una vez vencido el plazo del contrato, para evitar por alguna situación un proceso judicial; y por esa circunstancia no podría castigársele considerándolo como ocupante precario. Sería como castigar al acreedor por ejercer un derecho de constituir en mora a su deudor.

El artículo 1704 del Código Civil establece que vencido el plazo del contrato (supuesto aplicable al contrato de duración determinada); o cursado el aviso de conclusión de arrendamiento (supuesto aplicable al contrato de duración indeterminada), el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien y a cobrar la penalidad convenida, lo que en ningún caso importa o significa la continuación del contrato de arrendamiento. En el caso de contrato de duración determinada debe interpretarse conjuntamente con el artículo 1700 del Código Civil: que no basta el vencimiento del plazo para que se entienda concluido, sino que se requiere adicionalmente la solicitud de devolución, sea judicial o en el mismo proceso judicial. En ese sentido, el profesor Jack Bigio sostuvo lo siguiente: “la sanción prevista en este artículo se produce sólo cuando, en el caso del contrato de duración determinada no sólo se ha vencido el plazo, sino que, además el arrendador ha exigido la devolución del bien [...]” (1997, p. 158).

Para guardar concordancia entre los artículos 1699, 1700 y 1704 del Código Civil, debería precisarse en el artículo 1699 que el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye con el vencimiento del plazo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1700; y en el artículo 1704 debería indicarse que vencido el plazo del contrato y concluido conforme al artículo 1700 del Código Civil, el arrendador tiene derecho al cobro de la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva, lo que en ningún importará la continuación del contrato. Para el caso en que se considere eliminar la figura de la continuación del contrato de arrendamiento y derogar el artículo 1700 del Código Civil, existirá absoluta concordancia entre los artículos 1699 y 1704 del Código Civil, solo que habría que interpretar que el artículo

1699 del Código Civil es un supuesto de mora automática por disposición legal. Lo que sí no podría entenderse, en ningún caso, es que la solicitud de devolución del bien convierte en precario al arrendatario, porque un supuesto específico de desalojo es el vencimiento del contrato y un requerimiento natural de ello es la solicitud de devolución para constituir en mora al obligado.

Finalmente, no puede considerarse que vencido el contrato de arrendamiento de duración determinada, sin que el arrendador solicite la devolución, se convierte en uno de duración indeterminada, como lo ha venido sostenido mucha jurisprudencia de la Corte Suprema como la expresada en la Casación 896-98<sup>54</sup> porque ello supondría admitir la figura de la tácita reconducción o renovación tácita de que el contrato se convierte en uno de duración indeterminada, que hay un plazo supletorio, y hay que ponerle término mediante un aviso previo; lo que fue rechazado expresamente por el legislador en el artículo 1700 del Código Civil de 1984, conforme hemos visto anteriormente.

#### **B. Vencimiento del contrato de arrendamiento de duración indeterminada**

A diferencia del artículo 1497 del Código Civil de 1936 y de los artículos 1574 del Código Civil italiano, 1758 del Código Civil francés y 1581 del Código Civil español, que establecen un plazo supletorio para el contrato de duración indeterminada, sea por un año o según se pague la renta (mensual, semestral o anualmente), el artículo 1703 del Código Civil de 1984 no establece un plazo supletorio, sino que establece que el contrato de duración indeterminada se pone fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante. Es decir, se puede poner término al contrato de duración indeterminada en cualquier momento, por cualquiera de las partes. No se requiere el vencimiento de un plazo supletorio, ni un aviso previo para que concluya el contrato, basta la simple comunicación de cualquiera de las partes para que se entienda concluido el contrato. En ese sentido, el profesor Jack Bigio señalaba lo siguiente: “[...] este precepto permite que tanto el arrendador cuanto el arrendatario pongan fin de manera inmediata al arrendamiento sin tener que cursar un aviso con anticipación” (1997, p. 156).

<sup>53</sup> En la Casación 2195-2011-Ucayali, que motivó el IV Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema de Justicia consideró que el requerimiento de devolución del bien pone fin al contrato de arrendamiento y convierte al arrendatario en precario por fenecimiento del título (p. 27).

<sup>54</sup> La casación señala lo siguiente:

El artículo mil setecientos del Código acotado es claro en señalar que una vez vencido el contrato y si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento, es decir, el contrato de arrendamiento no fenecce, solo se convierte en uno de duración indeterminada bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador ponga fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario [...].

Bajo el Código Civil de 1936, tenía que avisarse con la anticipación del caso (aviso de despedida) antes de que se generará un nuevo período del contrato de arrendamiento, según se pagará la renta. Esta reminiscencia se ha mantenido en el artículo 1690 del Código Civil de 1984 que establece que el arrendamiento de duración indeterminada se reputa por meses u otro período, según se pague la renta; norma que debería ser derogada, porque conforme al artículo 1703 del Código Civil el contrato de arrendamiento de duración indeterminada se puede poner término en cualquier momento. No rige para este caso lo dispuesto en el artículo 1365 del Código Civil, sobre que se pone término al contrato de ejecución continuada con una anticipación de 30 días, porque se aplica la norma especial contenida en el artículo 1703 del Código Civil.

Finalmente, la conclusión del contrato de duración indeterminada, con el envío de la comunicación al arrendatario, tampoco puede considerar a este como precario porque, conforme lo hemos señalado anteriormente, para estos casos existe una causal específica de desalojo por vencimiento de contrato y un efecto natural de ello es la obligación de restitución.

### C. Los efectos del vencimiento del contrato de arrendamiento

El artículo 1704 del Código Civil regula los efectos del vencimiento del contrato de arrendamiento, señalando lo siguiente:

Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento". (1984)

Conforme lo ha señalado el profesor Jack Bigio (1997, p. 158), la norma contiene dos supuestos: el vencimiento en el contrato de duración determinada, que se produce con el transcurso del plazo y la solicitud de devolución, conforme al artículo 1700 del Código Civil; y el vencimiento del contrato de duración indeterminada que se produce con el aviso judicial o extrajudicial, conforme al artículo 1703 del Código Civil. No se debe confundir la solicitud de devolución del bien del artículo 1700 del Código Civil con el aviso de conclusión del artículo 1703 del Código, porque uno es para el contrato de duración determinada y el otro para el contrato de duración indeterminada.

Cuando vence el contrato de arrendamiento (sea de duración determinada o indeterminada) se presenta la figura del vencimiento del plazo resolutorio. En esta línea se han pronunciado los profesores Lorenzetti, Díez-Picazo y el doctor Mario Castillo Freyre, según hemos señalado anteriormente. La figura del plazo resolutorio significa que el contrato de arrendamiento deja de producir sus efectos naturales, como cualquier supuesto de resolución, porque se extingue o disuelve la relación obligatoria, pero como resultado de la resolución se producen efectos liberatorios, resolutorios o restitutorios e incluso también indemnizatorios, de ser el caso. En ese sentido, se pronuncia el profesor Vincenzo Roppo cuando afirma lo siguiente: "No necesariamente, por lo demás, la resolución extingue todos los efectos del contrato" (2009, p. 860). Igualmente, el profesor Díez-Picazo señala que son efectos de la resolución: la eficacia liberatoria y restitutoria, cuando afirma lo siguiente:

El primer efecto que produce la resolución es desvincular a las partes de la relación obligatoria en la que se encontraban inmersas. Puede hablarse por ello de una eficacia de liberación [...] La segunda de las consecuencias que la resolución produce, cuando alguna de las prestaciones hubieran sido ejecutadas, es constituir a cada una de las partes en el deber de reintegrar o de restituir a la otra tales prestaciones. Como consecuencia de la resolución, surgen específicos deberes de liquidación y de restitución. (1996, pp. 722-723)

En consecuencia, como resultado de la resolución del contrato por vencimiento del plazo resolutorio, se producen efectos liberatorios, restitutorios y de ser el caso indemnizatorios. Aplicado al contrato de arrendamiento e interpretando el artículo 1704 del Código Civil significaría que el arrendatario ya no tiene el derecho a usar el bien (*ius possidendi*) y deja de estar obligado al pago de la renta; y a su vez el arrendador deja de estar obligado a mantener en uso del bien al arrendatario; por los efectos resolutorios el arrendatario tiene la obligación de restitución del bien y el arrendador de devolver la garantía que quedará remanente; y por los efectos indemnizatorios el arrendatario está obligado a pagar por concepto de uso del bien hasta su devolución efectiva o el arrendador tiene derecho a cobrar la penalidad si es que así se hubiera convenido.

Sin embargo, en ningún caso el arrendatario o el inquilino podría ser considerado como ocupante precario, porque si bien ya no tiene derecho a ocupar el bien (*ius possidendi*), que podría entenderse como efecto liberatorio o extintivo; tiene la obligación de restitución del bien derivada de los efectos restitutorios o liquidatorios del contrato de arren-



damiento. En consecuencia, no debe confundirse la falta del derecho del arrendatario como consecuencia de la resolución con los efectos restitutorios del contrato que justifican que la causal específica de desalojo sea por vencimiento de contrato.

#### D. El problema del ocupante precario

##### 1. El concepto de precario en la historia y en el derecho comparado

El concepto de ocupante precario surge en Roma y se origina en la posesión que los dueños o patronos otorgaban a sus clientes, a ruego de estos, para explotar sus tierras, pudiendo ser revocada en cualquier momento. Era una posesión consentida o tolerada que podía ser revocada en cualquier momento, a solicitud del patrono, de allí que viene el término precario como temporal o transitorio o revocable. Al respecto el autor Eduardo Herrero Casajús, en su tesis sobre el precario en el Derecho Romano al Derecho Actual, manifiesta lo siguiente:

El origen del precario es muy remoto y quizá se encuentre, como se destaca en doctrina, en la antigua sociedad romana y en las especiales relaciones que se daban entre el patrono y sus clientes, y en las que aquél, a ruego de estos, les dejaba disfrutar de sus tierras o algunas otras cosas (2019, p. 7).

Era una posesión de carácter gratuita, tolerada, transitoria y revocable en cualquier momento. En ese sentido se pronunciaba Ulpiano en el Digesto cuando definía el concepto de precario de la siguiente manera: “precario es lo que se concede en uso al que lo pide con ruegos y por tanto tiempo cuanto lo tolere el concedente” (citado en Herrero, 2019, p. 9).

En el Derecho español, el artículo 1565 de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil citaba el término precario para referirse a la acción de desahucio contra él, el arrendatario, entre otros, señalando lo siguiente:

Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda: 1° Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios; 2° Contra los administradores, encargados, o porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas; y 3° Contra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, siempre que fuera requerida con un mes de anticipación, para que la desocupe. (1881)

La jurisprudencia española amplió el concepto de precario a cualquier posesión que se ejerza de manera gratuita, sin pagar merced conductiva, tal es el caso del que posee sin título (usurpador) o de

aquel que tenga un título ineficaz o nulo (posesión ilegítima). Conforme lo señala Eduardo Herrero Casajús, esta concepción fue resumida en la sentencia del Tribunal español del 30 de octubre de 1986, cuando se afirmaba lo siguiente:

Conforme a repetida jurisprudencia el concepto de precarista a que alude el numeral 3) del artículo 1565 de la LEC no se refiere a la graciosa concesión a su ruego del uso de una cosa mientras lo permita el dueño concedente, en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto, sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello, o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el dominical que ostenta el actor. (Herrero 2019, p. 26)

Sin embargo, en ningún caso la jurisprudencia del Tribunal Supremo español consideró que el inquilino sea un ocupante precario. La ocupación precaria era en palabras del profesor Díez-Picazo, citando al profesor Roca Sastre: solamente la posesión concedida, la posesión tolerada, y la posesión sin título (2009, pp. 582-583).

##### 2. La posesión precaria en el derecho peruano

El Código Civil de 1936 no recogió el concepto de posesión precaria. Fue el artículo 970 del Código de Procedimientos Civiles de 1912 el que incorporó el término precario, cuando señaló que procedía la acción de desahucio no solamente contra el usuario o el usufructuario, sino también contra el que procede de modo precario y sin pagar pensión. La norma parecía recoger el concepto romano de posesión precaria, de poseer de manera precaria y sin pagar pensión, al igual como fue recogido en el artículo 1565 de la antigua Ley Española de Enjuiciamiento Civil. Pero fue la jurisprudencia, al igual que el caso español, que amplió el concepto de posesión precaria no solamente al que posee de manera graciosa o tolerada o sin pagar pensión, sino también al que posee sin título.

Así la jurisprudencia señalaba lo siguiente: “Procede la acción de desahucio por ocupación precaria contra el que ocupa un inmueble sin título alguno y, además, anteriormente fue vencido en un juicio de reivindicación del mismo bien” (Revista Jurídica citado en Guzmán Ferrer, 1982, p. 1001). Pero en ningún caso el arrendatario podía ser considerado como ocupante precario porque había una causal específica de desahucio por vencimiento del contrato. De esta manera la jurisprudencia también señalaba lo siguiente: “El vencimiento del plazo del contrato de locación-conducción no constituye al conductor en ocupante precario” (A.J. citado en Guzmán Ferrer, 1982, p. 1001).

El Código Civil de 1984 fue el que incorporó el concepto de precario en su artículo 911 cuando señala lo siguiente: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido”. Esto comprendía dos supuestos: i) el poseedor sin título (usurpador u otro); y ii) el poseedor cuyo título ha fenecido (usuario, usufructuario, acreedor anticrético). Bajo esta perspectiva el Código Civil de 1984 abandonó el concepto romano de precario y confundió la posesión precaria con la posesión posesión ilegítima porque comprendió a todo aquel que carecía de un derecho a poseer, no solamente aquel que no tiene o no tuvo un título, sino también cuyo título ha fenecido. En ese sentido, el profesor Avendaño Valdez afirmaba lo siguiente:

El Código en el artículo bajo comentario se refiere evidentemente a la posesión ilegítima. No alude a la posesión temporal del inmediato porque en este último caso hay un título en virtud del cual se ejercita de hecho algún poder inherente a la propiedad mientras que el artículo 911 hay referencia expresa a la falta de título o en todo caso a su extinción. (1988, p. 136)

Igualmente, el artículo 911 del Código Civil no distinguió entre posesión precaria y posesión inmediata, pues una cosa es poseer sin un título y otra cosa es poseer con un título que ha vencido y en donde, como consecuencia del contrato, existe la obligación de restitución.

Esta confusión en el concepto de precario y la interpretación de que cuando vence el contrato de arrendamiento cesa todo efecto del contrato fue la que motivó que la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación 2195-2011-Ucayali, IV Pleno Casatorio Civil, considerara que el arrendatario tiene la calidad de ocupante precario cuando ha vencido su contrato y se le haya requerido la devolución del bien; afirmando lo siguiente:

También constituirá un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contra-

rio, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado en el artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución. Sólo en el caso de la existencia del requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento del título.

Esta posición de la Corte Suprema fue compartida por el doctor Lama More, quien sostuvo lo siguiente:

Como se puede apreciar, luego de cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, el contrato dejó de existir, pues en adelante lo que se cobra ya no es renta, es, como se indica en la norma, penalidad o prestación por el uso. Sin renta no hay arrendamiento. Siendo así, el poseedor dejó de tener la calidad de arrendatario o la de poseedor inmediato; deviniendo en precario por fenecimiento del título. (2007, p. 149)

Resulta destacable el esfuerzo de la Corte Suprema de Justicia de la República de haber tenido un concepto amplio de posesión precaria (resolución de contrato, nulidad de oficio, enajenación de bien arrendado, entre otros), con la finalidad de que la desocupación del bien pueda ser tramitada en la vía del proceso de desalojo en el proceso sumarísimo (artículo 586 del Código Procesal Civil<sup>55</sup>). Sin embargo, consideramos que en el caso del arrendatario no puede ser considerado como ocupante precario, no solamente porque existe una causal específica o especial de desalojo que es el vencimiento del contrato, sino también porque con la resolución del contrato por vencimiento del plazo (plazo resolutorio) se producen efectos restitutorios o resolutorios que generan la obligación del arrendatario de restituir el bien, teniendo como presupuesto justamente que el arrendador solicite la devolución del bien para constituir en mora al arrendatario o para dar por concluido el contrato de arrendamiento, conforme al artículo 1700 del Código Civil. Si bien con el vencimiento del contrato de arrendamiento se producen efectos extintivos o liberatorios de que el arrendatario ya no tiene derecho a ocupar el bien (*ius possidendi*), también se producen efectos restitutorios o liquida-

<sup>55</sup> Artículo 586.- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (1993).

torios que generan la obligación de restitución del bien. El doctor Günther González Barrón también sostuvo anteriormente que el arrendatario no es precario porque el vencimiento del contrato produce efectos liquidatorios<sup>56</sup>.

En consecuencia, la falta de derecho a ocupar el bien del arrendatario por la resolución del contrato no puede significar la ausencia de cualquier obligación entre las partes, porque justamente como consecuencia de la resolución se produce la obligación de restitución del bien y otros efectos liquidatorios del contrato. Igual criterio podría ser extensivo para cualquier poseedor inmediato cuyo contrato ha vencido, en donde no tiene sentido aplicar el concepto de ocupante precario, sino propiamente la causal de vencimiento de contrato que resulta ser más expeditiva para efectos del desalojo.

Admitir que el arrendatario tiene la calidad de ocupante precario porque su contrato ha vencido significaría también que el arrendatario con contrato resuelto por falta de pago tendría esa misma condición, cuando en ambos casos nos encontramos frente a formas de resolución de contrato una por vencimiento y otra por incumplimiento. Consideramos que la causal de desalojo por ocupación precaria debería ser entendida en forma residual, cuando no exista una norma o causal específica por la cual proceda el desalojo, porque de lo contrario todo sería encaminado bajo la causal de ocupante precario.

El considerar al arrendatario como ocupante precario por la Corte Suprema de Justicia de la República ha traído como consecuencia que los procesos de desalojo contra aquél se dilaten, ello debido a que el desalojo por ocupación precaria se inicia ante el juez especializado en lo civil en virtud del artículo 547 del Código Procesal Civil, pues no existe cuantía; luego hay la posibilidad de apelación ante la Sala Superior y cabe el recurso de casación ante la Corte Suprema de Justicia de la República; a diferencia de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato que se tramita ante el juez de paz letrado, cuando la renta mensual no supera las 50 Unidades de Referencia Mensual (S/ 25 750), que son la mayoría de casos y que concluyen indefectiblemente ante el juez especializado en lo civil.

## VII. OTRAS FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Aparte del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, existen otras formas de conclusión o extinción del contrato de arrendamiento, las cuales inciden también en las causales de desalojo. Veamos estas otras causales.

### A. La resolución de contrato por falta de pago de la renta

Se presenta cuando el arrendatario incumple con su obligación específica del pago de la renta. Frente a ese incumplimiento, el arrendador tiene derecho a resolver el contrato de arrendamiento y exigir la devolución del bien. El inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento puede resolverse:

Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos. (1984)

Esta norma tiene por antecedente el inciso 5 del artículo 1529 del Código Civil de 1936, que señalaba que cuando el pago de la renta era mensual el incumplimiento debía ser de 2 meses y 15 días. El inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil de 1984 precisa que cuando el pago de la renta es por períodos mayores, por ejemplo bimensual, trimestral o semestral, basta el vencimiento de un solo período y quince días; pero si el pago de la renta es por períodos menores a un mes, por ejemplo, en días o semanas, deberían ser tres períodos.

La duda que presenta el artículo es sobre si se trata de una norma imperativa, de si necesariamente deben respetarse esos plazos para que proceda la resolución del contrato; o se trata de una norma dispositiva que admite pacto en contrario. El profesor Jack Bigio sostuvo que se trata de una norma en beneficio del arrendatario, porque establece un régimen especial de resolución, pero admitió también que se podría pactar en contrario cuando señalaba lo siguiente: “Tal situación no ocurre en el caso del arrendador quien no puede –salvo pacto en contrario –demandar la resolución del contrato ante la falta de pago de un solo período de renta”

<sup>56</sup> “No hay precariedad en los casos de vencimiento del plazo de la relación jurídica que origina el deber de restitución del bien. En tal caso el plazo se extingue, pero no la relación jurídica pues quedan pendientes todos los deberes de liquidación propios de la terminación del plazo de ejecución, entre los que se encuentra señaladamente la obligación de restitución” (Gonzales Barrón, 2009, p. 73).

No compartimos el criterio de que la relación jurídica se mantiene, porque el contrato se ha resuelto por vencimiento del plazo, lo que existe son obligaciones de restitución producto justamente de la resolución.

(1997, p. 137). Igualmente, para el caso del desalojo con intervención notarial, el inciso 2 del artículo 7 de la Ley 30933, Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial<sup>57</sup>, establece como causal de desalojo el incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. En caso contrario, entendemos se aplica supletoriamente el plazo del inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

Una segunda inquietud que plantea la norma es si la falta de pago de la renta genera automáticamente el incumplimiento de la obligación o se requiere la constitución en mora para configurar el incumplimiento. La norma no establece un supuesto de mora automática o mora *ex re*, sino que se requiere que haya intimación en vía judicial o extrajudicial, conforme al artículo 1333 del Código Civil. Nada quita que las partes puedan pactar la mora automática y establecer que la falta de pago de la renta genera automáticamente el incumplimiento de la obligación. Sería aconsejable modificar el artículo 1697, inciso 1 del Código Civil, para establecer que la mora es automática y precisar que la norma admite pacto en contrario de que se acuerde períodos menores para que proceda la resolución del contrato por falta de pago de la renta.

Una vez configurada la situación de incumplimiento de falta de pago de la renta el arrendador puede dar por resuelto el contrato de arrendamiento, para lo cual debe enviar una comunicación notarial dando por resuelto el contrato de arrendamiento y pedir la devolución del bien. Puede también demandar directamente el desalojo por falta de pago. En la Casación 2466-2010-Loreto, la Corte Suprema de Justicia de la República ha considerado que el propio proceso de desalojo tiene carácter resolutorio y no se requiere una formalidad adicional.

Ahora bien, el desalojo es por haberse resuelto el contrato por falta de pago y como consecuen-

cia de ello es que procede la restitución del bien, como efecto restitutorio derivado de la resolución del contrato, conforme al artículo 1372 del Código Civil<sup>58</sup>. En ese sentido, no es correcto señalar que el desalojo es por la causal de falta de pago, como lo señala el artículo 591 del Código Procesal Civil<sup>59</sup>, porque da la idea de que el contrato se mantiene todavía vigente, cuando el desalojo es por la resolución del contrato por la falta de pago y como consecuencia de ello se genera el efecto restitutorio. En ese mismo error incurre el artículo 7, inciso 2, de la Ley 30933, cuando señala como causal de desalojo con intervención notarial el incumplimiento del pago de la renta convenida. El artículo 594 del Código Procesal Civil expresa correctamente, para el caso de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro, que procede el desalojo por la resolución del contrato por falta de pago.

### B. Resolución de contrato por incumplimiento de otras obligaciones

El artículo 1697 del Código Civil contempla también otras causales de resolución del contrato de arrendamiento. La norma se refiere al incumplimiento de obligaciones del arrendatario, pero el inciso 5 admite que la resolución puede obedecer también al incumplimiento de las obligaciones del arrendador. Entre el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario la norma considera el destinar el bien para un fin distinto al convenido o contrario al orden público o buenas costumbres (inciso 3); o subarrendar o ceder el bien sin asentimiento del arrendador (inciso 4). La resolución puede obedecer también al incumplimiento de otras obligaciones. El artículo 1681 del Código Civil establece una serie de obligaciones del arrendatario, derivadas, entre otros, de la posesión del bien, tales como el pago de los servicios públicos suministrados en beneficio del bien (inciso 3); lo que incluye el pago de los gastos comunes o de mantenimiento, en el caso por ejemplo de los inmuebles sujetos a un régimen de copropiedad o propiedad horizontal.

<sup>57</sup> Artículo 7. Causales

El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

[...]

2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil. (Ley 30933, 2019)

<sup>58</sup> Artículo 1372.- La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe. (1984)

<sup>59</sup> Artículo 591.- Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso (1993).

A diferencia del caso de la resolución por falta de pago, que tiene una causal específica de desalojo, en el caso de las otras obligaciones no hay un cauce específico para que proceda el desalojo, salvo el caso de los gastos por mantenimiento o por seguro del inmueble incluidos en las cuotas de abono (artículo 7, párrafo 7.1 del Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda); y el uso del bien para un fin distinto acreditado con una constatación policial; cuyos incumplimientos podrían generar el desalojo vía el Proceso Único de Ejecución de Desalojo, conforme al artículo 14 del citado Decreto Legislativo.

En forma general, el incumplimiento de las otras obligaciones del arrendatario podría ser encausado vía la acción de resolución del contrato o vía el proceso mismo de desalojo, porque el artículo 586 del Código Procesal Civil establece que dicha acción puede ser ejercida por todo aquel que considere tener derecho a la restitución y contra aquella persona a quien le es exigible la restitución. En la Casación 2195-2011-Ucayali, que motivó el IV Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República consideró como ocupante precario aquel cuyo contrato había sido resuelto extrajudicial conforme a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil.

Ahora bien la resolución del contrato por falta de pago es un supuesto que tiene más certeza, a diferencia de otros supuestos de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario del artículo 1681 del Código Civil, máxime cuando ahora el pago de la renta se realiza generalmente a través de cuenta bancaria; razón que explicaría que los procesos de desalojo sean más expeditos por la causal de resolución por falta de pago, como el caso del desalojo con cláusula de allanamiento a futuro del artículo 594 del Código Procesal Civil, el Proceso Único de Ejecución de Desalojo del artículo 15 del Decreto Legislativo 1177, y el Desalojo con Intervención Notarial del artículo 7 de la Ley 30933.

### C. Resolución del contrato por pérdida del bien o por imposibilidad de la prestación

El artículo 1705 del Código Civil contempla una serie de supuestos de conclusión del contrato de

arrendamiento que operan sin necesidad de declaración judicial, según lo señala la propia norma. Dentro de estos supuestos podemos distinguir algunos vinculados a la imposibilidad física o jurídica del bien. Es el caso del inciso 3 que señala que concluye el contrato de arrendamiento por la destrucción total o pérdida del bien arrendado. Esto significa que no existe bien sobre el que recaiga el contrato de arrendamiento y por tanto el contrato se habrá resuelto de pleno derecho, conforme a los artículos 1431 y 1432 del Código Civil.

La causa de la pérdida o destrucción del bien puede obedecer a culpa del arrendatario, del arrendador o puede darse sin culpa de las partes cuando obedece a un caso fortuito o fuerza mayor. El artículo 1683 del Código Civil señala que el arrendatario es responsable por la pérdida del bien, incluido del incendio, que ocurran durante el arrendamiento y por los hechos imputables a las personas que hubiera admitido aunque sea temporalmente en el bien. Es decir, el arrendatario resultaría responsable por la pérdida del bien por causa imputable a él y a las personas que vivan en el inmueble o que haya admitido su ingreso. La única forma de exonerar responsabilidad es que el hecho sea imputable al arrendador o sea por caso fortuito o fuerza mayor. La responsabilidad del arrendatario será por dolo o culpa; en este último caso en la negligencia en el cuidado del bien. La norma no señala cuál debería ser el parámetro de diligencia; si es un parámetro de diligencia media o elevada (buen padre o muy buen padre de familia); aunque se aplicaría el artículo 1320 del Código Civil, en el sentido que la culpa leve es por la omisión de la diligencia ordinaria exigida por la naturaleza de la obligación y que corresponda a las circunstancias de las personas, de tiempo y del lugar.

El otro supuesto de imposibilidad por razón de objeto es el inciso 4 del artículo 1705 del Código Civil<sup>60</sup>, cuando el bien es objeto de expropiación. Es un caso de imposibilidad jurídica, porque el bien saldría del comercio para pasar a ser un bien de uso público (artículo 1137, inciso 3 del Código Civil<sup>61</sup>). La expropiación del bien extinguiría el título del arrendatario; pero habría que seguirse el trámite para la desocupación efectiva del bien; lo cual se haría en la ejecución del mismo proceso expropiatorio a través de la ministración de la posesión,

<sup>60</sup> Artículo 1705.- Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:  
[...]

4.- En caso de expropiación (1984).

<sup>61</sup> Artículo 1137.- La pérdida del bien puede producirse:  
[...]

3.- Por quedar fuera del comercio (1984).

según las normas que regulan dicha materia. Igualmente, podría utilizarse en todo caso el proceso de desalojo a que se refiere el artículo 586 del Código Procesal Civil.

El otro supuesto de conclusión del contrato de arrendamiento de pleno derecho es cuando el arrendador pierde el derecho que tenía respecto del bien y como consecuencia de ello se extingue también el derecho del arrendatario. Está previsto en el inciso 1 del artículo 1705 del Código Civil<sup>62</sup>, cuando señala que concluye el arrendamiento en caso que el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía. El arrendador puede haber tenido la calidad de propietario o usufructuario y haber perdido dicha calidad en un proceso sobre nulidad de acto jurídico o de mejor derecho de propiedad. Como el arrendatario es un poseedor inmediato o en nombre ajeno y además su derecho es de carácter personal, la extinción del derecho o título del arrendador genera la extinción del derecho del arrendatario. El arrendatario tendrá la calidad de ocupante precario frente al tercero que solicite la desocupación del bien, en cuyo caso dicho tercero podrá seguir el proceso de desalojo conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil.

El otro supuesto de conclusión del arrendamiento es cuando es preciso para la conservación del bien que sea devuelto por el arrendatario a fin de repararlo. Se encuentra previsto en el inciso 2 del artículo 1705 del Código Civil<sup>63</sup>. En cuanto a la reparación del bien, el arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones necesarias, conforme al artículo 1680, inciso 2 del Código Civil; lo que puede comprender las mejoras necesarias para que no se destruya el bien o para conservarlo. Estas reparaciones pueden requerir privar al arrendatario de todo o parte de la posesión del bien, conforme lo señala el artículo 1674 del Código Civil, que otorga al arrendatario el derecho a resolver el contrato o solicitar la rebaja proporcional en el pago de la renta. La conclusión del contrato por devolución del bien para repararlo debe obedecer a una situación mucho más grave o permanente que impida el cumplimiento del contrato o en otras palabras que genere imposibilidad de cumplirlo; porque si es una situación pasajera o transitoria el artículo 1674 del Código Civil da al arrendatario la opción de resolver el contrato o pedir rebaja de la renta.

Finalmente, existe el supuesto de conclusión del contrato de arrendamiento por muerte del arrendatario y la comunicación de sus herederos que usan el bien de no continuar con el contrato de arrendamiento (inciso 5 del artículo 1705). Esta comunicación debe ser efectuada en el plazo de 90 días de fallecido el arrendatario y la decisión solamente puede ser tomada por los herederos que usan el bien.

El profesor Jack Bigio considera que el plazo debe ser computado en días naturales y que la razón de la norma es que el derecho del arrendatario no es *in-tuitu personae* y que por tanto puede ser transmitido a sus herederos, salvo pacto en contrario. En ese sentido, afirmaba lo siguiente: “En primer término, debe indicarse que en principio, el fallecimiento del arrendatario no pone fin al contrato de arrendamiento, sino que este debe ser continuado por sus herederos que vienen usando el bien” (1997, p. 185). El artículo 1705, inciso 5 del Código Civil, sobre conclusión del contrato de arrendamiento por muerte del arrendatario y comunicación de sus herederos que usan el bien de no continuar con el arrendamiento, debe ser armonizado con el artículo 1710 del Código Civil, que establece que si la mitad o mayoría de los herederos que usan el bien no manifiestan la voluntad de extinguirlo, el contrato de arrendamiento continúa para estos. Es decir, la falta de comunicación da a entender que el contrato de arrendamiento continúa para los herederos que usan el bien. Aquellos herederos que usan el bien y que no desean continuarlo pueden darlo extinguido respecto de ellos comunicando al arrendador.

La conclusión del contrato de arrendamiento prevista en el inciso 5 del artículo 1705 del Código Civil no es en realidad una resolución por imposibilidad de la prestación, porque la extinción no se produce por la muerte del arrendatario, sino que está sujeta a decisión de los herederos que usan el bien que comuniquen su voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento.

#### D. Conclusión del contrato de arrendamiento por enajenación del bien arrendado

El artículo 1708 del Código Civil regula el supuesto extinción del contrato de arrendamiento por enajenación del bien arrendado. Es decir: ¿Qué pasa si el arrendador transfiere la propiedad del bien

<sup>62</sup> Artículo 1705.- Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:  
1.- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía [...] (1984).

<sup>63</sup> Artículo 1705.- Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:  
[...]  
2.- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo [...] (1984).

arrendado a un tercero? ¿el contrato de arrendamiento concluye o continúa con el adquirente o nuevo propietario? La norma tiene por antecedente el artículo 1515 del Código Civil de 1936, aunque dicha norma no distinguía entre bien mueble o inmueble como sí lo hace el artículo 1708 del Código Civil.

Según el profesor Jack Bigio, la norma se aplica para cualquier supuesto de enajenación, no solamente en el caso de la compraventa. En ese sentido, afirmaba lo siguiente:

El precepto hace referencia a la enajenación del bien, que constituye el género. Por tanto, la norma tiene un amplio ámbito de aplicación ya que la enajenación del bien no sólo puede producirse por compraventa, sino también por permuta, por dación en pago, por aporte de un bien a una sociedad, y en general, por cualquier otro contrato innominado mediante el cual el arrendador, durante el curso del arrendamiento, transfiera la propiedad del bien a favor de un tercero [...]. La norma no solo se refiere a los casos de enajenación onerosa mencionados, sino también al supuesto de enajenación gratuita, esto es a la que se produce con motivo de un contrato de donación. (1997, p. 170)

La enajenación debe producirse por actos vivos, más no se aplica para los casos de adquisición mortis causa o por vía de sucesión. La discusión que presenta la norma es que pueda aplicarse incluso a los contratos a título gratuito porque puede suceder que el arrendador, para no respetar el contrato de arrendamiento, dona el bien a un familiar y con ello este puede lograr la desocupación del bien. Esta situación puede configurar un acto de mala fe, que puede dar lugar a indemnización de daños y perjuicios por parte del arrendador, conforme al artículo 1709 del Código Civil, pero se configuraría la conclusión del contrato de arrendamiento por enajenación del bien arrendado. De allí que resulta recomendable que el arrendatario inscriba su contrato en los registros públicos para que pueda oponerlos a cualquier tercero adquirente.

El derecho del arrendatario (*ius possidendi*) es uno de carácter personal, que solamente resulta oponible al arrendador, salvo que aquél inscriba su derecho en los registros públicos. La inscripción del contrato de arrendamiento en los registros públicos le otorga oponibilidad frente a terceros, pero no cambia su naturaleza de derecho personal. De allí que, en caso el arrendador o comprador pierdan su derecho de propiedad frente a un tercero, el arrendatario no puede oponer a este su contrato de arrendamiento aun cuando se encontrara inscrito, porque no tiene carácter real y no goza de la buena fe pública registral.

En cuanto a la conclusión específica del contrato de arrendamiento, no se produce de manera automática con la adquisición del bien, sino que el adquirente tiene el derecho de continuar con el contrato o puede darlo por concluido. En caso que quiera continuar con el contrato de arrendamiento se producirá un supuesto de cesión de posición contractual de carácter legal como lo afirma el profesor Mario Castillo Freyre (2021, p. 334). La cesión puede ser en forma expresa en el propio contrato de compraventa o en acto posterior; o en forma tácita si es que el adquirente cobra la renta. En caso que el adquirente decida dar por concluido el contrato de arrendamiento por la adquisición del bien, debe comunicarlo al arrendatario antes de iniciar la acción de desalojo, en cuyo caso el arrendatario habrá devenido en ocupante precario. Así lo ha considerado la Corte Suprema en la Casación 2195-2011-Ucayali, que motivó el IV Pleno Casatorio Civil, cuando afirmó lo siguiente:

La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario. (2012)

Veamos a continuación cada uno de los supuestos de enajenación del bien arrendado del artículo 1708 del Código Civil.

1. Enajenación de bien cuando el contrato de arrendamiento se encuentra inscrito en los Registros Públicos

El inciso 1 del artículo 1708 del Código Civil contempla este supuesto. Si el arrendamiento hubiera sido inscrito en los registros públicos, el adquirente debe respetar dicho contrato y sustituirse en lugar del arrendador, con todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento. Recién podrá desalojar al inquilino sujeto a las normas del contrato de arrendamiento, sea en caso de incumplimiento de contrato o por vencimiento del mismo. El inciso 6 del artículo 2019 del Código Civil permite la inscripción del contrato de arrendamiento, no obstante tratarse de un derecho personal. La

inscripción puede producirse se trate de un bien inmueble o de un bien mueble, por ejemplo, en el caso de vehículos. La protección igualmente del arrendatario con derecho inscrito se aplica tanto si la enajenación es de un bien inmueble así como de un bien mueble, aunque no lo señale el inciso 3 del artículo 1708 del Código Civil.

La problemática que se presenta es que resuelta a veces difícil la inscripción del contrato de arrendamiento en los registros públicos. En principio, las partes acostumbran a celebrar el contrato de arrendamiento con documento privado con firma legalizada solamente, sea porque el monto de la renta no es significativo o porque el plazo del contrato resulta breve.

En ese sentido, no se acostumbra celebrar el contrato arrendamiento por escritura pública, a pesar de que esta resulta ser más ventajosa en algunos casos, no solamente porque permite la inscripción en los registros públicos (artículo 2010 del Código Civil), sino porque posibilita un proceso de desalojo más célere como es el desalojo con intervención notarial a que se refiere la Ley 30933. En segundo término, muchos inmuebles no se encuentran saneados o se alquila una parte de ellos que no se encuentra independizado. Si bien en este último caso el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución 097-2013-SUNARP-SN, permite la inscripción del arrendamiento de una parte material de un inmueble, sin que fuera independizado, se debe adjuntar los planos correspondientes, salvo que pueda determinarse de sus antecedentes registrales. La Resolución 994-2015-SUNARP-TR-L establece al respecto que deben presentarse los planos correspondientes, conforme al artículo 5.2 de la Directiva 03-2014-SUNARP-SN y remitirse al área de catastro.

Los planos a presentarse son los planos perimétricos y de ubicación, memoria descriptiva, suscritos y sellados por el profesional responsable; lo cual resulta costoso para algunos arrendatarios o no les resulta conveniente considerando el monto de la renta o el plazo del contrato. Finalmente, el criterio del pago de los derechos registrales no promueve la inscripción del contrato de arrendamiento, porque hay registradores que cobran el derecho no en función de la renta mensual, sino por todo el período del contrato de arrendamiento, lo cual resulta excesivo no obstante que siempre existe el límite que no se debe superar el monto de una

Unidad Impositiva Tributaria<sup>64</sup>. En ese sentido, debería modificarse el criterio de registros públicos para cobrar los derechos registrales en función a la renta mensual y no por la suma de todo el período.

2. Enajenación del bien cuando el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en los Registros Públicos

En caso el arrendamiento no se encuentre inscrito en los registros públicos, el adquirente tiene la opción de continuar con el contrato de arrendamiento o darlo por concluido (inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil). En caso decida continuarlo, se producirá la sucesión legal en reemplazo del arrendador. Esta decisión pueda haberla asumido el adquirente en el contrato de arrendamiento o también puede ser efectuada en acto posterior, e incluso podría ser efectuada en forma tácita si decide continuar con el cobro de la renta. En caso el adquirente decida concluir el contrato de arrendamiento, deberá comunicarlo al arrendatario quien devendrá en ocupante precario, conforme al IV Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República. La discusión que plantea la norma es ¿qué pasa si el adquirente ha conocido la existencia del contrato de arrendatario?; ¿no existiría mala fe en la adquisición de un bien que se encuentra arrendado? En este caso debe considerarse que el arrendamiento genera un derecho personal que solo vincula al arrendador, más no a terceros; razón por la cual el tercero adquirente no se encontraría vinculado con este contrato, salvo que hubiera asumido la obligación. La mala fe sería del arrendador quien resultaría responsable civilmente conforme al artículo 1709 del Código Civil.

3. Enajenación de bien mueble cuando el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en los registros públicos

El inciso 3 del artículo 1708 del Código Civil señala que si el bien arrendado fuera mueble el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe. Esto significa que si el adquirente recibió el bien de buena fe sin conocer el contrato de arrendamiento, no se encuentra obligado a respetarlo. El profesor Jack Bigio señala que la razón de ello es para proteger el tráfico jurídico (1997, p. 181); y también añadiríamos porque la posesión muchas veces equivale al título. Sin embargo, la norma no prevé la situación si es que el arrendatario se encuentra en posesión del bien

<sup>64</sup> Este criterio se siguió en la Resolución 4250-2022-SUNARP-TR, en donde se liquidó los derechos registrales por todo el período del arrendamiento. En la resolución se expresó lo siguiente: "Sin perjuicio de lo señalado, si resulta relevante calcular el monto del contrato en función a las rentas pactadas hasta un límite que permita a las instancias registrales determinar una suma exacta para la liquidación y cobro de los derechos registrales".



mueble y el arrendador transfiere la propiedad del bien arrendado a un tercero, ¿debería respetar el contrato de arrendamiento? Al parecer por la finalidad de la norma se inclinaría por proteger al arrendatario bajo la consideración especial de que la posesión equivale al título; sin embargo, ello rompería con la naturaleza de que el arrendamiento tiene carácter personal y no genera oponibilidad a terceros como el derecho real.

### VIII. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE DESALOJO

La conclusión del contrato de arrendamiento por diferentes causales genera la obligación de restitución del bien a cargo del arrendatario que se tramita vía el proceso de desalojo. En nuestro país existen diferentes vías para lograr el desalojo de un bien. Inicialmente se encontraba el artículo 585 del Código Procesal Civil, que regula el proceso de desalojo en la vía del proceso sumarísimo, a través de la demanda, contestación, audiencia, sentencia y apelación con efecto suspensivo; lo cual hace que el proceso de desalojo sea demasiado largo, por la carga procesal, el período de notificación, los plazos que no se respetan, entre otros.

Para agilizar el proceso de desalojo se promulgó la Ley 30201, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, e introdujo la figura del desalojo con cláusula de allanamiento a futuro o llamado 'desalojo express', que permite tramitar el proceso de desalojo de manera más breve solo por las causales de falta de pago y conclusión de contrato (vencimiento de contrato) y que, luego de la demanda y la contestación, autoriza al Juez a disponer el lanzamiento, pero tiene el inconveniente que las notificaciones dilatan el proceso y además la apelación de la sentencia es con efecto suspensivo. De otro lado, con la finalidad de promover la inversión en el sector inmobiliario, se promulgó el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, que establece un Proceso Único de Ejecución de Desalojo para los contratos que se celebran bajo el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a Vivienda (en adelante, FUA) y que tiene las etapas de demanda, contestación, sentencia y apelación sin efecto suspensivo; pero que no ha tenido el éxito esperado porque el proceso tiene muchas etapas, las notificaciones se prolongan, y además la suscripción e inscripción de estos formularios resulta engorroso.

Finalmente, se dictó la Ley 30933, Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, que procede únicamente por las causales de falta de pago y vencimiento de contrato y siempre que el contrato de arrendamiento

se celebre por escritura pública o bajo el FUA, y que tiene la ventaja que constatada la causal de desalojo por el notario, al Juez de Paz Letrado dispone inmediatamente el lanzamiento, sin que se requiera el trámite de un proceso, ni que exista un recurso de apelación que suspenda la ejecución de la sentencia. El tema es que muchos inmuebles no se encuentran saneados o no se encuentran independizados y existe la costumbre de las personas de preferir el contrato de arrendamiento con firma legalizada a la escritura pública, a pesar que esta en el tiempo resultaría más barata si se considera los tiempos que se puedan abreviar con el procedimiento especial de desalojo.

Adicionalmente, a la presencia de varios procesos de desalojo, existe el problema de que no hay claridad sobre las causales por las que procede el desalojo y existe la necesidad de adecuarlos a los supuestos de conclusión del contrato del Código Civil. El artículo 591 del Código Procesal Civil es más o menos claro cuando establece como causales de desalojo la falta de pago y el vencimiento del plazo. Adicionalmente, el artículo 586 del mismo Código comprendía como supuesto de desalojo el de ocupación precaria. Sin embargo, con la Casación 2195-2011-Ucayali, que motivó el IV Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República amplió el concepto de precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le ha requerido la devolución del bien o cuando se da por vencido el contrato de duración indeterminada; lo cual en la práctica ha vaciado de contenido la causal de desalojo por vencimiento de contrato, sea de duración determinada o de duración indeterminada, porque todo debería tramitarse bajo la causal de ocupación precaria. Incluso si se siguiera ese mismo criterio el desalojo por resolución de contrato por falta de pago debería tramitarse bajo la figura del ocupante precario.

Sin embargo, como hemos señalado anteriormente, el arrendatario no puede ser considerado como ocupante precario, porque existe una causal específica de desalojo que es el vencimiento del contrato y además porque es un poseedor inmediato cuya obligación de restitución es el efecto restitutorio o extintivo del contrato. El criterio de ocupante precario debería ser residual para aquellas situaciones no previstas y no generalizarse para que abarque todo; porque al final eso genera más dilación de los procesos, ya que el desalojo por ocupación precaria se tramita ante el juez especializado, luego puede subir en apelación ante la Corte Superior y cabe incluso recurso de casación ante la Suprema si la sentencia no fuera confirmatoria.

Finalmente, consideramos que las causales de desalojo derivadas del contrato de arrendamiento

to, en concordancia con el Código Civil, deberían ser: i) resolución por falta de pago; ii) vencimiento de contrato, sea de duración determinada o indeterminada; iii) resolución de contrato en general, sea por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o por imposibilidad de la prestación; y iv) la causal de ocupación precaria debería ser residual cuando un tercero solicite la desocupación del bien, sea porque ha adquirido el inmueble o porque tiene un mejor derecho de propiedad o cuando exista cualquier otra situación no prevista.

A continuación, desarrollaremos cada uno de los procesos de desalojo y cuáles son las mejoras que podrían implementarse para agilizar el desalojo.

#### A. El desalojo en general del Código Procesal Civil

El artículo 586 del Código Procesal Civil señala que procede el desalojo, entre otros, del propietario o arrendador contra el arrendatario, el subarrendatario, el precario, o cualquier persona a quien es exigible la devolución. El desalojo puede ser por cualquiera de las causales. La demanda se tramita ante juez de paz letrado si la renta mensual no es superior a las 50 Unidades Referenciales Procesales; en caso contrario o cuando no exista cuantía se tramita ante el juez especializado (artículo 547 del Código Procesal Civil). Aquí viene el problema del ocupante precario, porque al considerar la Corte Suprema que el arrendatario tiene la calidad de ocupante precario cuando se ha vencido el contrato y se le ha requerido la devolución del bien, el proceso de desalojo se inicia ante el juez especializado y puede llegar hasta la Corte Suprema.

Se presenta la demanda, hay la posibilidad de deducir excepciones y defensas previas y contestar la demanda; sigue la audiencia única en donde el Juez da a conocer su fallo y en un plazo de cinco días notifica la sentencia (artículo 555 del Código Procesal Civil). La apelación de la sentencia es con efecto suspensivo (artículo 371 del Código Procesal Civil), de tal manera que no se puede ejecutar el lanzamiento si es que no se confirma la sentencia. Si fuera un proceso de desalojo por vencimiento de contrato, el proceso se iniciaría ante el juez de paz letrado y concluiría en el juez especializado, porque la mayoría de la renta mensual no supera la cuantía de 50 Unidades Referenciales Procesales; pero como la Corte Suprema ha considerado que el arrendatario deviene en precario cuando se le requiere la devolución del bien, el proceso se puede dilatar hasta la Corte Suprema. Consideramos que, salvo la precisión de que el inquilino no es precario, debería mantenerse las reglas de este proceso de desalojo, porque es el más general y además el arrendador no tiene un

título especial para que se pueda despachar más rápidamente la ejecución.

#### B. El desalojo con cláusula de allanamiento a futuro o desalojo express

Se encuentra regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 30201. Procede por las causales de resolución de contrato por falta de pago y por conclusión de contrato. Aunque la norma no lo precisa, consideramos que esta última causal se refiere al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, porque es una causal objetiva. Es requisito que las firmas del contrato de arrendamiento hayan sido legalizadas ante notario o juez de paz en los lugares donde no exista aquél. Adicionalmente, el contrato debe contener expresamente la cláusula de allanamiento a futuro por las indicadas causales.

El proceso se inicia ante el Juez de Paz Letrado cuando la renta mensual no supere las 50 Unidades Referenciales Procesales, porque es un proceso de desalojo por falta de pago o por vencimiento del contrato. Existía la duda si se requeriría la conciliación extrajudicial antes de interponer la demanda de desalojo, pero en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017 se consideró que no se requiere el requisito de la conciliación extrajudicial en el desalojo con cláusula de allanamiento a futuro. Finalmente, la Resolución Administrativa 427-2023-CE-PJ ha reafirmado que no se requiere la conciliación extrajudicial para este tipo de desalojo y que es un proceso célere en donde no procede las excepciones y defensas previas. Sin embargo, no se ha aclarado la duda si el requerimiento de la devolución del inmueble al arrendatario convierte a este en precario. Al parecer la consideración parece ser que como se trata de un proceso especial no rige el IV Pleno Casatorio Civil, pero sería bueno que ello se aclarara.

El procedimiento se inicia con la demanda, y el arrendatario tiene un plazo de seis días de notificada la demanda para acreditar únicamente que el contrato se encuentre vigente o que se hubiera cancelado la renta. El juez sin otro trámite debe expedir sentencia disponiendo el lanzamiento del inmueble si es que el arrendatario no acredita dichos supuestos. El problema de este procedimiento es que la apelación de la sentencia es con efecto suspensivo (artículo 371 del Código Procesal Civil), que impide que se pueda disponer el lanzamiento hasta que la sentencia sea confirmada. Consideramos que para agilizar este proceso y considerando que las causales son claras y objetivas la apelación de la sentencia debería ser sin efecto suspensivo para que se pueda disponer inmediatamente el lanzamiento del inmueble.

### C. El desalojo vía el proceso único de ejecución de desalojo

El Decreto Legislativo 1177 regula los contratos de arrendamiento de inmueble con fines de vivienda. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en un Formato Único de Atención (en adelante, FUA). Este formulario debe ser suscrito por las partes ante notario o juez de paz en lugares donde no existe aquél (artículo 4) y debe encontrarse inscrito en un registro administrativo del Ministerio de Vivienda denominado Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, que resulta diferente a los registros públicos. El pago de la renta debe ser efectuado en una cuenta de abono bancaria, en donde se depositarán el concepto de garantía y también los otros gastos por el uso del bien, tales como cuotas de mantenimiento, servicios públicos, seguros, entre otros (artículo 7). Las causales por las que procede el desalojo son las siguientes (artículo 14.2): i) conclusión del contrato por vencimiento del plazo; ii) resolución contractual por mutuo acuerdo con firmas legalizadas; iii) incumplimiento del pago de la renta por dos meses consecutivos; iii) incumplimiento de pago de los conceptos complementarios, por seis meses consecutivos, tales como la cuotas de mantenimiento, servicios públicos, seguros, entre otros; y iv) uso del inmueble para un fin distinto a la vivienda acreditado con una constatación policial.

A diferencia del artículo 594 del Código Procesal Civil, se amplía en este procedimiento las causales de desalojo. Es competente el juez de paz letrado, sin que se precise ninguna cuantía. El desalojo se tramita vía un Proceso Único de Ejecución de Desalojo (artículo 15) con las etapas de demanda; la contestación acreditando la vigencia del contrato, el pago de la renta o de las cuotas periódicas adeudadas, entre otras obligaciones. Se pueden presentar excepciones y defensas previas con la contestación de la demanda. El juez expide sentencia en el plazo de tres días luego de vencido el plazo para contestar la demanda; y la apelación contra la sentencia es sin efecto suspensivo (artículo 15, párrafo 15.1, literal k). El problema de este procedimiento es que el FUA es muy engorroso con toda la información que se pide y además, está sujeto a una inscripción en un registro administrativo que no resulta ser un registro jurídico, sino meramente informativo, a diferencia de los registros públicos. Lo positivo de la norma es que amplía las causales de desalojo, aunque algunas no son muy objetivas, y prevé que la apelación contra la sentencia sea sin efecto suspensivo, permitiendo que la sentencia de primera instancia se ejecute inmediatamente.

### D. El desalojo con intervención notarial

La Ley 30933 regula un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial para los contra-

tos de arrendamiento. No están comprendidos los supuestos de alquiler venta u otros que conlleven a la adquisición de la propiedad, a excepción del arrendamiento financiero (artículo 2). El contrato de arrendamiento debe haberse celebrado por escritura pública o través del FUA, en cuyo caso se requerirá la inscripción en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda del Ministerio de Vivienda. Adicionalmente, el contrato de arrendamiento debe contener la cláusula de allanamiento a futuro y la cláusula de sometimiento expreso a la Ley 30933. Igualmente, debe consignarse una cuenta de abono bancaria en donde se efectúe el pago de la renta. El inmueble materia de arrendamiento debe estar individualizado en forma inequívoca, lo que plantea la duda si solamente los inmuebles inscritos pueden ser objeto de estos contratos.

Consideramos que la ley no exige que sean bienes independizados, pero sí individualizados, lo cual puede efectuarse con algún plano. Las causales por las que procede el desalojo son: i) por falta de pago de la renta en la forma convenida, en su defecto lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil (2 meses y 15 días); y ii) vencimiento del contrato de arrendamiento. Aquí no existe el problema de que al arrendatario se le considere como ocupante precario porque existe norma expresa que señala que para proceder al desalojo se debe enviar una carta notarial en donde se requiera la devolución del inmueble, por vencimiento del contrato, entre otros (artículo 6, párrafo 6.2, inciso 2). El procedimiento se inicia ante notario para que realice la constatación de las causales de falta de pago y vencimiento del contrato. El notario notifica al arrendatario quien tiene un plazo de 5 días para formular oposición únicamente por las siguientes causales (artículo 8): i) renovación o prórroga del contrato de arrendamiento con escritura pública o FUA; ii) la constancia del pago de la renta en la cuenta de abono; iii) el incumplimiento de las formalidades establecidas por ley. El notario constata si se configura las causales de falta de pago o vencimiento de contrato y expide un acta notarial dejando constancia de la configuración de dichas causales y la procedencia del desalojo.

El acta no contenciosa del notario es título ejecutivo especial para solicitar al juez de paz letrado el lanzamiento del inmueble. El juez de paz letrado con la copia legalizada del expediente remitido por el notario y sin otro trámite dispone el lanzamiento del inmueble si se verifica los requisitos de la solicitud. La resolución del juez que dispone el lanzamiento es apelable sin efecto suspensivo, lo que permite que se ejecute de manera inmediata el lanzamiento. Es un procedimiento muy expeditivo, porque el notario constata las causales de desalojo y el Juez

inmediatamente dispone el lanzamiento del inmueble, sin otro trámite ni que interfiera el recurso de apelación. Quizá la norma requiera algún ajuste en cuanto a la oposición, para que cualquier otra alegación no impida que el notario expida el acta no contenciosa de configuración de las causales de desalojo o que el Juez resuelva ello conjuntamente con la solicitud de lanzamiento del bien.

## IX. CONCLUSIONES

- El arrendamiento genera un derecho de posesión del arrendatario sobre el bien (*ius possessionis*), que consiste en el poder fáctico sobre el bien cuando le es entregado; pero también otorga un título o derecho a poseerlo (*ius possidendi*), que tiene naturaleza personal porque solamente resulta oponible al arrendador, salvo que se inscriba en los registros públicos; a diferencia del derecho real de uso y de usufructo que tienen naturaleza real y que resultan oponibles *erga omnes*.
- Debería modificarse el artículo 1666 del Código Civil para incluir dentro de la definición de arrendamiento el derecho de uso o de goce de un bien; tal como sucede con la mayoría de códigos civiles en el derecho comparado; a fin de que se entienda que el arrendamiento comprende el derecho a percibir los frutos naturales en los predios rústicos, o los frutos industriales si se trata del alquiler de una empresa, o incluso los productos no renovables si se trata de una concesión minera; con la limitación de los frutos civiles, porque no se puede subarrendar el bien en este caso, salvo autorización escrita del arrendador.
- El arrendamiento debe ser considerado como un acto de administración del bien y no un acto de disposición. Sin embargo, cuando el plazo del arrendamiento es demasiado largo podría entenderse que se afecta el bien; razón por la que debería considerarse que cuando el arrendamiento no sea superior a tres años constituye un acto de administración ordinaria para el cual basta con el poder general de administración, pero cuando supera ese plazo sería un acto de administración extraordinaria en la cual se requiere poder especial para arrendar el bien, tal como sucede con algunas legislaciones en el derecho comparado. Actualmente, el arrendamiento es considerado como un acto de administración extraordinaria por la jurisprudencia registral, independientemente del plazo del contrato.
- Existe un vacío legal en el artículo 1693 del Código Civil, porque la responsabilidad solidaria del subarrendatario frente al arrendador, por las obligaciones del arrendatario, solamente se aplica si es que el arrendador hubiera autorizado el subarrendamiento; más no cuando no lo hubiera autorizado; lo cual podría convertirse en un incentivo para que el arrendatario subarriende, porque de esta manera eludiría las obligaciones del subarrendatario. Debería modificarse el artículo 1693 para establecer que la obligación solidaria del subarrendatario ante el arrendador, por las obligaciones del arrendatario, se aplica se haya o no autorizado el subcontrato de arrendamiento. Sería una obligación solidaria de carácter legal.
- Existen dos fuentes en el contrato de duración indeterminada: una primera que suple el plazo por un período determinado, un año por ejemplo, o según se pague la renta, en forma mensual, semestral o anual (Código Civil francés, italiano, español, entre otros); y una segunda que establece que el contrato se puede poner término en cualquier momento dando aviso a la contraparte. Nuestro Código Civil de 1984 ha recogido las dos opciones respecto del contrato de duración indeterminada; por un lado, el artículo 1690 suple el plazo de duración por un período según se pague la renta, y por otro lado, el artículo 1703 que establece que se puede poner fin al contrato en cualquier momento, dando aviso a la contraparte. Sin embargo, debería derogarse el artículo 1690 del Código Civil porque carece de contenido al no haberse regulado el aviso de despedida y porque prevalece lo dispuesto en el artículo 1703 de dicho Código.
- El contrato de arrendamiento de duración determinada vence cuando transcurre el plazo. Sin embargo, la mayoría de códigos en el derecho comparado han acogido la figura de la tácita reconducción o prórroga tácita, que significa que ante el silencio de las partes o el transcurso de un breve plazo sin pedir la devolución del bien, la ley presume la voluntad de las partes y prorroga el contrato de arrendamiento bajo las normas del contrato de duración indeterminada. Es decir, que para poner fin al contrato se requiere un aviso previo de despedida a fin de que el contrato no se prorrogue nuevamente. Sin embargo, nuestro Código Civil ha recogido en el artículo 1700 la figura de la continuación del contrato de arrendamiento, que significa que el contrato continúa

hasta que se pida la devolución, sin necesidad de un aviso previo. En la continuación del contrato de arrendamiento de duración determinada no se convierte en uno de duración indeterminada.

- Para guardar concordancia de los artículos 1699, 1700 y 1704 del Código Civil, debería precisarse en el artículo 1699 que el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye con el vencimiento del plazo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1700; y en el artículo 1704 debería indicarse que vencido el plazo del contrato y concluido conforme al artículo 1700 del Código Civil, el arrendador tiene derecho al cobro de la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva, lo que en ningún importará la continuación del contrato. Para el caso en que se considere eliminar la figura de la continuación del contrato de arrendamiento y derogar el artículo 1700 del Código Civil, existirá absoluta concordancia entre los artículos 1699 y 1704 del Código Civil, solo que habría que interpretar que el artículo 1699 del Código Civil es un supuesto de mora automática por disposición legal.
- La resolución del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo genera efectos liberatorios, restitutorios e indemnizatorios. Aplicado al contrato de arrendamiento e interpretando el artículo 1704 del Código Civil significa que el arrendatario ya no tiene el derecho a usar el bien (*ius possidendi*) y deja de estar obligado al pago de la renta; y a su vez el arrendador deja de estar obligado a mantener en uso del bien al arrendatario; por los efectos resolutorios el arrendatario tiene la obligación de restitución del bien y el arrendador de devolver la garantía que quedará remanente; y por los efectos indemnizatorios, el arrendatario está obligado a pagar por concepto de uso del bien hasta su devolución efectiva o el arrendador tiene derecho a cobrar la penalidad si es que así se hubiera convenido.
- El arrendatario no puede ser considerado como ocupante precario, no solamente porque existe una causal específica o especial de desalojo que es el vencimiento del contrato, sino también porque con la resolución del contrato por vencimiento del plazo (plazo resolutorio) se producen efectos restitutorios o resolutorios que generan la obligación del arrendatario de restituir el bien, teniendo como presupuesto justamente que el arren-

dador solicite la devolución del bien para constituir en mora al arrendatario o para dar por concluido el contrato de arrendamiento, conforme al artículo 1700 del Código Civil. Admitir que el arrendatario tiene la calidad de ocupante precario porque su contrato ha vencido, significaría también que el arrendatario con contrato resuelto por falta de pago tendría esa misma condición.

- El concepto de ocupante precario debería ser un criterio residual para aquellas situaciones no previstas y no generalizarse para que abarque todo, como ha sucedido con el vencimiento del contrato porque al final genera más dilación de los procesos. Las causales de desalojo derivadas del contrato de arrendamiento, en concordancia con el Código Civil, deberían ser: i) resolución por falta de pago; ii) vencimiento de contrato, sea de duración determinada o indeterminada; iii) resolución de contrato en general, sea por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o por imposibilidad de la prestación; y iv) la causal de ocupación precaria debería ser residual cuando un tercero solicite la desocupación del bien, sea porque ha adquirido el inmueble o porque tiene un mejor derecho de propiedad o cuando exista cualquier otra situación no prevista.
- Deberían efectuarse algunas modificaciones para agilizar el proceso de desalojo. En principio, eliminar el criterio de que el arrendatario es ocupante precario. En el caso del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro o 'desalojo express', debería modificarse el artículo 371 del Código Procesal Civil para que la apelación de la sentencia sea sin efecto suspensivo y se pueda disponer inmediatamente el lanzamiento del inmueble. Debería promoverse figuras como el desalojo notarial para que, en mérito de un título especial, el Juez puede disponer inmediatamente el lanzamiento del inmueble, sin necesidad de un proceso previo. ¶

#### REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (1982). *Curso de Derecho Civil Español. Derecho de Bienes* (tomo III). Librería Bosch.
- Álvarez P. (2020). *Arrendamiento. Tratado de Contratos* (tomo II). Tirant lo Blanch.
- Avendaño, J. (1988). *Derechos Reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Bigio J. (1997). *El Contrato de Arrendamiento*. Gaceta Jurídica Editores.

Castillo Freyre, M. (2021). *Tratado de los Contratos Típicos* (tomo II). Gaceta Jurídica.

De la Puente y Lavalle, M. (2007). *El Contrato en General* (tomo I). Palestra Editores.

Díez-Picazo, L. (1996). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial* (volumen segundo). Editorial Civitas.

Díez-Picazo, L. (2009). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial* (tomo III). Editorial Aranzadi.

Díez-Picazo, L. (2010). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (tomo IV). Editorial Aranzadi S.A.

Falla, A. (1989). El vencimiento del plazo y la continuación en el uso del bien en el contrato de arrendamiento (arts. 1700 y 1704). *THĒMIS-Revista de Derecho*, (14), 84-93. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10788>

Gonzales Barrón, G. (2009). Los vaivenes jurisprudenciales sobre el precario. *Actualidad Jurídica*, (190), 67-74.

Guzmán Ferrer, F. (1982). *Código de Procedimientos Civiles* (tomo II). Cultural Cuzco SA Editores.

Hernández Gil, A. (1987). *La Posesión como Institución Jurídica y Social* (tomo II). ESPASACALPE S.A.

Herrero Casajús, E. (2019). *El Precario: Del Derecho romano al Derecho actual*. Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza. <https://zagu.unizar.es/record/90196?ln=es>

Lama More, H. (2007). *La Posesión y la Posesión Precaria*. Editorial Jurídica Grijley EIRL.

Lorenzetti, R.(2007). *Tratado de los Contratos* (tomo II). Rubinzal – Culzoni Editores.

Padovini, F. (2014). Durata e Vicende del Rapporto. En V. Roppo (Direc.), *Trattato Dei Contratti*. Giuffrè Editore.

Roppo, V. (2009). *El Contrato*. Gaceta Jurídica.

Soria Aguilar, A. (2014). Contrato de Arrendamiento: Algunos cambios normativos que pueden realizarse a 30 años de la vigencia del Código Civil. En *Estudios Críticos sobre Código Civil*. Gaceta Jurídica.

## LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

Código Civil [CC], Ley 8305, Diario Oficial *El Peruano*, 2 de junio de 1936 (Perú).

Código Civil [CC], Decreto Legislativo 295, Diario Oficial *El Peruano*, 25 de julio de 1984 (Perú).

Código Civil Alemán, 01 de enero de 1900 (Alemania).

Código Civil Argentino, 01 de enero de 1871 (Argentina).

Código Civil Español, 16 de agosto de 1889 (España).

Código Civil Francés, 21 de marzo de 1804 (Francia).

Código Civil Italiano, 16 de marzo de 1942 (Italia).

Código Procesal Civil [CPC], Decreto Legislativo 768, Diario Oficial *El Peruano*, 4 de marzo de 1992 (Perú).

Decreto Legislativo 653, Diario Oficial *El Peruano*, 01 de agosto de 1991 (Perú).

Decreto Legislativo 1384, Diario Oficial *El Peruano*, 04 de setiembre de 2018 (Perú).

Decreto Legislativo 1177, Diario Oficial *El Peruano*, 18 de julio de 2015 (Perú).

Ley 30201, Diario Oficial *El Peruano*, 28 de mayo de 2014 (Perú).

Ley 30933, Diario Oficial *El Peruano*, 24 de abril de 2019 (Perú).

Ley Enjuiciamiento Civil, *Gaceta de Madrid*, 5 de febrero de 1881 (España).

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Resolución Ministerial 0046-2020-JUS (Perú).

IV Pleno Casatorio Civil, agosto de 2012, (Perú)

Corte Suprema de Justicia de la República, Casación 2195-2011-Ucayali (Perú).

SUNARP, Resolución 200-2001-SUNARP/SN (Perú).

SUNARP, Resolución 368-2011-SUNARP-TR-L (Perú).

SUNARP, Resolución 2923-2023-SUNARP-TR (Perú).

Tribunal Registral, Resolución 2467-2015-TR-L (Perú).