



**Universidad  
Norbert Wiener**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y  
CIENCIA POLITICA**

**TITULO DE TESIS**

**"REGULACIÓN JURÍDICA DE LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS  
NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO LIMA, 2017"**

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Presentado por:

Br.: Milton Flavio Chávez Cabeza

Asesor:

Dr. Walter Mendizábal Anticona

Lima – Perú

2018

DEDICO ESTA TESIS A MIS AMADOS PADRES  
Y HERMANO FRANZ POR SER MIS GRANDES  
EJEMPLOS A SEGUIR.

AGRADEZCO A CADA UNO DE LOS DOCENTES DE LA UNIVERSIDAD NORBERT WIENER QUE ME MOTIVARON A SEGUIR EN EL CAMINO DE ESTA NOBLE PROFESION DEL DERECHO.

A MI ASESOR DE TESIS DR. WALTER MENDIZABAL Y AMIGOS POR TODO EL APOYO QUE ME BRINDARON.

## RESUMEN

La relación contractual que se genera por contrato de arrendamiento, nace de la intención de las partes que acordando voluntades se vinculan jurídicamente en las que se generan obligaciones y derechos recíprocas, por ello el arrendador en ejercicio de su poder de disposición y disfrute cede un bien inmueble al arrendatario que hará uso de éste según los términos acordados, teniendo como obligación el pago de una renta. La problemática en análisis tiene origen en la necesidad de conservación y funcionalidad del bien, por ello la interrogante ¿Cuál es la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan? Lima, 2017? asumiendo que lo pactado por las partes tiene como finalidad que el arrendador garantice la conservación del bien para el uso que le da el arrendatario.

El método de investigación utilizado es deductivo hipotético, de diseño no experimental transversal, en nivel descriptivo causal. La muestra estuvo constituida por 60 profesionales de derecho reales y obligaciones. El instrumento que se aplica operacionalizado (técnica de la encuesta) que consta de dos cuestionarios para recolectar datos sobre las variables.

Finalmente se estableció que la consideración normativa relativa a mejoras necesarias, al reconocer que su finalidad es garantizar la conservación y funcionamiento del bien, semánticamente está dentro de la esfera de las reparaciones por ser las acciones tendientes a mitigar o reparar los daños no atribuibles al arrendatario.

**PALABRAS CLAVE:** Acto jurídico, Arrendador, Arrendatario, Bien inmueble, Disfrute, Mejora, Posesión, Reparación, Uso.

## **ABSTRACT**

The contractual relationship that is generated by the lease contract, arises from the intention of the parties that by agreeing wills are legally linked is that reciprocal obligations and rights are generated, therefore the lessor in exercise of his power of disposal and enjoyment gives a good property to the lessee who will use this according to the agreed terms, having as an obligation the payment of an income. The problem in analysis has its origin in the need for conservation and functionality of the good, therefore the question "What is the need for legal regulation of repairs for the necessary improvements in lease contracts considering the nature and foundation that originate it. Lima, 2017? assuming that what is agreed by the parties is intended for the lessor to guarantee the conservation of the good for the use that the tenant gives him.

The research method used is a hypothetical deductive, with a non-experimental transverse design, at a descriptive, causal level. The sample was constituted by 60 professionals of Real Law and Obligations. The instrument that will be applied operationalized (survey technique) that consists of two questionnaires to collect data on the variables.

Finally, it was established that the normative consideration regarding necessary improvements, recognizing that its purpose is to guarantee the conservation and operation of the property, semantically is within the sphere of reparations as the actions tending to mitigate or repair the damages not attributable to the lessee.

**KEY WORDS:** Legal act, Landlord, Tenant, Real estate, Enjoyment, Improvement, Possession, Repair, Use.

## ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTOS .....	iii
RESUMEN .....	iv
ABSTRACT .....	v
ÍNDICE .....	vi
INTRODUCCIÓN .....	viii
CAPÍTULO I .....	10
PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO .....	10
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	10
<b>1.2. Delimitaciones del problema.....</b>	<b>12</b>
a) Social .....	12
b) Espacial .....	13
c) Temporal.....	13
d) Definición conceptual.....	13
<b>1.3. Definición operacional del problema.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3.1. Problema General .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4. Objetivos de la investigación .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4.1. Objetivo General .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4.2. Objetivos Específicos .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5. Hipótesis de investigación .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5.1. Hipótesis General .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5.2. Hipótesis Específicas.....</b>	<b>16</b>
<b>1.5.3. Variables y dimensiones .....</b>	<b>17</b>
<b>1.6. Metodología de la Investigación .....</b>	<b>20</b>
<b>1.6.1. Tipo y nivel de investigación .....</b>	<b>20</b>
<b>1.6.2. Método y Diseño de investigación .....</b>	<b>22</b>
<b>1.6.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos.....</b>	<b>27</b>
<b>1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones .....</b>	<b>28</b>
CAPÍTULO II .....	32

MARCO TEÓRICO.....	32
2.1 Antecedentes de la investigación.....	32
Nacional.....	32
Internacionales.....	34
2.2. Bases legales.....	36
Nacional.....	36
Internacional.....	41
<b>2.3. Bases teóricas.....</b>	<b>42</b>
<b>2.3.1. Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias.....</b>	<b>42</b>
<b>2.3.1.1. Naturaleza jurídica de las reparaciones.....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.2. Contrato de arrendamiento.....</b>	<b>53</b>
<b>2.4. Definición de términos básicos.....</b>	<b>64</b>
CAPÍTULO III.....	67
ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS.....	67
3.1 Análisis de Tablas y gráficos.....	67
<b>3.2 Discusión de resultados.....</b>	<b>81</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>82</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>84</b>
BIBLIOGRAFÍA.....	85
ANEXOS.....	87
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	88
ANEXO: 2.....	89
Cuestionario sobre Variable Independiente:.....	89
<b>Cuestionario sobre Variable dependiente:.....</b>	<b>91</b>
ANEXO 3:.....	93
Anteproyecto de Ley.....	93

## INTRODUCCIÓN

Esta investigación denominada: “regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento lima, 2017” surge del análisis del término mejoras necesarias, debido a la atribución que se le otorga dentro del marco normativo, el cual corresponde en significado a la definición reparaciones. Es así que el termino mejoras tiene un alcance valorativo y no de conservación o funcionalidad, así como también por ser las mejoras aquellas que se realizan en ejercicio de los poderes de disposición y disfrute del bien y no de uso como es el caso de las reparaciones. Por ello el objetivo de la presente investigación es demostrar la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017 a fin de modificar el artículo 916, en el cual atendiendo al sentido valorativo que representan para el bien, sólo corresponde aquellas mejoras útiles y de recreo, en función también de que conforman parte del ejercicio de poderes atribuibles a la posesión que son la disposición y disfrute.

El estudio consta de tres capítulos:

Capítulo I - Problema de investigación: garantizar que, dentro del marco normativo de la norma civil sustantiva, se contengan las acepciones considerando las facultades que se otorgan a los derechos reales y las obligaciones que nacen de la relación contractual, haciendo uso de términos apropiados en su significado a fin de poder asegurar la solución de controversias, por ello se analizan las variables en su contenido normativo y teórico. Permitiendo identificar el contexto fáctico y facultades atribuidas a los sujetos.

Las hipótesis, variables y su operacionalización, se ha desarrollado conforme al marco teórico y legal analizando la naturaleza jurídica y los fundamentos de los



términos analizados dentro del contexto del vínculo contractual generado por los contratos de arrendamiento.

Capítulo II - Marco Teórico: Se centra en dos ejes esenciales: regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias, para lo cual se analiza cuál es el fundamento de que se otorga a las reparaciones y a las mejoras necesarias dentro de la realidad fáctica de conservación y funcionalidad del bien como elemento fundamental de la relación contractual en análisis. Y el segundo eje, contratos de arrendamiento, por conformar el contexto obligacional que conlleva a la realización de actos tendientes a garantizar el estado del bien permitiendo con ello que se cumpla con la función para el cual es arrendado.

Capítulo III: Sistematiza la información recolectada permitiendo procesar, analizar e interpretar los datos, para ser representados en cuadros y gráficos trabajados con la técnica estadística SPSS 24.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

### 1.1 Descripción de la realidad problemática

El impacto social que recae en la relación contractual por arrendamiento de bienes inmuebles, responde a una necesidad específica, la cual conforma parte esencial de la causa que motiva el vínculo jurídico entre las partes contratantes, la relevancia de la investigación y la cual da origen a la problemática en análisis se sustenta en la celebración de un acto jurídico de carácter patrimonial que conlleva a prestaciones recíprocas generando obligaciones y derechos tanto para el arrendador como para el arrendatario, a fin de salvaguardar los derechos reconocidos tanto por la norma constitucional como las civiles.

El carácter de la problemática que alcanza el plano constitucional normativo para efectos de esta investigación se sustenta en los derechos reconocidos a las personas, tales como el libre desarrollo, bienestar y a la propiedad, estos derechos tienen alcance para los sujetos del vínculo contractual generado por el contrato de arrendamiento.

El arrendador, goza de pleno derecho sobre la propiedad del bien y al conformar parte esencial de su patrimonio la integridad de éste garantiza el ejercicio de su derecho al libre desarrollo, bienestar y propiedad. En atención a la situación fáctica que genera la necesidad por parte del arrendatario a alcanzar su bienestar accede a un bien, con la finalidad de hacer uso de éste a fin de ejercer su derecho al libre desarrollo.

Otro alcance normativo de carácter civil, claro está con sustento constitucional por estar incluido dentro del derecho de propiedad responde a las facultades de las cuales goza el propietario respecto al bien inmueble en esta investigación, el ejercicio de este derecho, llega a concretarse cuando el propietario ejerce su poder jurídico: uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien. La importancia de lo expuesto para efectos de la presente

investigación responde al ejercicio del poder del propietario a disponer y disfrutar del bien gozando por ello de facultad contractual para dar en arrendamiento su bien, a un sujeto que cuente con capacidad para ejercer el derecho de uso, al cual se le denominará arrendatario, gozando con ello de las facultades que le permiten temporalmente hacer uso del bien para los fines pactados. Es así que el hecho jurídico de disposición y entrega en uso bajo la modalidad de contrato de arrendamiento permite el disfrute del bien por parte del propietario considerando que con ello recibe una retribución económica la cual otorga el carácter de onerosidad al contrato.

Tal como ya se ha expresado el propietario al dar su bien en arrendamiento ejerce su derecho de disposición y disfrute otorgando a título oneroso, la posesión temporal del bien en favor del arrendatario que sólo alcanza a ejercer el uso del bien, por lo que no tiene efectos reales sino más bien responde a un derecho personal de crédito. Es entonces que la titularidad posesoria temporal se sustenta en el contrato de arrendamiento la cual responde a una posesión inmediata.

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión, quien confirió el título. El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo el inquilino que posee para el propietario. (Armas Ildefonso, 2017, pág. 41)

La revisión de la posesión en esta investigación, surge atendiendo que dentro de este derecho real, se encuentra contenida la regulación de las mejoras, contenido esencial para esta investigación a fin de dar respuesta a la problemática planteada. Las mejoras en la norma sustantiva no son definidas, pero alcanzan a expresar tácitamente el fin y causa de su realización, dando origen al problema de investigación, considerando que las mejoras responden al ejercicio de los poderes posesorios que tiene alcance económico productivo y responde a la disposición y disfrute del bien, lo que se concreta en la regulación de mejoras útiles y de recreo, por ser aquellas que dan valor al bien.

Por consiguiente queda en análisis el alcance de las mejoras necesarias, considerando que estas tienen como finalidad hacer posible el uso y conservación del bien y se originan por circunstancias que alteran el estado de éste, sin representar incremento económico como el resultado.

La naturaleza temporal de la posesión que se origina a consecuencia del contrato de arrendamiento, con el cual se faculta al arrendatario de hacer uso del bien, sin alterar su estructura y funcionalidad, es que ante circunstancias que generen daño sobre el bien, surge la necesidad de restituir el estado realizando las reparaciones atendiendo a la causa que le da origen a fin de determinar la responsabilidad de quien debe asumir los gastos que ello conlleva.

Por lo tanto atendiendo a que las mejoras necesarias surgen a consecuencia de una circunstancia que afecta el funcionamiento y conservación del bien y no a un incremento valorativo de éste, por lo que responde a una obligación del arrendador garantizar al arrendatario el uso del bien de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento, es entonces que las mejoras necesarias responden a los arreglos que se efectúan a fin de mitigar el deterioro o daño con lo cual éstas se equiparan a la realización de las reparaciones cuya responsabilidad recae en el arrendador, por sustentarse en la garantía de funcionalidad y conservación del bien.

## **1.2. Delimitaciones del problema.**

### **a) Social**

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

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

b) Espacial

La aplicación de la investigación se realiza en el distrito de Lima CERCADO.

c) Temporal

La presente investigación, se realiza en el año 2017.

d) Definición conceptual

**Variable independiente: Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias**

La variable atiende la confusa normatividad que regula la atención a los daños producidos en el bien inmueble, alterando la integridad de éste, generando insatisfacción en el uso, es así que tanto las reparaciones como las mejoras necesarias reguladas en la norma sustantiva civil, conforman una unidad considerando el fin para el cual son atribuidas éstas últimas, es así que tanto las reparaciones como las mejoras según el sustento que se les da en la norma responden a atender la conservación y funcionalidad del bien, con lo cual permiten la satisfacción en el uso.

Las reparaciones representan una obligación para el arrendador a fin de componer los daños que alteran el funcionamiento y la conservación del bien, permitiendo al arrendatario gozar de éste y a la vez garantizar al propietario que el bien no se deteriore producto de circunstancias ajenas a las partes, por lo que a la culminación del

contrato la devolución del bien no ocasiona un menoscabo para su patrimonio. Por lo tanto es equiparable a las reparaciones, lo regulado respecto a mejoras necesaria atendiendo que éstas no implican incremento económico o valorativo del bien, sino más bien la conservación y funcionalidad tal cual las reparaciones. A decir de (Marín Vélez, 2007, pág. 185) “Las mejoras consisten en introducir en el inmueble cambios, remodelaciones y/o modificaciones en su configuración física; o la dotación en el inmueble de elementos nuevos.”

### **Variable dependiente: Contratos de arrendamiento**

La variable responde al acto jurídico de carácter patrimonial, que tiene como finalidad la relación jurídica entre las partes que se obligan recíprocamente, recayendo en una de ellas la entrega temporal de la posesión del bien a cambio de que la otra cumpla con el pago de una renta, lo cual responde a un vínculo jurídico oneroso, que tiene efecto temporal. Es entonces que el contrato de arrendamiento además de las obligaciones reciprocas atribuye al arrendatario el ejercicio de uso del bien, garantizando el pleno goce a cambio de la retribución económica que se materializa en el pago de la renta lo cual concreta el poder jurídico que le otorga su derecho a la propiedad que es la de disfrutar del bien dispuesto a un tercero, con la facultad de poder recuperarlo al finalizar el contrato. Es entonces que el contrato de arrendamiento al generar obligaciones, éstas se sustentan en alcanzar el fin que da origen es decir la causa del contrato que es hacer uso del bien, lo cual se materializa y satisface con la condición del bien la misma que debe tenerse en consideración al momento de la entrega, esta condición o estado del bien es reconocida en el momento de la negociación a fin de que cumpla con las necesidades y términos que permitirán cumplir el fin.

### **1.3. Definición operacional del problema**

#### **2.3.1. Problema General**

¿Cuál es la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan? Lima, 2017?

#### **Problemas Específicos**

- a) ¿Cuál es la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?
- b) ¿Cuál es la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?
- c) ¿Cuál es la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual?
- d) ¿Cuál es la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual?

### **1.4. Objetivos de la investigación**

#### **1.4.1. Objetivo General**

Demostrar la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017.

#### **1.4.2. Objetivos Específicos**

- a) Analizar la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.
- b) Analizar la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.
- c) Justificar la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual.
- d) Justificar la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual.

#### **1.5. Hipótesis de investigación**

##### **1.5.1. Hipótesis General**

Existe necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017.

##### **1.5.2. Hipótesis Específicas**

- a) La naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto garantiza la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.
- b) El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionabilidad del bien, permitiendo el uso del bien



conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.

- c) La naturaleza jurídica de las reparaciones permiten el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.
- d) Existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.

### **1.5.3. Variables y dimensiones**

#### **Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias**

La norma sustantiva civil, reconoce que el estado del bien garantiza el cumplimiento de su fin y que la conservación de éste puede afectarse producto del desgaste natural de su uso, sin ocasionar un menoscabo patrimonial, lo cual es factible con el uso diligente del bien. La norma distingue las reparaciones sobre quien recae la responsabilidad y cuál es el sustento que conlleva a su realización, tal es que:

- Las reparaciones a cargo del arrendador, se regulan en el artículo 1680 numeral 2.- “A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.” Con lo cual se depende que el arrendador garantiza el cumplimiento del contrato considerando que atienden al estado óptimo y funcional permitiendo el uso del bien.

- Las reparaciones a cargo del arrendatario regulado en el artículo 1681 numeral 6.- “A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato “ Es decir aquellas que se producen para el mantenimiento y conservación del bien producto del uso ordinario.

Por lo tanto, la reparación se sustenta en la funcionalidad del bien y su conservación, es decir la necesidad o la urgencia y a la circunstancia que la produce es la que determina la responsabilidad en el sujeto.

Por su parte las mejoras, contempladas también en la norma civil sustantiva, conforman parte del libro de derechos reales entendiéndose con ello que conforman parte del ejercicio de la posesión, clasificándolas por la causa que le da origen, considerando: i) necesarias, ii) útiles y iii) de recreo. Según lo que señala (Barbero, 1967, pág. 412) “las obras nuevas hechas por el poseedor se denominan adiciones; pero, si éstas importan un aumento del valor conseguido por la cosa, revestiría la calidad de mejoras.”, con ello se deduce que las mejoras atienden a un interés propio del poseedor cuya finalidad es alcanzar un beneficio económico o de disfrute, generando con ello un incremento en el valor del bien. Es entonces que el término de mejoras necesarias cuyo causa que les da origen es impedir el deterioro o destrucción del bien, responde a la conservación y funcionalidad del bien. Por lo que nos encontramos en el espectro del hecho jurídico de reparaciones.

### **Contratos de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento responde a la fuente que vincula a las partes generando entre ellas obligaciones recíprocas,

es entonces que el contrato de arrendamiento conforma una especie de acto jurídico patrimonial que vincula a las partes y cuya validez está determinada por la presencia de sus elementos esenciales, tales como: la manifestación consciente y voluntaria de las partes, que cuentan con capacidad contractual, de la licitud del objeto materia del contrato que hace posible el vínculo contractual y de la causa que motiva a las partes a acordar dichas voluntades. Es así que estos elementos al concretarse conllevan a efectos jurídicos a los cuales las partes se someten.

Es entonces que el vínculo jurídico se sustenta en la validez del acto jurídico celebrado y el cumplimiento de lo pactado en la etapa de negociación, lo que conlleva a las responsabilidades que ello produce tanto para el arrendador que es dar en uso el bien pactado en condiciones que garantizan el uso temporal por parte del arrendatario el cual se obliga a pagar una renta y conservar el bien hasta su entrega, considerando que en el plazo determinado pueden originarse circunstancias ajenas a las partes que produzcan daños en el bien los cuales requieren ser resarcidos a fin de garantizar la conservación y funcionalidad del bien.

### 1.5.3.1. Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores

#### Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias

Variable Independiente	Dimensiones	Indicadores	Definición Conceptual	Rango
<b>Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias</b>	Naturaleza jurídica de las reparaciones	Realidad fáctica	Atiende a que las mejoras necesarias son en su esencia reparaciones que permiten conservar el bien y garantizar su funcionamiento, en tanto la realidad fáctica que les da origen carecen de sustente valorativo que es el que corresponde a una mejora.	NO (2) SI (1)
		Fundamento de necesidad		
		Afectación de uso por reparación		
		Derecho de uso		
	Fundamento de las mejoras por necesidad	Realidad fáctica		NO (2) SI (1)
		Clases de mejoras		
		Finalidad de mejoras		
		Efectos de las mejoras		

## Contratos de arrendamiento

Variable dependiente	Dimensiones	Indicadores	Definición Conceptual	Rango
<b>Contratos de arrendamiento</b>	Esencia del vínculo jurídico	Validez acto jurídico	El contrato de arrendamiento es el acto jurídico con fin patrimonial que da origen a que voluntariamente dos partes con capacidad contractual se obliguen recíprocamente	NO (2) SI (1)
		Presunción de buen estado		
		Conservación en buen estado		
		Disfrute del bien		
	Responsabilidad contractual	Obligaciones del arrendador		NO (2) SI (1)
		Obligaciones del arrendatario		
		Derecho de retención		
		Discordancia entre reparación y mejora		

### 1.6. Metodología de la Investigación

#### 1.6.1. Tipo y nivel de investigación

##### a) Tipo

La presente investigación es descriptiva, analiza el marco normativo y teórico de las variables, permitiendo comprender, interpretar y puntualizar que las reparaciones contempladas como obligación de los sujetos vinculados por contrato de arrendamiento alcanzan en su fin a las mejoras necesarias cuyo contenido difieren a la realidad fáctica que atienden.

En un estudio no experimental no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza. En la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipularlas, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. (Hernández, 2014)

La investigación se ha desarrollado analizando mediante la aplicación de un instrumento que otorga datos referidos a las

variables analizadas en sus dimensiones, lo que hace posible conocer la realidad en un contexto real, sin afectar las variables.

La investigación pura, posee alto nivel, por tener un fundamento que busca trascender a la utilidad, considerando que los resultados, deben alcanzar un propósito que es garantizar el respeto de los derechos garantizando la efectividad del debido proceso y el alcance preventivo de las medidas cautelares cuyo efecto no tienen efectos definitivos por ser fundamentadas en prejuizamiento y pasibles a variar y restituir derechos al estado anterior. “Es necesario vincular las variables a este fenómeno, porque el propósito de los estudios correlacionales es conocer cómo se puede dar o comportar un concepto o variable en función al comportamiento de las variables que se hallan vinculadas o relacionadas.” (Hernández, 2014, pág. 329)

El carácter explicativo, se concreta al recoger la información del marco teórico y normativo, dentro de una realidad concreta que se refleja con la aplicación del instrumento, permitiendo con ello identificar el origen de las obligaciones contractuales que se generan en un contrato de arrendamiento atendiendo que éste tiene como finalidad que uno de los sujetos a cambio de una retribución económica plasmada por el pago de una renta goce del uso de un bien, el cual puede verse afectado producto de daños ocasionados por circunstancias ajenas a las partes o al uso normal de éste.

#### Nivel

El nivel básico, recae en que esta investigación analiza las causas que dan origen a las reparaciones y mejoras a fin de determinar que éstas conforman parte de una responsabilidad contractual cuyo fin es garantizar el cumplimiento de la causa que da origen al contrato de arrendamiento, por lo que nos permite demostrar que la realidad fáctica que le da origen responden a una intensión que se sustenta en la conservación y funcionalidad del bien. (Hernández, 2014, pág. 108) “Afirma los

estudios descriptivos caracteriza conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; es decir, están dirigidos a responder por el cómo suceden los eventos y fenómenos físicos o sociales.”

## **1.6.2. Método y Diseño de investigación**

### **a) Método**

Métodos que utilizaremos para la investigación:

El deductivo: el análisis del marco teórico y normativo de las variables, sumado a los resultados obtenidos por la aplicación del instrumento permite identificar de las variables la realidad fáctica que motiva la regulación de las reparaciones y las mejoras necesarias, dentro del vínculo contractual que se produce por el contrato de arrendamiento, así como el fin que persiguen o derecho que resguardan. Su empleo ha permitido la formulación precisa y específica del problema, la definición de la hipótesis.

El inductivo: responde al análisis de los indicadores de las dimensiones de las variables que se analiza en la realidad a través de la aplicación de los instrumentos, permitiendo demostrar la hipótesis planteada.

La conclusión será sacada del estudio de todos los elementos que constituyen el objeto de investigación, es decir solo será posible si conocemos con exactitud el número de elementos que conforman el objeto de estudio y además cuando sabemos que el conocimiento generalizado pertenece a cada uno de los elementos de investigación (Tamayo y Tamayo, 2003, pág. 141)

El Analítico: se fundamenta en la descomposición de las variables y las dimensiones, a fin de poder analizar sus componentes en una realidad la cual se recoge con la aplicación

de los instrumentos, permitiendo alcanzar los resultados a través de datos reales.

Las operaciones no existen independientes unas de las otras, el análisis de una de las variables se da en relación a las otras, que conforman dicho objeto como un todo y posteriormente a ello se deducen la síntesis, sobre las bases del resultado del análisis previo. (Tamayo y Tamayo, 2003, pág. 143)

El Sintético: La unificación de resultados, garantizan la eficacia de los resultados, demostrando que entre las reparaciones y las mejoras necesarias, analizadas en el marco conceptual, normativo y factico éstas se fundamentan en la necesidad de conservación y funcionalidad, respondiendo a hechos que generan daño o deterioro del bien objeto de la relación contractual, con lo que se afecta la causa que motiva dicho acto jurídico de carácter patrimonial.

Porque es un proceso mediante el cual se relacionan hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. Consiste en la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad, este aspecto se presenta más durante la etapa del planteamiento de una hipótesis. El investigador sintetiza las superaciones en la imaginación para establecer una explicación tentativa que someterá a prueba. (Tamayo y Tamayo, 2003, pág. 144)

#### b) Diseño

La presente investigación, corresponde a un diseño no experimental, transversal, por realizarse en un solo momento a través de la aplicación de un instrumento, que analiza las variables sin alterarlas.

(Hernández, 2014, pág. 205) Podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para

ver su efecto sobre otras variables. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para después analizarlos.

No experimental.- Lo que se hace en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. En la investigación no experimental se realiza sin la manipulación deliberada de los variables, el investigador no tiene control directo sobre dichas variables, no puede influir sobre ellas porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. (Hernández, 2014, pág. 330)

Transversal.- El carácter transversal de la investigación, recae en la aplicación de los instrumentos en un solo momento, tomando como referente una muestra, por lo que se recoge información en un momento determinado respecto a las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento.

Los diseños de investigación transversal, cuando la investigación está centrada en analizar cuál es el nivel o estado de una o diversas variables en un momento dado o bien cuál es la relación entre un conjunto de variables en un punto del tiempo. Pueden abarcar varios grupos o subgrupos de persona objetos e indicadores. (Hernández, 2014, pág. 330)

### **1.6.3. Población y Muestra**

#### **a) Población**

La población en la que se realizará la investigación se ubica en distrito de Lima y corresponde a los especialistas en derecho reales y obligaciones a: "Aquí el interés se centra en "qué o quiénes", es decir, en los sujetos, objetos, sucesos o comunidades de estudio (las unidades de análisis), de cual depende del planteamiento de la investigación." (Hernández, 2014)



Población es un conjunto definido, limitado y accesible del universo que forma el referente para la elección de la muestra. “Es el grupo al que se intenta generalizar los resultados.” (Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F, 1997, pág. 28)

Tabla: Población

<b>LUGAR</b>	<b>POBLACIÓN</b>
<b>Distrito de Lima</b>	<b>Especialistas en Derecho Reales y Obligaciones</b>

Fuente: Colegio de Abogados de Lima

#### b) Muestra

En concordancia a la posición de (Hernández, 2014, pág. 277) afirman: “La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población.”

Para la muestra se ha considerado a un grupo de 60 especialistas en Derecho reales y obligaciones.

Tabla: Muestra

<b>LUGAR</b>	<b>MUESTRA</b>
<b>Distrito de Lima</b>	<b>60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones</b>

Fuente: Elaboración propia

#### **Criterio de inclusión:**

En el presente estudio, el criterio de inclusión se sustenta en el conocimiento teórico, normativo y fáctico que poseen los

especialistas en derecho real y obligaciones, respecto al vínculo contractual que generan los contratos de arrendamiento, los efectos que produce tales como las obligaciones de los sujetos y las repercusiones que pueden ocasionarse producto de circunstancias ajenas a las partes, tal como la alteración del estado del bien y por ende de su funcionabilidad afectando con ello el goce del uso del bien por parte del arrendatario generando consecuencias económicas y jurídicas para el arrendador.

Según (Hernández, 2014, pág. 235) “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (...) Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo.”

Para efectos de la muestra, se determinó un número delimitado de 60 especialistas en derecho real y obligaciones considerando que éstos tienen conocimientos normativos, teóricos y fácticos relacionados al contexto en el cual se fundamenta el tema investigado.

La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población (...) Básicamente categorizamos las muestras en dos grandes ramas, las muestras no probabilísticas y las muestras probabilísticas. En estas últimas todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra (...) en las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra. Aquí el procedimiento no es mecánico, ni con base en fórmulas de probabilidad, sino depende del proceso de toma de decisiones de una persona o de un grupo

de personas, y desde luego las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación. (Hernández, 2014, pág. 235)

#### **1.6.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos.**

##### a) Técnicas

Entre las técnicas contempladas en la presente investigación se ha considerado Información teórica-doctrinaria, para lo cual se ha considerado:

- Recopilación de información existente en fuentes bibliográficas y hemerográficas; es decir recurriendo a las fuentes originales libros, revistas, periódicos escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.
- La técnica de recolección de datos a través de la aplicación de una encuesta, aplicada a la muestra de la investigación.
- Técnicas de Muestreo: intencionado accidental

A decir de (Bardales, 2009, pág. 96) nos comenta en síntesis que está determinada por la existencia de investigaciones afines a que pretendemos realizar dentro del ámbito científico, estas limitantes circulan como teorías científicas en las distintas fuentes bibliográficas, permiten tener una visión general del problema y comprender mejor las variables de investigación. La especificación y cuantificación de las teorías, es una característica de esta limitante.

En este sentido la aplicación del instrumento permite identificar las percepciones respecto a las variables, haciendo posible la integración con los datos recogidos en el marco legal y teórico.

##### b) Instrumentos

Como Instrumento se ha diseñado dos cuestionarios a fin de poder analizar las variables, cada cuestionario está conformado por 18 ítems. Los instrumentos permiten identificar aspectos

relevantes a la problemática en estudio, abarcando los ejes de contenidos dentro del marco teórico:

- Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias.
- Contratos de arrendamiento.

### **1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones**

#### **a) Justificación**

##### **Justificación teórica:**

Afirman que la mayoría de las investigaciones se efectúan con un propósito definido, pues no se hacen simplemente por capricho de una persona, y ese propósito debe ser suficientemente significativo para que se justifique su realización. Además, en muchos casos se tiene que explicar para qué es conveniente llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que se derivaran de ella. (Hernández, 2014, pág. 51)

El análisis realizado a las variables permite determinar que las reparaciones y las mejoras necesarias tiene un factor común que sustenta su aplicación sin embargo estas últimas de acuerdo a la connotación que se le da en el marco legal actual, no tienen coherencia con la contextualización real que implica el concepto de mejora, con lo cual se refleja que la regulación no corresponde a la naturaleza de su fuente normativa.

##### **Justificación práctica:**

La justificación práctica se sustenta en la obligación de conservación y funcionalidad del bien arrendado, que tiene como finalidad garantizar el goce de uso durante el tiempo pactado y a la vez asegurar que a la entrega el bien no se afectado, producto de circunstancias ajenas a las partes que habiéndose podido presentar serán mitigadas por la realización de las reparaciones

a cargo del arrendador, la cual forma parte esencial del contrato de arrendamiento, con ello atendiendo al origen de las reparaciones y sustento que regula mejoras necesarias, encuentra congruencia sin embargo es relevante notar que la acción de mejorar no responde a la realidad fáctica en la que se propone su regulación. “Implícitamente se formulan las interrogantes ¿Ayudan a resolver algún problema real?, ¿tiene implicaciones trascendentales para una gama de problemas prácticos? (Hernández, 2014, pág. 52)

#### **Justificación metodológica:**

La justificación metodológica, permite la conceptualización de las variables y la relación que existe entre éstas, para poder responder a las interrogantes que se formulan en la investigación y tener un alcance para poder aplicarse en una realidad.

Este aspecto se formulan indirectamente las preguntas para el investigador ¿la investigación contribuye a la definición de un concepto, variable o relación entre variables?, ¿pueden lograrse con ella mejoras en la forma de experimentar con una o más variables?, ¿sugiere como estudiar adecuadamente una población? Desde luego, es muy difícil que una investigación pueda responder positivamente a todas estas interrogantes; algunas veces solo cumple un criterio. (Hernández, 2014, pág. 52)

#### **Justificación legal o jurídica:**

La finalidad de la investigación realizada, tiene como aporte que el alcance de reparaciones en los contratos de arrendamientos englobe el significado fáctico que se otorga a las mejoras necesarias atendiendo que la finalidad que le corresponde a la acción de mejorar responde a otro significado que se sustenta en la valoración del bien y no en su conservación y funcionalidad.

Con la investigación ¿se llenará algún vacío de conocimiento?, ¿se podrán generalizar los resultados a principios más amplios?, ¿la información que se obtenga puede servir para revisar, desarrollar o apoyar una teoría?, ¿se podrá conocer en mayor medida el comportamiento de una o de diversas variables o ya relación entre ellas?, ¿se ofrece la posibilidad de una exploración fructífera de algún fenómeno o ambiente?, ¿qué se espera saber con los resultados que no se conociera antes?, ¿se pueden sugerir ideas, recomendaciones o hipótesis para futuros estudios?. (Hernández, 2014, pág. 52)

### **b) Importancia**

El aporte que representa esta investigación es relevante para determinar que en los contratos de arrendamiento el garantizar la conservación del bien y su funcionalidad, responden a la esencia del vínculo contractual, por lo tanto recae responsabilidad en los sujetos de hacer factible el goce del bien, recayendo en el arrendador la conservación del bien tanto en su estructura como en su funcionamiento atendiendo que la causa que le genere daño no sea por el uso negligente del arrendatario.

Así dijo (Bravo, 1994, pág. 12) en comentario: se puede decir que la finalidad de la investigación social en su conjunto, es el conocimiento de la estructura e infraestructura de los fenómenos sociales, que permita explicar su funcionamiento (investigación básica) con el propósito de poder llegar a su control, reforma y transformación.

### **c) Limitaciones**

Dentro de las limitaciones la de mayor relevancia negativa responde a que el tema investigado tiene escasos antecedentes.

### Presupuestal

A decir de (Galán Amador, 2008), “las limitaciones de los recursos, se refiere a la disponibilidad de los recursos financieros básicos para la realización del estudio de investigación.” En el presente caso no se tienen limitaciones, considerando que, no todos los estudios tienen las mismas limitaciones cada investigación es diferente y particular dando como resultado que las limitaciones en un proyecto de investigación pueden tener limitaciones en el aspecto presupuestal.

### Temporal:

El diseño de la investigación obedece a un estudio que se basa en determinar que el fin de las reparaciones que se contemplan como obligación en el contrato de arrendamiento permiten satisfacer el derecho de uso del bien y conforman parte de ella en el contenido fáctico que se otorga de conservación del bien, por lo cual se analiza en un sólo momento las percepciones de los especialistas.

A decir de (Bardales, 2009, pág. 48) sobre el tiempo para conseguir resultados, Esto conlleva a que la cuarta limitante sea precisamente la relativa a la muestra, pues si fuera más amplia da resultados muy contundentes, así como amplía el poder de las pruebas estadísticas. Si al delimitar el tema, por el tipo de investigación, así como la filosofía jurídica están dentro de la rigurosidad científica, tampoco está exento de sesgo, aunque se haya aplicado al 100% del universo.

## CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes de la investigación

#### Nacional

**Castro, N.** *“Problemática de la Regulación del Derecho al Reembolso de las Mejoras en la Normatividad Civil y Procesal Civil Peruanas”* Tesis para optar por el grado de Maestro en Derecho Civil Empresarial. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo - Perú. 2016.

Conclusiones: 1.- Que, atendiendo que del contrato de arrendamiento, se genera un vínculo jurídico de obligaciones recíprocas. 2.- Que el acto de entrega del bien responde al poder de disposición que tiene el arrendador respecto al bien, por lo cual cede en uso temporal de dicho bien, garantizando que este cumpla con la funcionalidad. 3.- Que la tenencia temporal del bien que recae en el arrendatario responde a una posesión inmediata y por lo tanto carece de facultades distintas a la de uso. 4.- Que la ausencia de conceptualización de las mejoras en la norma sustantiva civil, conlleva a que su interpretación de necesarias pueda conllevar a controversias para la determinación de responsabilidades de las partes. 5.- Que atendiendo a que las mejoras responden a una facultad de derecho real, estas son atribuibles al poseedor o propietario del bien en el ejercicio de sus poderes de disposición y disfrute por lo que la posesión inmediata que recae en favor del arrendatario no lo faculta a realizarlas, sin autorización del poseedor mediato.

**Armas, V.** *“Fundamentos Jurídicos para que la Legislación Peruana, no Reconozca el Derecho de Reembolso de Mejoras Útiles, al Poseedor de Mala Fe”* Tesis para optar por el Título de Abogado. Universidad Nacional de Ancash Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz - Perú. 2017.

Conclusiones: 1.- Las mejoras son las modificaciones que tienen como finalidad aumentar el valor del bien, por lo que se reconocen como un derecho del ejercicio de disposición que recae en el poseedor mediato. 2.- Que el



alcance normativo que se le otorga a las mejoras necesarias, dentro de la norma responde al fin diferente del contenido semántico de mejoras.

**Castillo, L.** *“El Vencimiento de Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario”* Tesis para optar por el Título de Abogado. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo - Perú. 2015.

Conclusiones: 1.- La continuidad del arrendatario en el inmueble al vencimiento de contrato no deviene en precario. 2.- el vencimiento del contrato de arrendamiento sin desocupamiento del bien, no fenecen el título, es decir que quedan pendientes obligaciones de liquidación, hecho que difiere con el precario que carece de título.

**Farromeque, M.** *“Teorías sobre la Causa y su Expresión en el Derecho Civil Peruano”* Tesis para optar por el grado de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima- Perú. 2001.

Conclusiones: 1. El derecho romano, considero a la causa como el elemento que dota de eficacia a los contrato y su identidad bajo varias formas. 2.- El derecho canónico, le otorga significado moral, otorgando valor a la palabra otorgando de eficacia jurídica a las promesas. 3.- El jusnaturalismo, sustentado por Grocio, reconoce que existen causas razonables que otorga validez a donaciones y negocios típicos, por su parte Leibniz reconoce la razón por ser la motivación pero que la causa es la que lo hace realizable. 3.- El derecho francés, identifica tres móviles para los contratos sinalagmáticos: la causa, la prestación, contraprestación. 4.- En nuestro ordenamiento jurídico, no se hace definición de la causa, permitiendo la interpretación adecuada que permite combinar el fin objetivo con el fin subjetivo.

## **Internacionales**

**Torres, C.** *“Vacío Jurídico en la Ley de Inquilinato, Referente a las Mejoras que Realiza el Inquilino al Local Arrendado”* Tesis para optar por el Título de Abogado. Universidad Nacional de Loja. Ecuador. 2012.

Conclusiones: 1.- La problemática del arrendamiento adolece de insuficiencia jurídica, al no tipificar las mejoras que realiza el inquilino en el local arrendado, con lo que se ocasiona daños y perjuicios económicos para el arrendatario y arrendador. 2.- que el contrato de arrendamiento existe dos constantes para cada parte la cual se plasma en ceder a otra el uso y goce y cumplir con el pago en forma de renta, es así que el bien pasa a dominio del arrendatario con los límites contenidos en el contrato, estos límites son aceptados por las partes considerando que tienen tanto fuente legal o normativa así como aquellas que nacen de la voluntad de las partes y la ley no las prohíbe.

**Roldán, A.** *“El Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Urbano y su Regulación en el Código Civil Guatemalteco y su Diferencia con el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Urbano Extranjero”* Tesis para optar por el Título de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2012.

Conclusiones: 1.- El estudio comparado de las legislaciones en Colombia, Ecuador, México y España, ha tenido desarrollo acorde a la problemática que surge de los contratos de arrendamiento, estableciendo claramente supuestos relativos al término de los contratos con lo cual se otorga seguridad jurídica a las partes. 2.- Que el marco normativo que regula el contrato de arrendamiento debe atender a la realidad fáctica actual, a fin de salvaguardar el contenido esencial del vínculo jurídico. 3.- que atendiendo a la relevancia del contenido que origina el vínculo entre el arrendador y arrendatario, esta debe tener protección equitativa y justa para las partes.

**Durán, J.** *“Estudio Crítico de la Ley 820 de 2003.”* Tesis para optar por el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales. Universidad del Rosario. Bogotá - Colombia. 2009.

Conclusiones: 1.- La regulación de los contenidos de la Ley 820 – Colombia, cuyo contenido regula la relación contractual que nace por arrendamiento de bien, otorga mayor protección a los derechos del arrendatario, ocasionando con ello cierta desprotección para los propietarios del inmueble razón del contrato. 2.- Que las responsabilidades que recaen en el arrendador, se obliga a la entrega el bien en buen estado y garantizar la funcionalidad del bien durante la vigencia del contrato, por consiguientes, es obligación del arrendador realizar las reparaciones necesarias a fin que se cumpla con la finalidad de uso. 3.- Que el arrendatario tiene obligación de informar al arrendador los defectos que se presenten en el bien a fin de evitar que los efectos de estas ocasionen perjuicio mayor por falta de atención oportuna. 4.- El arrendador, por lo general deberá garantizarle el uso y el disfrute al arrendatario. Además deberá asegurarle que el bien objeto del contrato está libre de vicios y que además el arrendatario no será perturbado en su goce o disfrute de la cosa por terceros.

**Reyes, C.** *“El Derecho Legal de Retención en Chile y Nociones en el Derecho Comparado”* Tesis para optar por el Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Chile. Santiago - Chile. 2008.

Conclusiones: 1.- El derecho civil de retención, considero que en una futura revisión del código debiera ser incorporado como una norma de carácter general, por su evidente fundamento de equidad, debiendo desarrollarse latamente los requisitos doctrinarios de procedencia del derecho de retención, fundamentalmente el referido a la conexión a fin de aplicar con certeza la eventual norma general que pudiera dictarse próximamente.

## **2.2. Bases legales**

### **Nacional**

**Constitución Política 1993**, La norma constitucional dentro del ámbito de la presente investigación, protege:

Derechos fundamentales de la persona tales como: el libre desarrollo y bienestar, garantizando el goce de ambiente adecuado, el cual garantiza el desarrollo de la persona en su esfera personal y social.

Reconoce el derecho a la propiedad.

Reconoce la libertad de contratar, dentro de los límites de ley, permitiendo la autonomía de las partes.

**Código Civil**, se han recogido los siguientes artículos:

#### **Título preliminar**

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

#### **Personas**

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

#### **Acto jurídico**

Artículo 140.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.

3.- Fin lícito.

4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

#### Artículo 141.- Manifestación de voluntad

La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral , escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, digital, electrónico mediante la lengua de señas o algún medio alternativo de comunicación, incluyendo el uso de ajustes razonables o de los apoyos requeridos por la persona. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o conductas reiteradas en la historia de vida que revelan su existencia.

No puede considerarse que exista manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.

Artículo 141-A En los casos en que la ley establezca que la manifestación de voluntad deba hacerse a través de alguna formalidad expresa o requiera de firma, ésta podrá ser generada o comunicada a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro análogo.

Tratándose de instrumentos públicos, la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegra para su ulterior consulta.

#### **Derechos reales**

Artículo 881.- Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes.

Artículo 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Artículo 900.- La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

Artículo 901.- La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece.

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

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

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

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

Artículo 1123.- Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.

### **Obligaciones**

Artículo 1132.- El acreedor de bien cierto no puede ser obligado a recibir otro, aunque éste sea de mayor valor.

### **Fuente de las obligaciones**

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

Artículo 1352.- Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.

Artículo 1354.- Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Artículo 1356.- Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.

Artículo 1402.- El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1412.- Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

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

Artículo 1673.- Si en el curso del arrendamiento el bien requiere reparaciones que no pueden diferirse hasta el fin del contrato, el arrendatario debe tolerarlas aun cuando importen privación del uso de una parte de él.

Artículo 1674.- Cuando para reparar el bien se impide al arrendatario que use una parte de él, éste tiene derecho a dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional al tiempo y a la parte que no utiliza.

Artículo 1678.- El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la

entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época.

Artículo 1679.- Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso.

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.
- 2.- A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

Artículo 1681.- El arrendatario está obligado:

- 1.- A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.
- 2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.
- 3.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.
- 4.- A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
- 5.- A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días.
- 6.- A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
- 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.



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

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

11.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

Artículo 1682.- El arrendatario está obligado a dar aviso inmediato al arrendador de las reparaciones que haya que efectuar, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes.

Si se trata de reparaciones urgentes, el arrendatario debe realizarlas directamente con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al arrendador. En los demás casos, los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo del arrendatario, salvo pacto distinto.

Artículo 1683.- El arrendatario es responsable por la pérdida y el deterioro del bien que ocurran en el curso del arrendamiento, aun cuando deriven de incendio, si no prueba que han ocurrido por causa no imputable a él. Es también responsable por la pérdida y el deterioro ocasionados por causas imputables a las personas que ha admitido, aunque sea temporalmente, al uso del bien.

## **Internacional**

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

Artículo 17.

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

## **Convención americana sobre derechos humanos suscrita en la conferencia especializada interamericana sobre derechos humanos**

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

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

### **2.3. Bases teóricas**

#### **2.3.1. Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias**

El código civil, en artículo 1673° respecto a reparaciones versa: “Si en el curso del arrendamiento el bien requiere reparaciones que no pueden diferirse hasta el fin del contrato, el arrendatario debe tolerarlas aun cuando importen privación del uso de una parte de él.” Hay que acotar que las reparaciones representan una alteración en el goce del bien arrendado. En el marco de la presente investigación, se analizan las reparaciones que se generan dentro de la etapa de ejecución del contrato, considerando que estas emergen de la necesidad de reparar el daño producto de una circunstancia ajena a las partes contractuales.

Los daños producidos en el bien durante la etapa de ejecución del contrato afectan al arrendatario considerando que, el bien ha sido entregado en las condiciones pactadas garantizando el goce de su uso durante el tiempo que dure la relación contractual, es así que los daños pueden manifestarse por el efecto que produce en el bien siendo:

- Destrucción total, criterio responde al grado de afectación que se produce producto del daño en el bien, por el cual se pierde la causa contractual.
- Destrucción parcial, criterio que responde a la afectación funcional del bien, no reviste gravedad puede ser mitigado sin afectar la totalidad de la causa contractual.

Es así que la naturaleza de las reparaciones emerge del grado de afectación por circunstancias ajenas a las partes, es decir no son previstas atendiendo que el estado materia del contrato de arrendamiento garantizaba el ejercicio de uso y goce por parte del arrendador, por lo tanto los daños que sobrevienen durante la ejecución del contrato hasta su culminación que altere el ejercicio del derecho del arrendatario se afrontan por parte del arrendador atendiendo que el daño no ha sido originada por el arrendatario.

No se puede dejar de acotar que la necesidad de conservar el bien es de legítimo interés por parte del propietario, considerando que la culminación del contrato de arrendamiento conlleva a la devolución del bien.

Las reparaciones se relacionan a la conservación del bien, como un derecho del arrendatario de usar y gozar de éste y la obligación de hacer uso negligente a fin de conservarlo para su entrega al culminar la relación contractual.

#### **2.3.1.1. Naturaleza jurídica de las reparaciones**

La naturaleza jurídica de las reparaciones tiene carácter obligacional, para los sujetos de la relación jurídica que emerge del

contrato de arrendamiento, por lo que el daño que se produzca en el bien responderá a la magnitud de afectación, la causa que le da origen permitiendo con ello determinar sobre que sujeto recae la responsabilidad de las reparaciones que se efectúen. En la presente investigación se traerá a acotación las causas que generan daño al bien dentro de la etapa de ejecución del contrato, por ser aquellas que sobrevienen durante el ejercicio del derecho y obligaciones de las partes, así también se consideran los daños que produce el deterioro parcial del bien y las circunstancias que producen el deterioro considerando que son ajenas a las partes.

De ello es necesario diferenciar que el daño del bien puede ser producto del transcurso del tiempo o algún hecho aislado de la acción del hombre, lo cual responde al origen de la reparación, con lo cual la responsabilidad recae en el arrendador, en atención al artículo 1673° del CC. Considerando que ello responde a la obligación del arrendador que es entregar el bien en condiciones que hagan posible el uso durante el tiempo pactado y que ante la presencia de circunstancias que afecten al arrendatario y que no puedan diferirse conlleva a la resolución o rebaja de la renta, lo dicho se sustenta en el artículo 1674° de la norma sustantiva civil la cual expresa: “Cuando para reparar el bien se impide al arrendatario que use una parte de él, éste tiene derecho a dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional al tiempo y a la parte que no utiliza.”

#### **A. Fundamento de la necesidad**

La necesidad conforma un elemento esencial en la regulación respecto a reparaciones, considerando que éstas tienen efectos tanto para el arrendatario como para el arrendador.

Las reparaciones se generan de circunstancias que afectan la unidad física del bien impidiendo que el arrendatario goce del derecho de uso, lo cual afecta la esencia del vínculo jurídico creado, por el contrato de arrendamiento, siendo necesario que se produzca el restablecimiento del estado de las cosas, sin ocasionar menoscabo de los derechos reconocidos al arrendatario, por ello que la reparación del bien arrendado conlleva a la necesidad de tolerarlos por parte del arrendatario y a la responsabilidad del arrendador a efectuar las concesiones en favor del arrendatario a fin de garantizar la esencia del vínculo jurídico.

Es entonces que la necesidad recae en la facultad que tiene el arrendatario de ejercer el goce del bien haciendo posible el uso motivo del origen contractual, por lo que reparación se encuentra ligado a los conceptos de daño y necesidad, considerando que ante un daño se genera la necesidad de repararlo a fin de restituir el estado para concretar la utilidad del bien. .

La reparación es una obra que se ejecuta para restablecer una situación determinada, un estado de cosas que se han deteriorado y en relación con el cual no aumentan nada, no incorpora elementos nuevos que enriquezcan el valor económico del bien. (Gonzales Ochoa, 1988)

## **B. Derecho de uso**

El derecho a uso, responde a la finalidad del contrato de arrendamiento es decir la causa que lo motiva, por lo cual el arrendador entrega la posesión temporal al arrendatario a fin que este pueda usarlo de acuerdo a lo pactado en el contrato. Es entonces que al entregarse el bien, tanto el arrendador como el arrendatario deben tener pleno conocimiento del estado del bien, considerando que el arrendatario al recibirlo tiene pleno conocimiento de que éste se encuentra conforme sus necesidades,

de lo contrario puede exigir al arrendador que se realicen las reparaciones necesarias, la ausencia de reconocimiento respecto al estado del bien, puede tener como consecuencia que el arrendatario carezca de potestad para exigir el reconocimiento de reparaciones posteriores a la posesión temporal.

Es entonces que el derecho a uso, se sustenta en la presunción de que el bien se encuentra en condiciones pactadas, es decir cumple con la finalidad que motiva el contrato de arrendamiento.

Tal como menciona el artículo 1673° sobre la eventual necesidad de reparación del bien, estas estarán supeditadas a las obligaciones que se generan para el arrendador, que es la de no afectar la posesión temporal cedida por contrato de arrendamiento, así como también el permitir que el bien pueda cumplir el fin que dio origen al contrato, lo cual tiene sustento en el artículo 1680° de la norma sustantiva civil, la cual refiere: “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. 2. A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.”, de lo cual entonces se concretiza el derecho de uso por parte del arrendatario, es decir sin afectación del derecho concedido por el contrato de arrendamiento.

### **C. Realidad fáctica**

La realidad fáctica que de las reparaciones del bien materia del contrato responde a la determinación de la causa que da origen y al sujeto sobre el cual recae la responsabilidad. Por lo tanto realizada la entrega del bien arrendado se otorga al arrendatario el

derecho a uso y la obligación de conservándolo en las condiciones hasta su entrega al fin del contrato.

El artículo 1673° de la norma sustantiva civil, respecto a las reparaciones versa: “Si en el curso del arrendamiento el bien requiere reparaciones que no pueden diferirse hasta el fin del contrato, el arrendatario debe tolerarlas aun cuando importen privación del uso de una parte de él.” Con lo cual las reparaciones adquieren un estado de necesidad, que puede representar afectación para el arrendatario respecto al uso del bien, siendo esta parcial o total.

Es entonces que pueden presentarse las siguientes realidades fácticas, cuyo análisis es esencial para determinar la responsabilidad, la afectación y los derechos que deben reconocerse a los sujetos.

La reparación entonces atiende a la situación que la genera y que pueden relacionarse con la conservación del bien lo cual es de carácter esencial para la satisfacción del arrendatario o en su caso porque de ellas depende el goce del uso bien.

Al ser la reparación una acción que tienen como finalidad restablecer el estado de una cosa, por lo que las reparaciones pueden clasificarse en:

- Reparaciones de daños leves, responden al deterioro natural, se ejecutan para corregir daños producidos en el transcurso del tiempo, respondiendo al deterioro natural por el uso.

El legislador se ha referido aquí a las reparaciones conocidas con el nombre de locativas, las cuales ha puesto a cargo del locatario por un doble motivo: por un lado, teniendo en cuenta

que ellas son ordinariamente requeridas por descuidos o pequeños abusos del locatario o las personas que habitan con él; por otro, que en la generalidad de los casos sería imposible acreditar la culpa de esas personas. (Salvat, 1941, pág. 186)

- Reparaciones de daños graves, se sustentan en mitigar el riesgo de perder el bien es decir la existencia del mismo. Lo cual puede producir por circunstancias fortuitas o de fuerza mayor ajenas a las partes contractuales.

#### **D. Afectación de uso por reparación**

La afectación del uso por reparación se sustenta en dos circunstancias las cuales pueden establecerse en las siguientes etapas:

- Anterior a la necesidad de atender el daño, este conlleva que el goce del uso derecho del arrendatario, se vea afectado producto de las deficiencias que se han producido
- Durante la reparación, lo cual corresponde a las circunstancias tanto de los efectos que se producen por la materialización de la acción de reparar, como a aquellas que tienen carácter económico y en ocasiones son directamente asumidas por el arrendatario considerando la urgencia con la que se llevan a cabo.

Por ello habiendo ausencia de responsabilidad por parte del arrendatario respecto a las anomalías o deterioros del bien, es el arrendador que debe asumir la composición del estado del bien, considerando que además esto conlleva que el arrendatario se ve afectado por el tiempo en que las reparaciones son realizadas. .



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

Las mejoras en nuestro ordenamiento se encuentra en la norma sustantiva civil, artículo 916° que expresa: “Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.” El alcance de este artículo se enmarca dentro de la posesión que corresponde al ejercicio de un derecho real, por tener efecto económico. De lo que se desprende que el carácter de necesario carece de contenido aplicable a la acción de mejorar ya que este implica alterar el estado de un bien a fin de elevar su valor.

#### **A. Clases de mejoras**

En el marco de análisis que corresponde a la investigación la realidad fáctica por la cual se originan las mejoras atiende al origen que las motiva. Es así entonces que:

- Las mejoras cuya motivación se origina por la utilidad, responden a un carácter de valoración patrimonial cuyos efectos tienen alcance para el arrendador, si bien es cierto éstas pueden alcanzar al arrendatario no surgen efectos que alteren el fin del contrato de arrendamiento, pues la realización de éstas no conforman parte de lo pactado que se sustenta en el uso y goce del bien arrendado.

La incorporación de nuevos bienes y/o servicios en el inmueble arrendado; o también en la realización de remodelaciones interiores o exteriores habilitando nuevas áreas aprovechables por el arrendatario. Las mejoras útiles

optimizan el uso del bien y hacen su explotación más agradable y útil. (Marín Vélez, 2007, pág. 186)

- Las mejoras de recreo, por su parte también responden a un carácter patrimonial, cuyo efecto tiene aporte significativo para el arrendador, por garantizar que el bien eleva su valor patrimonial, si bien es cierto para el arrendatario representa un beneficio respecto a las condiciones del bien no responde a los fines pactados por el contrato de arrendamiento. Por lo que éstas responden a una realidad no prevista por las partes al iniciar el vínculo jurídico.

Mejoras voluntarias o suntuosas: Están relacionadas con conceptos como el adorno, el ornamento, el lucimiento o la estética, todos ellos con un claro perfil subjetivo de quien las ejecuta o incorpora. Las mejoras voluntarias responden o expresan un claro tinte personal de su ejecutor. (Marín Vélez, 2007, pág. 186)

- Las mejoras necesarias, por su parte y que ameritan el análisis en esta investigación por el carácter de necesidad que tiene efectos tanto para el arrendador como para el arrendatario, considerando que de éstas depende la conservación del bien y para el arrendatario el poder hacer uso del bien en las condiciones pactadas por contrato de arrendamiento.

Como se puede apreciar las mejoras responden a la causa que les da origen siendo el caso que las útiles y las de recreo no conforman parte esencial en el contrato de arrendamiento ya que si bien es cierto otorgan mayor confort en el disfrute, el efectuarlas no responde a lo pactado en el de arrendamiento. Por el contrario las mejoras denominadas necesarias, en nuestro ordenamiento civil, conforman un elemento esencial tanto para el arrendatario por ser indispensables para concretar el fin del contrato de arrendamiento que es el uso y goce del bien mientras permanece en su posesión

y para el arrendador por garantizar la conservación del bien que será devuelto al término del contrato.

## **B. Finalidad de las mejoras**

Las mejoras tienen una acepción, que recae en el carácter patrimonial por lo tanto se encuentran ligadas a la voluntad que tiende a agregar el valor económico del bien. Respecto a las necesarias, éstas responden a la conservación del bien, según la atribución que le otorga la norma.

Atendiendo que el significado de mejora responde a la alteración de la estructura o funcionamiento del bien a fin de generar en este un beneficio valorativo que se produce en el bien a fin de proporcionar comodidades y hasta lujos, por lo que la atribución de necesaria que se reconoce en el artículo 916 del código civil no es acorde a la definición del término mejora y en su caso corresponde esta contextualización al carácter de funcionabilidad que tiene sustento en la acción de reparar o conservar tal cual se fundamenta en el artículo 1680, 1681 y 1682 que fundamentan la necesidad de reparación y la determinación de la responsabilidad según la causa que genera su realización.

## **C. Realidad fáctica**

Las mejoras según su motivación o el origen que las produce, se encuentran ligadas al ejercicio del derecho real de posesión, por estar motivadas para agregar valor al bien en su beneficio, tal es así que la norma ha determinado a aquellas que son útiles y de recreo, con las cuales encontramos coherencia sin embargo respecto a las necesarias se genera controversia respondiendo que éstas no sustentan el fin de las mejoras y en su lugar atienden a la conservación del bien, el cual encaja fácticamente con el contenido

factico de las reparaciones que es garantizar la funcionabilidad del bien durante el contrato y a la entrega del bien al culminar éste.

Es entonces que la realidad fáctica que da origen a las mejoras responde a la voluntad propia del poseedor a fin de poder ejercer su derecho de disfrutar del bien, mejorando su estructura o dándole un valor agregado con la finalidad de elevar su valor económico, dicho esto las mejoras se sustentan en el ejercicio de la posesión es decir a un derecho real reconocido por nuestro ordenamiento jurídico.

#### **D. Efectos de las mejoras**

La posesión es un derecho real que permite ejercer los poderes reconocidos a la propiedad y que se materializa con la tenencia mediata del bien, tal como lo establece el Artículo 896 con siguiente contenido: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.” El poseedor ejerce sus poderes de usar, disfrutar, disponer del bien lo cual le da factibilidad el que realice en éste adiciones, reformas que otorguen valor agregado al bien, es así que uno de los efectos principales es incrementar el valor del bien. Por el contrario el alcance de la acepción regulada en mismo artículo el cual corresponde a mejoras necesaria, el efecto que se le otorga discrepa de la finalidad de que se busca al mejorar una cosa, ya que el contenido esencial que se otorga es la de conservar y evitar la destrucción, por lo que: i) no responde a un acto de voluntad, ii) no tiene como fin elevar el valor patrimonial sino más bien el conservar el bien.

Es entonces que atendiendo a la semántica de la expresión mejoras los efectos que producen es incrementar el valor del bien,

en ejercicio de poder disponer de éste y con alcance de poder disfrutarlo.

### **1.3.2. Contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento por lo general es de naturaleza civil, atendiendo que existen los de naturaleza mercantil tal como el contrato de arrendamiento financiero. Los contratos de arrendamiento se caracterizan por: i) su autonomía, no dependen jurídicamente de otros, ii) ser consensual, por acuerdo y consentimiento de las partes, iii) temporalidad, por la duración determinada (plazo fijo), determinable (sin fecha conocida teniendo en referencia cierto evento), indeterminada (no se consigna el final), iv) la negociación, que puede ser previa (más usual), por adhesión o por arreglo a las cláusulas generales, v) su función suelen ser constitutivos y en ocasiones modificatorios, es decir la obligación que genera es entrega en uso del bien (obligación del arrendador) y pagar renta determinada o determinable (obligación del arrendatario).

El contrato de arrendamiento responde a un contrato bilateral, sinalagmático es decir de obligaciones recíprocas, que tiene título oneroso que se sustenta en el goce del bien arrendado sin poder disponer de éste por lo que existe la obligación de devolverlo.

El código civil, en libro fuentes de las obligaciones Libro VII, define al contrato como un acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial,

#### **2.3.2.1. Esencia del vínculo jurídico**

El vínculo jurídico que se genera por el contrato de arrendamiento responde a la bilateralidad del acto y al contenido sinalagmático a la cual se someten las partes, por el cual existen

obligaciones y derechos que las partes se obligan voluntariamente a cumplir. Es esencial también mencionar que este vínculo jurídico se sustenta en hechos facticos relativos a la naturaleza de la prestación que tiene como finalidad por una parte el derecho del arrendatario de hacer uso del bien y disfrutar de este por el periodo que le es entregado y por otra parte el derecho del arrendador a la devolución del bien conservando la integridad del bien.

La reciprocidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento no se sustenta exclusivamente la onerosidad (entrega en uso y pago del precio), si no que alcanza a la conservación del bien entregado dentro de las condiciones que permiten el fin que es el uso y disfrute por el cual se paga un precio.

#### **A. Validez de acto jurídico**

A decir de León Barandiarán citado en la obra Código Civil Comentado “El concepto de acto jurídico deriva del hecho jurídico, que viene a ser el género respecto del contrato, que viene a ser una especie.”

Entendiendo que el contrato es una especie del acto jurídico que conlleva efectos patrimoniales, tal como expone (Arias Shreiber Pezet, 2001) “el contenido de este artículo es prácticamente el mismo que plantea la primera parte del artículo 140, por lo que siendo el contrato una especie del acto jurídico, excepto en lo que atañe al carácter patrimonial.”

considerando que responde a un acuerdo de dos o más partes, por el cual se crean, regulan, modifican o extinguen relaciones de

carácter patrimonial, es entonces que como todo acto jurídico para alcanzar validez debe estar constituido por:

- (1) Elementos de esencia, corresponde a aquellos que a decir de (Stolti, 1959) “Necesarios, porque la falta de uno de ellos excluye la existencia del negocio; suficientes, porque ellos se bastan para darle esa existencia y, por consiguiente, su concurrencia constituye el contenido mínimo del acto.” Es entonces que estos elementos le otorgan existencia.
- (2) Elementos de naturaleza, corresponde a los efectos naturales propios del acto reconocido por las leyes.
- (3) Elementos accidentales. Responde a la autonomía privada, es decir que las partes pueden incorporar sin alterar la naturaleza del acto o contradecir el ordenamiento jurídico.

Para la validez del acto jurídico es necesario se cumplan requisitos de existencia y que se produzca los efectos, por lo que nuestro ordenamiento jurídico reconoce como: i) elementos esenciales: la capacidad de las partes, posibilidad física y jurídica del objeto, la licitud y la solemnidad del acto; y ii) efectos jurídicos: que corresponden a voluntad que produce el efecto vinculante, por ser una expresión consiente, manifestada, autónoma, que no afecte el orden público.

A entender que por la voluntad surge el efecto jurídico de carácter vinculante, es que los contratos se sustentan en el consensualismo de las partes, lo que responde a la integración de voluntades individuales. Dice (Giorgi, 1910) “el acto interno de la voluntad debe ser deliberado, en el sentido que el contratante debe estar consciente de que mediante la exteriorización de esa voluntad interna se va a formar un contrato.”

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

## **B. Presunción de buen estado**

La presunción de buen estado se sustenta en las condiciones óptimas del bien de tal forma que hagan posible el goce por parte del arrendatario, es por ello que ante la entrega del bien que no se encuentre en buen estado conlleva a la necesidad de realizar reparaciones que permitan alcanzar al arrendador la finalidad perseguida por el contrato de arrendamiento. Siguiendo lo expresado por (Garrido, Roque Fortunato; Zaga, Jorge Alberto, 1991, pág. 253) “entregar la cosa en buen estado significa hacer todas las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión al locatario, aun aquellas pequeñas reparaciones que estarán a cargo del inquilino una vez que ha recibido la propiedad.”

La presunción de buen estado del bien está ligada a la conservación de éste, generando responsabilidad en el arrendatario de garantizar que se altere su estado, de ahí el que las mejoras tienen prohibiciones y no son reconocidas como retribuirles atendiendo que el arrendatario carece de facultad para efectuarlas y que estas no son de carácter funcional.

## **C. Conservación del buen estado**

La conservación del bien responde a una de las obligaciones necesarias para el arrendatario pueda concretar la finalidad que dio



origen al pacto por lo que se contemplan tanto respecto al arrendador como al arrendatario, tal es que:

El arrendador debe hacer posible que el bien objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en las condiciones necesarias para entregarlo al arrendatario debe asegurar que no existan situaciones que perturben el goce de la posesión temporal, por lo que recaen obligaciones de hacer lo cual corresponde al saneamiento por vicios ocultos haciéndose cargo de aquellas reparaciones que permitan al arrendatario hacer uso del bien arrendado.

El arrendatario por su parte también responde a obligaciones de hacer y no hacer las cuales responden a la conservación del bien, sustentándose en la temporalidad de la posesión que se le otorga, pues al término del contrato el bien se devuelve al arrendador. A decir de (Salvat, 1941) “En cuanto al estado que debe presentar en el bien al momento de su restitución, es menester tener en consideración en qué condiciones de conservación fue recibido.”

#### **D. Disfrute del bien**

La propiedad es el derecho real más importante por que conlleva a la concertación de los cuatro atributos que se le confieren al propietario, los cuales son el uso, disfrute, disposición y reivindicación, es entonces que el arrendador al manifestar su voluntad de arrendar el bien, concretiza el atributo de disposición y disfrute, al ceder en uso y al obtener una renta por ello.

El disfrute del bien como derecho real, permite que el propietario aproveche económicamente del bien, materializado con la renta (frutos civiles).

Por otro lado es necesario considerar que el pago de la renta otorga al arrendatario la posesión del bien por el tiempo pactado, a fin de que éste cumpla con la finalidad perseguida por el arrendador.

Una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce. (Diez Picaso, Luis; Gullón Ballesteros, Antonio, 2012, pág. 329)

#### **2.3.2.2. Responsabilidad contractual**

Producto del vínculo jurídico que se crea a través del contrato de arrendamiento, las partes al haber celebrado dicho acto jurídico el cual genera derechos y obligaciones en los sujetos, lo cual conlleva a la prestaciones reciprocas que se derivan en que el arrendador cumple con ceder el bien para su uso y el arrendatario cumple con el pago de renta convenida. Sin embargo además del título oneroso de este acuerdo de voluntades, que fundamenta el carácter patrimonial del acto jurídico celebrado, se generan obligaciones y derechos de las partes cuyo alcance se sustenta en causa que lo motivo siendo tal que para el arrendatario es el goce del bien a través de su uso y para el arrendador el ejercicio de una de las manifestaciones de la propiedad es decir el disfrute del bien.

La responsabilidad contractual se encuentra ligada a la capacidad de las partes a fin de que puedan responder por los efectos jurídicos que de este se desprenden.

Es así que atendiendo a los efectos que se producen por el contrato de arrendamiento como fuente de obligaciones, que las partes contratantes en pleno uso de su libertad contractual asumen

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

Las obligaciones que recaen en el arrendador, se encuentran reguladas en la norma sustantiva civil, es así que el artículo 1678° versa: “El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época.” La cita responde a la obligación principal por parte del arrendador, que es la entrega del bien en el estado convenido, por responder a la finalidad perseguida del arrendatario las cuales han sido manifiestas y contempladas en la etapa de negociación.

Así también recae en el arrendador lo establecido en el 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. 2. A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.” Este artículo amplía el carácter obligacional que recae en el arrendador, extendiéndose durante el plazo de vigencia del contrato, considerando que debe garantizar que el arrendatario pueda hacer uso del bien, sin perjuicio por las circunstancias que afecten el ejercicio del derecho a usar, de ahí que para el arrendador recaen obligaciones de hacer y no hacer entre las cuales tenemos:

No hacer, responde a no perturbar la posesión temporal de la cual goza el arrendatario respecto al bien. (Diez Picaso, Luis; Gullón Ballesteros, Antonio, 2012) al respecto “una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce.” Obligación que rehace en prevenir o evitar situaciones que perturben el goce pleno del derecho al uso del bien por parte del arrendatario.

De hacer, son aquellas que el arrendador debe llevar a cabo a fin de permitir el disfrute de uso durante el plazo pactado, está relacionado al saneamiento por vicios ocultos existentes a la celebración del contrato y que al presentarse impidan la satisfacción del derecho del arrendatario, esta obligación se relaciona directamente con las reparaciones, y atiende a la necesidad de enfrentar el daño es decir la urgencia, lo cual sustenta el otorgamiento de facultad que permite al arrendatario efectuarlas a cargo del posterior reembolso, por parte del arrendador. Por otro lado existen las reparaciones menores que responden a desperfectos que surgen por el uso normal los cuales no tienen alcance al arrendador.

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

Por su parte las obligaciones que recaen en el arrendatario estas están expresas en el artículo 1681° de la norma sustantiva civil: “El arrendatario está obligado: 1. A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias. 2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a

falta de convenio, cada mes, en su domicilio. 3. A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan. 4. A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien. 5. A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días. 6. A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato. 7. A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres. 8. A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador. 9. A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador. 10. A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. 11. A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.” De las acotaciones contempladas para efectos de determinar las obligaciones relativas a reparaciones estas encuentran sustento en los numerales analizados:

- Numeral 1, cuidado diligente y uso para el destino que dio origen al contrato, lo cual corresponde al cuidado que debe tener el arrendatario respecto al bien a fin de conservarlo y garantizar que al término del plazo contractual el bien no se encuentra parcialmente deteriorado.
- Numeral 6. Realizar las reparaciones que la ley o el contrato le confieren, estas responden al carácter ordinario o de mantenimiento es decir aquellas que tienen como causal el uso ordinario. A decir de (Rezzónico, 1969, pág. 345) “el legislador ha considerado conveniente estimular al locatario a hacer de la cosa locada un uso discreto y cuidadoso”

- Numeral 8. No realizar cambios ni modificaciones sin asentamiento del arrendador, responde a la obligación de entregar el bien en las condiciones que lo recibió, a efectos que el otorgar diferente facultad, puede afectar al arrendador considerando que el volver al estado original puede conllevar un gasto no contemplado por el arrendador.
- Numeral 10. Conservar el bien para su devolución en el estado que fue recibido, sin deterioro mayor al cual se desprende del uso ordinario. Es entonces que la alteración en el estado del bien, a fin de no alcanzar efecto indemnizatorio que recaiga en el arrendatario es demostrar según artículo 1683° del Código Civil, que el deterioro carece de causas imputables a su persona.

### **C. Derecho de retención**

La norma sustantiva civil, reconoce el artículo 1123, lo siguiente: “Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.” Dentro del libro de derechos reales responde a la afectación que se genera producto de un derecho de crédito por el cual en el caso de los contratos de arrendamiento se puede determinar que corresponde a un derecho de carácter personal.

Facultad que, en determinados casos, concede la ley al poseedor de una cosa para que prolongue su situación posesoria después de caído el título que la justificaba, y ello en razón de un crédito del poseedor frente al destinatario de la cosa, crédito relacionado , unas veces, con la cosa -gastos de conservación o mejora, indemnización de perjuicios causados con ocasión de la misma- y otras veces sin más relación que la

puramente ocasional de la pre existente posesión de la cosa por el acreedor - posesión prendaria- (Sancho Rebullida, 2011)

El derecho de retención aparece en el derecho romano como un mecanismo de defensa para contrarrestar actos realizados con doli mali, por lo cual excepcionalmente se atribuye que un bien es retenido para garantizar el cumplimiento del crédito, por lo tanto existe conexión ente el crédito y la cosa retenida, por lo que surge de un contrato con obligaciones reciprocas, realidad que encaja en nuestra investigación.

#### **D. Discordia entre reparación y mejoras**

Atendiendo a que las reparaciones se concretizan para garantizar la conservación del bien y su funcionalidad, representando para el arrendador seguridad jurídica de poder disfrutar de los frutos que se producen con el pago de una renta, y al arrendatario permitiendo el goce de uso, es necesario que este cuente con las condiciones adecuadas según lo pactado. Las mejoras reguladas en la norma sustantiva así también hacen referencia a la conservación del bien, lo cual carece de sustento para ser contempladas dentro del marco normativo de derechos reales, considerando que las mejoras son acciones que se realizan a fin de dotar en el bien una valoración mayor a la que tenía. Por lo tanto reparaciones corresponde a los arreglos que se realizan con la finalidad de garantizar que el bien pueda ser usado para los fines que se han convenido entre las partes.

La expresión mejoras necesarias, carece de concordancia con la atribución que se le otorga en la norma. Acorde con (Ossorio) el termino mejoras corresponde a: “edificación, plantación y cualquier clase de mejora hecha en un inmueble de carácter propio.

## 2.4. Definición de términos básicos.

**Arrendador:** es el propietario del bien que realiza la cesión del uso de la vivienda al inquilino o arrendatario. (Grupo Retiro)

**Arrendatario/inquilino:** es la persona que usa la propiedad por el plazo de tiempo establecido, a cambio del pago de un precio o renta acordada por las partes. (Grupo Retiro)

**Derechos reales:** El derecho personal que atribuye a su titular un poder de dominio, completo o parcial, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos, sin necesidad de intermediario alguno individualmente obligado. (Academia Judicial, 2015)

**Erogaciones:** conceptualizadas como reparaciones, son aquellas cuyo objeto es reparar o subsanar la capacidad de servicio del bien. A diferencia del mantenimiento, en las reparaciones debe existir un daño producido al bien, ya sea en forma accidental, intencional o por caso fortuito. También ellas constituyen un gasto que deberá ser reconocido y en consecuencia, cargado a resultados, en el ejercicio en que se incurren, es decir al producirse el hecho que origina la reparación. (Jauregui, 2015)

**Garantía de habitabilidad:** La obligación del arrendador residencial de proporcionar al arrendatario una unidad de arrendamiento que esté razonablemente apta para que la ocupe una persona, lo que incluye las condiciones básicas de vivienda y la realización de reparaciones oportunas. (Abogado.com)

**Goce pacífico:** El derecho tácito de un arrendatario de usar y gozar de la propiedad arrendada sin obstrucción ni invasión alguna de otros residentes del edificio, el arrendador u otros terceros. (Abogado.com)



**Mejoras:** constituyen inversiones en un bien que aumentan la capacidad de servicios de los bienes, ya sea extendiendo su vida útil o aumentando su productividad. En todos los casos modifican sus condiciones originales. En ambos casos, la mejora supone la incorporación de un nuevo valor al activo, que puede extender su vida útil o bien incrementar su productividad o eficiencia, ya sea reduciendo costos o incrementando la cantidad de unidades a producir u horas iniciales (vida útil). Como consecuencia de ellas se benefician períodos futuros, por lo que dicho costo se carga al activo, modificando su valor de costo de adquisición. (Jauregui, 2015)

**Poseedor inmediato:** es el poseedor temporal en virtud de un título. Son dos los requisitos: la temporalidad de la posesión y que esta se haya originado en un título. (Avedaño Valdez, 1986)

**Renta:** conjunto de frutos civiles y naturales que periódicamente produce un bien, un grupo de bienes o el conjunto de los bienes de una persona. (Ossorio)

**Reparación:** es una obra que se ejecuta para restablecer una situación determinada, un estado de cosas que se han deteriorado y en relación con el cual no aumentan nada, no incorpora elementos nuevos que enriquezcan el valor económico del bien. Este, cuando se crea la relación arrendaticia, se encuentra en condiciones que son conocidas por los contratantes y en las cuales normalmente debe mantenerse durante el arriendo en interés de las dos partes; cuando esas condiciones se desmejoran, todo trabajo que se realice para restablecer constituye una reparación. (Gonzales Ochoa, 1988)

**Retención:** Facultad del tenedor de una cosa ajena para conservar la misma hasta el pago debido por razón de ella, no configura privilegio si no una prenda constituida unilateralmente, al amparo de un derecho reconocido por ley. (Cabanellas, 2003)

**Sinalagmático:** La expresión es de origen griego y fue empleada por Aristóteles, para hacer alusión a lo “justo correctivo”, es decir, a aquella noción

cuyo fin principal es lograr un cierto equilibrio en el intercambio de bienes y servicios en la sociedad. (Melich Orsini, 1997)

**Tradición:** constituye un requisito indispensable, en cuanto a la posibilidad de que puedan ejercerse sobre la cosa las facultades reconocidas al titular que adquiere el derecho real correspondiente. Lo mismo acontece, aunque con menor trascendencia jurídica, social y económica, en materia de adquisición por tradición de la posesión y de la tenencia. (Diccionario Jurídico Omeba)

**Valorizar:** Aumentar el valor de una cosa. Expresión de uso corriente en derecho cuando se refiere a mejoras en predios rurales o urbanos. (Ossorio)

## **CAPÍTULO III**

### **ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS**

#### **3.1 Análisis de Tablas y gráficos**

El contexto en el cual se desarrolla el vínculo contractual por arrendamiento, se sustenta en las obligaciones recíprocas cuyo fondo es el uso del bien de tal forma que el arrendador al ceder la posesión temporal del bien, por el cual el arrendatario efectúa el pago mensual de una renta, este vínculo jurídico cuya esencia responde a ser un acto jurídico patrimonial, otorga seguridad jurídica al arrendatario de que durante el plazo que tenga la posesión del bien este cumplirá con los fines para lo cual es arrendado.

Tal es así que el arrendador se encuentra obligado a garantizar el funcionamiento de este a fin de no perjudicar al arrendatario durante el ejercicio de su derecho a uso.

Esta garantía que otorga el arrendador se regula en la norma atendiendo que la conservación del bien o la realización de arreglos para mitigar daños ocasionados por circunstancias ajenas a las partes, se denominan reparaciones y está regulado en la norma sustantiva civil en los artículos 1678 y 1680, es decir la motivación de las reparaciones recae en la conservación y funcionalidad del bien, caso contrario a lo que se regula en el artículo 916 de la misma norma cuando hace referencia a las mejoras, clasificándolas revela el alcance que tienen, por ello en atención a que las mejoras semánticamente en su esencia se fundamentan en el ejercicio de poder disponer del bien a fin de elevar el valor patrimonial.

En ese sentido, no es coherente al atribuir que existan mejoras necesarias cuya finalidad sea conservar o evitar la destrucción del bien primero porque estas acciones tienen un fundamento de funcionalidad y no de valor agregado, segundo porque según la norma menciona permiten conservar el bien y por lo

tanto no están sujetas a prescindir de ellas, con lo cual se concluye que existe necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017

Ahora bien, atendiendo que la naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, es decir garantizar la funcionalidad y permitir cumplir con los fines de la relación contractual, se garantiza que el contrato de arrendamiento posibilita la esencia del vínculo jurídico que le da origen y que lo mantiene vigente.

Al otorgarle a las mejoras por necesidad, el fundamento de funcionabilidad del bien, es decir permitir el uso del bien conserva la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento, conforma parte en contenido del espectro de las reparaciones contradiciendo con su real significado semántico.

La naturaleza jurídica de las reparaciones permite el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento, al otorgar a las partes la seguridad jurídica del cumplimiento de obligaciones contractual y por ende al realizar las reparaciones estas no generan un valor agregado.

Existe equiparación entre el fundamento que se le otorga a las mejoras por necesidad, con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a determinar que la responsabilidad contractual recae en el arrendador visto que al llevarse a cabo no pueden ser separadas del bien, de ello que son asumidas por el arrendador, considerando que son producidas por circunstancias ajenas a las partes.

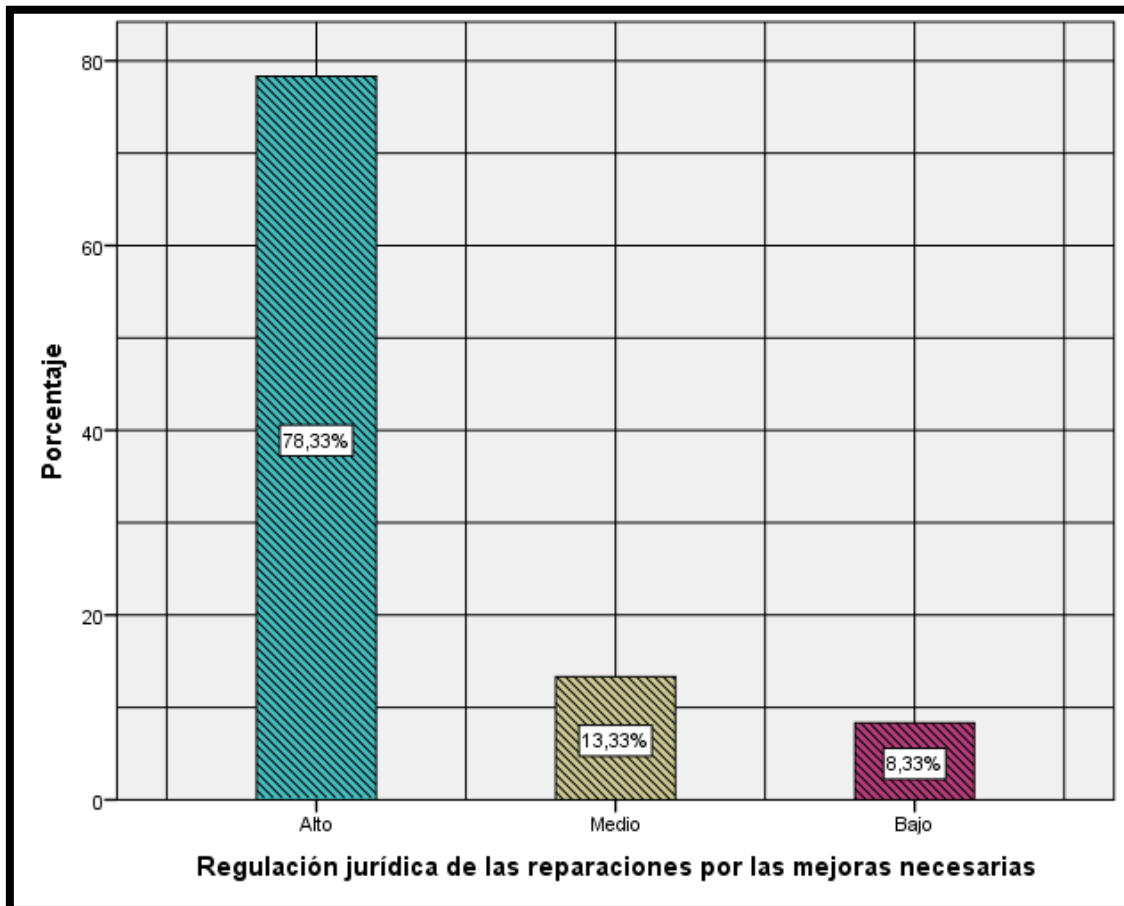
**RESULTADOS CUANTIFICADOS:**

**Tabla 1**

*Resultados de la variable Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	47	78,3	78,3
	Medio	8	13,3	91,7
	Bajo	5	8,3	100,0
	Total	60	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias



**Figura 1.** Gráfico de la variable Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias (Fuente: Encuesta sobre Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias)

## INTERPRETACIÓN:

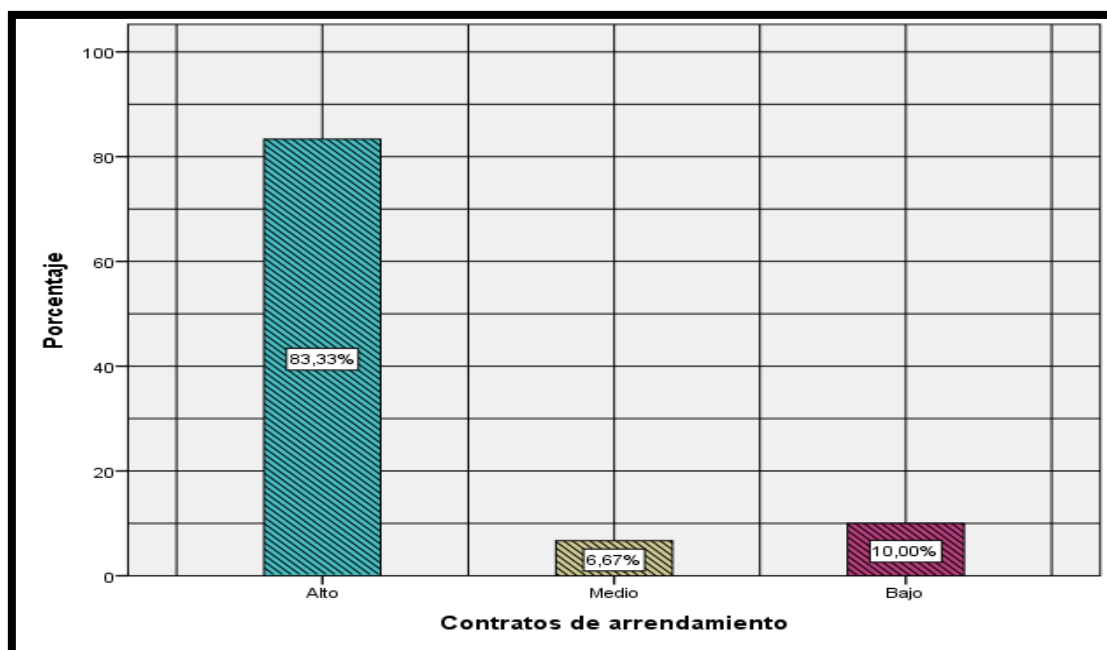
Al observar el contenido de la tabla y figura 1, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la variable Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias; 47, que representa al 78,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 8, que equivale al 13,3% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 5, que representa al 8,3% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe necesidad de exigir que la regulación jurídica reconocida para las reparaciones contiene en esencia la atribución que se le otorga al termino mejoras necesarias, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

**Tabla 2**

*Resultados de la variable Contratos de arrendamiento*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	50	83,3	83,3
	Medio	4	6,7	90,0
	Bajo	6	10,0	100,0
	Total	60	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Contratos de arrendamiento



**Figura 2.** Gráfico de la variable Contratos de arrendamiento (Fuente: Encuesta sobre Contratos de arrendamiento)

## INTERPRETACIÓN:

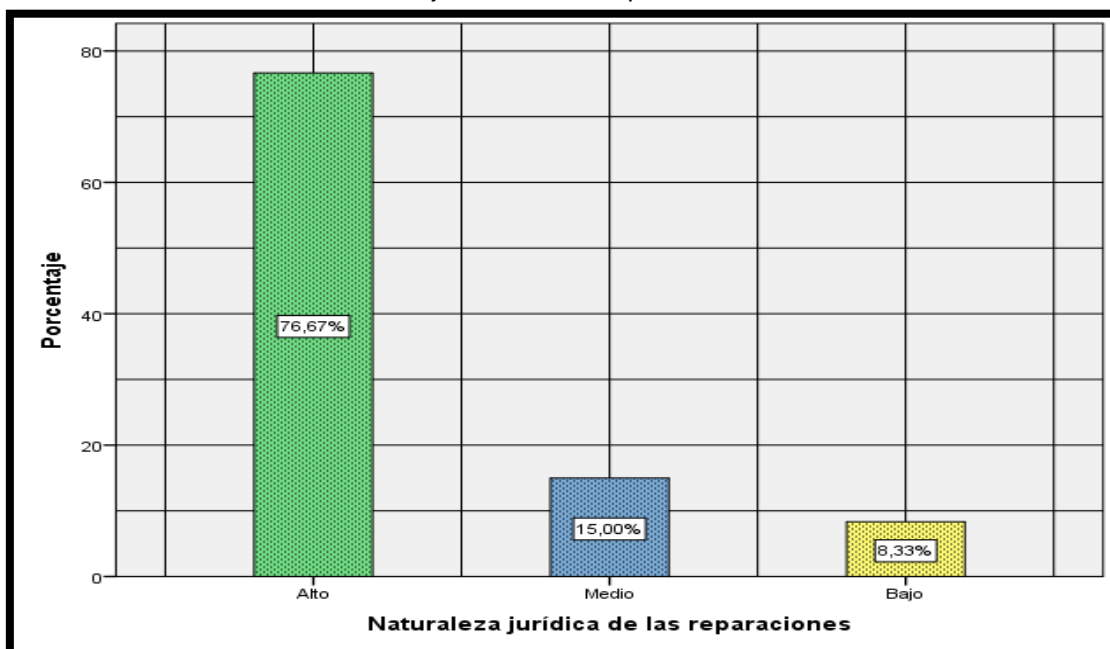
Al observar el contenido de la tabla y figura 2, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la variable Contratos de arrendamiento; 50, que representa al 83,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 4, que equivale al 6,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 6, que representa al 10,0% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, se debería garantizar la conservación del bien y su funcionalidad en los contratos de arrendamiento, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

**Tabla 3**

*Resultados de la dimensión Naturaleza jurídica de las reparaciones*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	46	76,7	76,7
	Medio	9	15,0	91,7
	Bajo	5	8,3	100,0
	Total	60	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Naturaleza jurídica de las reparaciones



**Figura 3.** Gráfico de la dimensión Naturaleza jurídica de las reparaciones (Fuente: Encuesta sobre Naturaleza jurídica de las reparaciones)

## INTERPRETACIÓN:

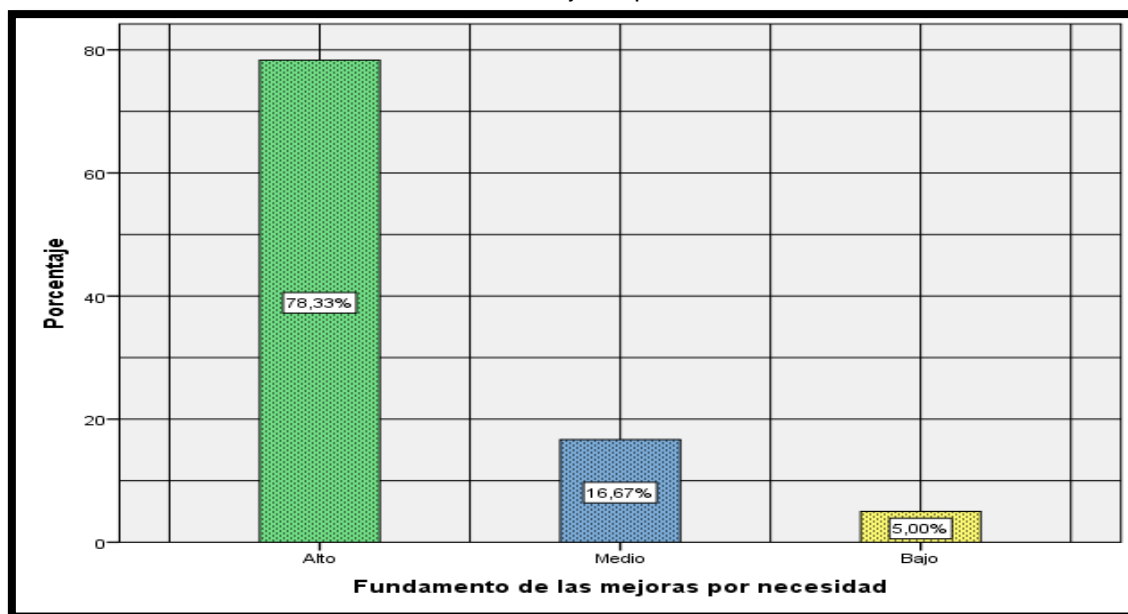
Al observar el contenido de la tabla y figura 3, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la variable Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias, en su dimensión Naturaleza jurídica de las reparaciones; 46, que representa al 76,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 9, que equivale al 15,0% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 5, que representa al 8,3% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones se sustenta en que su realización es relevante para el cumplimiento de los fines del contrato, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

**Tabla 4**

*Resultados de la dimensión Fundamento de las mejoras por necesidad*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	47	78,3	78,3
	Medio	10	16,7	95,0
	Bajo	3	5,0	100,0
	Total	60	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Fundamento de las mejoras por necesidad



**Figura 4.** Gráfico de la dimensión Fundamento de las mejoras por necesidad (Fuente: Encuesta sobre Fundamento de las mejoras por necesidad)



## INTERPRETACIÓN:

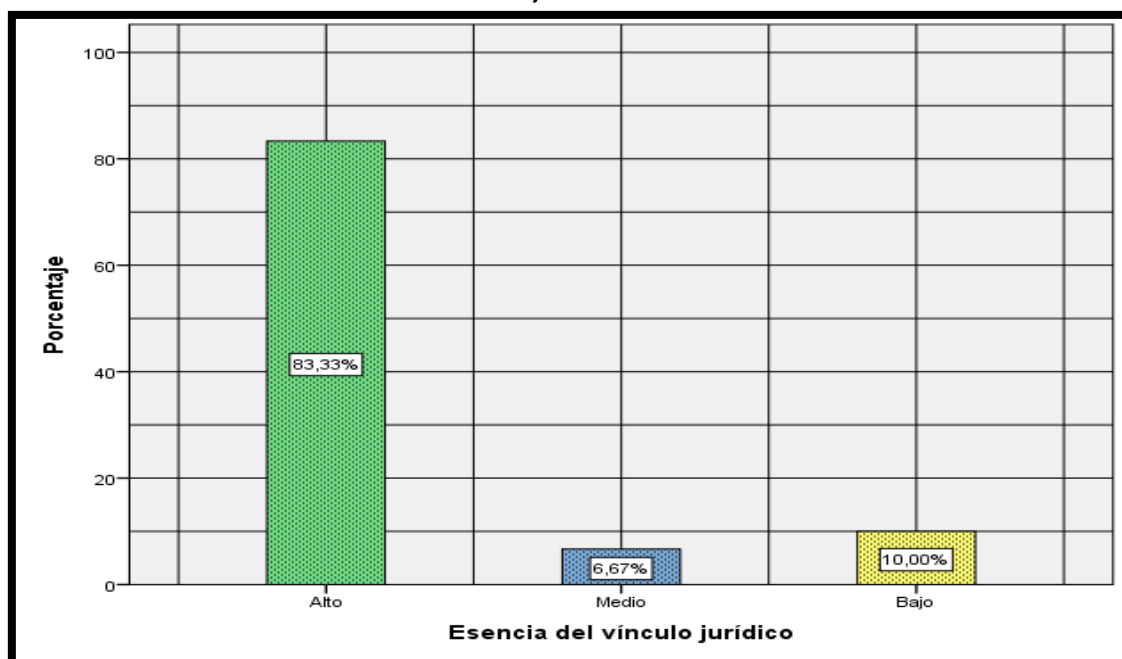
Al observar el contenido de la tabla y figura 4, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la variable Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias, en su dimensión Fundamento de las mejoras por necesidad; 47, que representa al 78,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 10, que equivale al 16,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 3, que representa al 5,0% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionabilidad del bien, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

**Tabla 5**

*Resultados de la dimensión Esencia del vínculo jurídico*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	50	83,3	83,3
	Medio	4	6,7	90,0
	Bajo	6	10,0	100,0
	Total	60	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Esencia del vínculo jurídico



**Figura 5.** Gráfico de la dimensión Esencia del vínculo jurídico (Fuente: Encuesta sobre Esencia del vínculo jurídico)

## INTERPRETACIÓN:

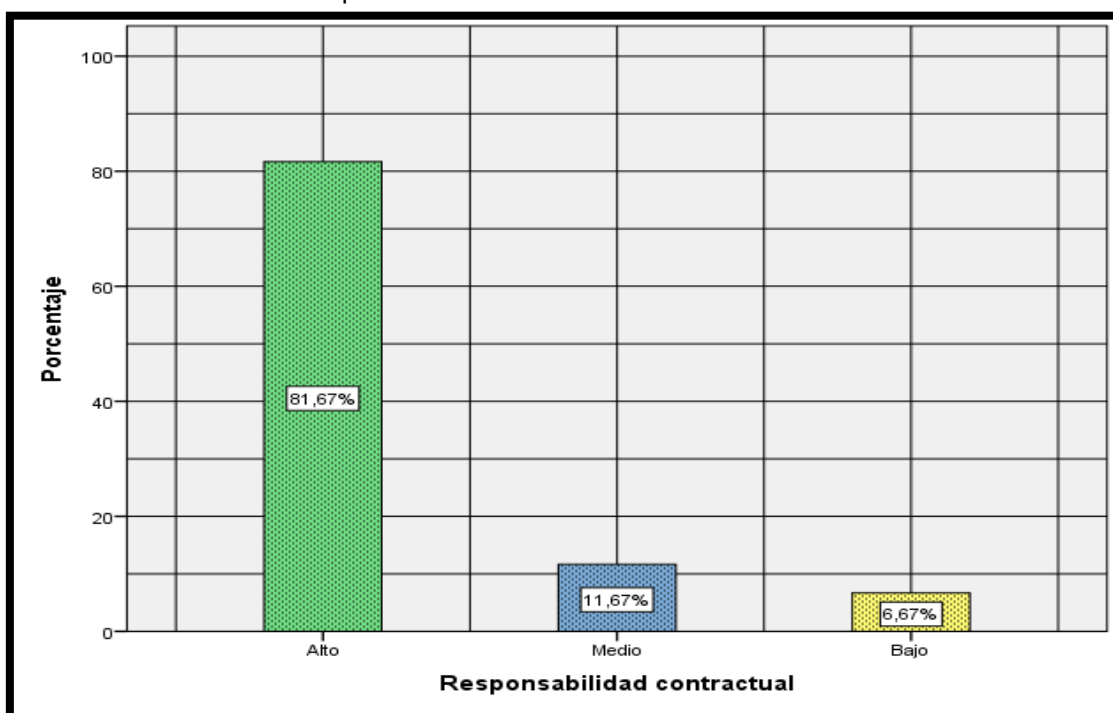
Al observar el contenido de la tabla y figura 5, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la variable Contratos de arrendamiento, en su dimensión Esencia del vínculo jurídico; 50, que representa al 83,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 4, que equivale al 6,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 6, que representa al 10,0% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, se debería garantizar la esencia del vínculo jurídico, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

**Tabla 6**

*Resultados de la dimensión Responsabilidad contractual*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	49	81,7	81,7
	Medio	7	11,7	93,3
	Bajo	4	6,7	100,0
	Total	60	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Responsabilidad contractual



**Figura 6.** Gráfico del indicador Responsabilidad contractual (Fuente: Encuesta sobre Responsabilidad contractual)

## **INTERPRETACIÓN:**

Al observar el contenido de la tabla y figura 6, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 60 Especialistas en Derecho Reales y obligaciones en el distrito de Lima, respecto a la variable Contratos de arrendamiento, en su dimensión Responsabilidad contractual; 49, que representa al 81,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 7, que equivale al 11,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 4, que representa al 6,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

## **PRUEBA DE HIPÓTESIS.**

Después de procesar los resultados obtenidos de cada variable y sus indicadores correspondientes a través del programa SPSS 24, se obtuvo los siguientes valores como coeficientes:

### **Respecto a la hipótesis general:**

***H<sub>1</sub>***: Existe necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017.

***H<sub>0</sub>***: Es falso que, exista necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017.

## Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 7 que, al relacionar los resultados totales de las variables Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias y Contratos de arrendamiento, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,876; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

**Tabla 7**

*Correlación de la hipótesis general*

		<b>Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias</b>		
		<b>Contratos de arrendamiento</b>		
<b>Rho de Spearman</b>	<b>Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias</b>	Coeficiente de correlación	1,000	<b>0,876**</b>
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	60	60
	<b>Contratos de arrendamiento</b>	Coeficiente de correlación	<b>0,876**</b>	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	60	60

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

## RESPECTO A LAS HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

### Primera hipótesis específica:

**H<sub>1</sub>:** La naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto, garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**H<sub>0</sub>:** No es cierto que, la naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto, garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 8 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Naturaleza jurídica de las reparaciones y la dimensión Esencia del vínculo jurídico, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.844; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de relación, a través del software SPSS 24.

**Tabla 8**

*Correlación de la primera hipótesis específica*

			<b>Naturaleza jurídica de las reparaciones</b>	<b>Esencia del vínculo jurídico</b>
<b>Rho de Spearman</b>	<b>Naturaleza jurídica de las reparaciones</b>	Coeficiente de correlación	1,000	<b>0,844**</b>
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	60	60
	<b>Esencia del vínculo jurídico</b>	Coeficiente de correlación	<b>0,844**</b>	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	60	60

\*\* . La relación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

## Segunda hipótesis específica:

**H<sub>1</sub>:** El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionabilidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.

**H<sub>0</sub>:** No ocurre que, el fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionabilidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 9 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Fundamento de las mejoras por necesidad y la dimensión Esencia del vínculo jurídico, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.863; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de relación, a través del software SPSS 24.

**Tabla 9**

*Relación de la segunda hipótesis específica*

			<b>Fundamento de las mejoras por necesidad</b>	<b>Esencia del vínculo jurídico</b>
<b>Rho de Spearman</b>	<b>Fundamento de las mejoras por necesidad</b>	Coeficiente de correlación	1,000	<b>0,863**</b>
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	60	60
	<b>Esencia del vínculo jurídico</b>	Coeficiente de correlación	<b>0,863**</b>	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	60	60

\*\* . La relación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

### Tercera hipótesis específica:

**H<sub>1</sub>:** La naturaleza jurídica de las reparaciones permite el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.

**H<sub>0</sub>:** No ocurre que, la naturaleza jurídica de las reparaciones permite el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 10 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Naturaleza jurídica de las reparaciones y la dimensión Responsabilidad contractual, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.882; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de relación, a través del software SPSS 24.

**Tabla 10**

*Relación de la tercera hipótesis específica*

		<b>Naturaleza jurídica de las reparaciones</b>		
		<b>Responsabilidad contractual</b>		
<b>Rho de Spearman</b>	<b>Naturaleza jurídica de las reparaciones</b>	Coeficiente de correlación	1,000	<b>0,882**</b>
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	60	60
	<b>Responsabilidad contractual</b>	Coeficiente de correlación	<b>0,882**</b>	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	60	60

\*\* . La relación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

#### Cuarta hipótesis específica:

**H<sub>1</sub>:** Existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.

**H<sub>0</sub>:** No ocurre que, existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.

#### Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 11 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Fundamento de las mejoras por necesidad y la dimensión Responsabilidad contractual, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.910; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de relación, a través del software SPSS 24.

**Tabla 11**

*Relación de la cuarta hipótesis específica*

			<b>Fundamento de las mejoras por necesidad</b>	<b>Responsabilidad contractual</b>
<b>Rho de Spearman</b>	<b>Fundamento de las mejoras por necesidad</b>	Coeficiente de correlación	1,000	<b>0,910**</b>
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	60	60
	<b>Responsabilidad contractual</b>	Coeficiente de correlación	<b>0,910**</b>	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	60	60

\*\* . La relación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).



### **3.2 Discusión de resultados**

Es entonces discutible que el término mejoras necesarias según la connotación que se le reconoce dentro del marco normativo tenga validez considerando que:

Las mejoras son realizadas por quien tiene poder de disponer del bien y poder de disfrutarlo, sustento que se alcanza analizando el significado de mejora, a decir de (Salva, 2006) mejora es “adelantar, acrecentar una cosa, haciéndola pasar de un estado bueno a otro mejor o ponerse en lugar o grado ventajoso respecto del que antes se tenía.” De ello que la incorporación que se le otorga a la expresión carece primero de significado real y carece de sustento como una atribución que permita ser atribuible a reembolso o responsabilidad.

Por ello que el contenido otorgado a mejoras necesarias responde al concepto de reparaciones regulada en la relación contractual de arrendamiento, atendiendo que los fines responden a la realidad fáctica que se prevé en la norma que atribuye obligaciones al arrendador.

## CONCLUSIONES

Primera.- La investigación ha podido evidenciar que, existe necesidad de exigir que la regulación jurídica reconocida para las reparaciones contiene en esencia la atribución que se le otorga al termino mejoras necesarias, y que esta no puede estar contemplada dentro del marco normativo considerando que la mejora al ser un valor agregado puede estar sujeto a reconocer derecho a cobro, por ello que atendiendo que el carácter funcional que recaería en el supuesto de significado valido este no puede atribuirse y debe ser aceptado. Cuantitativamente, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,876; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

Segunda.- La relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones se sustenta en que su realización es relevante para el cumplimiento de los fines del contrato, garantizando el cumplimiento de la obligación principal del arrendador que es la de permitir al arrendatario temporalmente el goce del uso del bien. Cuantitativamente se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.844; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

Tercera.- La relevancia que otorga el marco legal a las mejoras se fundamentó en la necesidad de garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, es así que se le otorga una connotación errada, tanto en el significado, con en la factibilidad. Cuantitativamente se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.863; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

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

del arrendador. Cuantitativamente se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.882; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

Quinta.- Que al justificar la validez del fundamento que le otorga la norma a las mejoras por necesidad, garantizar la eficacia en la determinación de la responsabilidad contractual, siendo necesario prescindir de este término mejoras necesarias como un valor agregado del bien. Cuantitativamente se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.910; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

## RECOMENDACIONES

Primera.- En atención al significado otorgado a las mejoras necesarias estas no pueden contemplarse dentro de los derechos reales, considerando que la factibilidad de ser retribuíbles, carece de eficacia por conformar parte esencial para el funcionamiento del bien, por lo que se recomienda la modificación legislativa.

Segunda.- Atendiendo que en el contrato de arrendamiento se dispone convencionalmente el pago de la renta en plazos establecidos y que el goce del uso del bien al verse afectado en dicho periodo que se presenta la alteración en su funcionamiento, las reparaciones deben ser reconocidas en tiempo real. Se sugiere la reestructuración del libro de Derechos Reales

Tercera.- En el marco normativo en el cual se considera mejoras necesarias se debe prescindir del término por carecer de contenido semántico atribuible a la connotación que se le ha otorgado, debiendo en su caso ser remplazado por reparaciones. Se sugiere la reestructuración del libro de Derechos Reales

Cuarta.- Al haberse identificado la naturaleza jurídica de las reparaciones, su finalidad y causa que le da origen, es necesario que la responsabilidad se determine en tiempo real considerando que el efecto negativo que recae en el arrendatario, afecta el goce de uso y la relación contractual, por la retribución del daño debe resolverse en plazo vigente al cumplimiento de la obligación por parte del arrendatario. Se sugiere la reestructuración del libro de Derechos Reales.

Quinta.- Al existir contradicción normativa respecto a las reparaciones que se realizan para conservación del bien, es necesario delimitar normativamente cual es la fuente que las origina en cada caso a fin poder atribuir sobre quien recae la responsabilidad. Se sugiere la reestructuración del Código Civil

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Llanos, B. (2008). *La familia en el Código Civil peruano*. Lima, Perú: Ediciones legales.
- Alisana, H. (1956). *Tratado Teórico Practico de Derecho Procesal Civil y Comercial* (Vol. I). Buenos Aires, Argentina.
- Arias Schreiber Pezet, M. (2002). *Exegesis del Código Civil Peruano 1984*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Bardales, T. C. (2009). *Metodología de la Investigacion Científica*. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Bravo, R. S. (1994). *Técnicas de Investigaion Social*. Madrid, España: Paraninfo.
- Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F. (1997). *Métodos de investigación en Psicopedagogía*. Madrid: McGraw-Hill.
- Cabanellas, G. (2002). *Diccionario Enciclopedico de Derecho Usual* (XXI ed.). Buenos Aires, Argentina: Heliasta SRL.
- Cabanellas, G. (2003). *Diccionario Enciclopedico de Derecho usual*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Calamandrei, P. (1997). *Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares*. Buenos Aires, Argentina: El Foro.
- De Lizzari, E. (1997). *Medidas Cautelares* (II ed.). La Plata, Argentina: Platense.
- Diniz, M. H. (2002). *Curso de Derecho civil brasileiro*. (17 ed., Vol. 5). Sao Paulo, Brasil: Saraiva.
- Diniz, M. H. (2002). *Curso de Direito civil brasileiro* (19 ed., Vol. 1). Sao Paulo, Brasil: Sariva.
- Dominguez, M. C. (2015). Procedencia y justificación constitucional y normativa de las medidas autosatisfactivas. Las dimensiones de su posible extensión: Urgencia, daño y derecho patente o evidente. *Jurisprudencia Santafesiana*(97).
- Gutierrez Camacho, W. (2005). *La Constitucion Comentada. Analisis articulo por articulo* (Vol. I). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Hernández, S. R. (2014). *Metodología de la Investigacion Científica*. Mexico: Editorial Mc Graw Hill.

- Hoffman, J. J. (08 de octubre de 2013). *Department of Law & Public Safety*. Recuperado el 2017, de <http://nj.gov/oag/newsreleases13/pr20131008a-esp.html>
- HUMANIUM, ONG. (s.f.). *HUMANIUM*. Obtenido de <https://www.humanium.org/es/definicion/>
- ISIPEDIA.COM. (s.f.). Obtenido de <http://derecho.isipedia.com/primeroderecho-civil-i-1/derecho-civil>
- Messineo, F. (1954). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa America .
- OHCHR. (2000). Protocolo de Palermo .
- Ossorio, M. (s.f.). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan S.A.
- Palacio Pimentel, G. (2004). *Manual de Derecho Civil* (Vol. I). Lima, Perú: Huallaga.
- Palacios Lino, E. (2017). *Manual de Derecho Procesal Civil* (21 ed.). Buenos Aires, Argentina: Albeledo Perrot.
- Peyrano, J. (2003). *La Medida Cautelar Innovativa: Una realidad, una esperanza” en Medida Innovativa*. Santa Fé, Chile: Rubinzal-Culzoni.
- Prato, Jimena; Palummo, Javier. (2013). *Violencia basada en género y generaciones*. (F. F. Unidas, Ed.) Uruguay.
- Sánchez Román, F. (1912). *Estudio de Derecho Civil* (Vol. II). Madrid, España.
- Sentencia , ST T No 556 MP. 1998 (Corte Constitucional ).
- Shoschana Zusman Tinman (2007) Colección Derecho Patrimonial No 1 . Artículo. La causa como elemento esencial de los actos jurídicos y contratos - Editora Jurídica GRIJLEY, Lima, Perú
- Tamayo y Tamayo. (2003). *El proceso de investigación científica*. Mexico: Limusa.

## **ANEXOS**

## ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

### "REGULACIÓN JURÍDICA DE LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO LIMA, 2017"

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	DISEÑO METODOLÓGICO
<p>¿Cuál es la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan? Lima, 2017?</p> <p><b>PE 1</b> ¿Cuál es la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?</p> <p><b>PE 2</b> ¿Cuál es la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?</p> <p><b>PE 3</b> ¿Cuál es la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual?</p> <p><b>PE 4</b> ¿Cuál es la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual?</p>	<p>Demostrar la necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017</p> <p><b>OE 1</b> Analizar la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.</p> <p><b>OE 2</b> Analizar la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.</p> <p><b>OE 3</b> Justificar la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual.</p> <p><b>OE 4</b> Justificar la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual.</p>	<p>Existe necesidad de regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento considerando la naturaleza y fundamento que la originan. Lima, 2017</p> <p><b>HE 1</b> La naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.</p> <p><b>HE 2</b> El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionalidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.</p> <p><b>HE 3</b> La naturaleza jurídica de las reparaciones, permiten el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.</p> <p><b>HE 4</b> Existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.</p>	<p><b>Variable Independiente: X=</b> Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias</p> <p><b>Variable dependiente: Y=</b> Contratos de arrendamiento</p>	<p>X1 Naturaleza jurídica de las reparaciones</p> <p>X2 Fundamento de las mejoras por necesidad</p> <p>Y1 Esencia del vínculo jurídico</p> <p>Y2 Responsabilidad contractual</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diseño de la investigación: No Experimental, transversal</li> <li>2. Tipo y nivel de la investigación: <b>Tipo:</b> Básico <b>Nivel:</b> Descriptivo Causal.</li> <li>3. Enfoque de la investigación: Cuantitativa.</li> <li>4. Método de la investigación: Deductivo-Hipotético</li> <li>5. Población y muestra: <b>Población:</b> Especialistas Derechos Reales  <b>Muestra:</b> 60 Abogados derechos reales</li> <li>6. Técnica e instrumento de recolección de datos: <b>Técnica:</b> La encuesta <b>Instrumento:</b> Cuestionario.</li> </ol>



**ANEXO: 2**

**Cuestionario sobre Variable Independiente:**

**Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias**

Apreciamos su amable participación en la presente investigación, que tiene como finalidad obtener información acerca de la regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias. El presente cuestionario es anónimo, responda usted con sinceridad. Lea atentamente y conteste marcando con una “X” en un solo recuadro.

**Instrucciones:** En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
<b>Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias</b>	Naturaleza jurídica de las reparaciones	Considera usted, la naturaleza jurídica de las reparaciones, subsume la fundamentación que se le atribuye a mejoras necesarias.		
		Considera que los daños que se produzcan en el bien alterando su funcionamiento siempre se fundamentan en la necesidad, de ser reparados por lo que requieren ser atendidos de inmediato.		
		Considera, que la norma que regula reparación por arrendatario al delegar las reparaciones para conservación y mantenimiento ordinario se contradice con la que obliga al arrendador a conservarlo durante la vigencia del contrato.		
		Considera que la naturaleza jurídica de las reparaciones se sustentan en el derecho que tiene el arrendatario a gozar del uso del bien.		
		Considera que el derecho de uso del bien que se le otorga al arrendatario, se afecta con la realización de reparación por daños ocasionado por vicios ocultos.		
		Considera que, la norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que el uso natural produce desgaste en el bien, por ello se delega responsabilidad al arrendatario.		
		Considera que, la norma que regula el contrato de arrendamiento reconoce que los defectos que se presentan en el bien sin causa justificable de origen, durante la ejecución del contrato, son atribuibles al arrendador.		
		Considera que los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario.		
		Considera que la necesidad de reparar los daños o alteraciones en el bien responde a la naturaleza jurídica de las reparaciones.		

Fundamento de las mejoras por necesidad	Cree usted, que el fundamento que se le atribuye a las mejoras necesarias en el código civil, difiere del significado real del término.		
	Considera que la norma que regula las mejoras como una atribución a los derechos reales, debe contemplar definición.		
	Considera que en la clasificación se reconoce para las mejoras, las necesarias no conforman parte del criterio atribuido a dicha regulación de carácter retribuable.		
	Considera que las mejoras, en forma general dan un valor agregado al bien, por lo que la connotación que se le otorga a las mejoras necesarias no corresponde al significado.		
	Considera que reconocer que las mejoras necesarias sólo pueden ser retribuidas en valor, reafirma que éstas atienden al funcionamiento del bien.		
	Considera que según prevé la norma las mejoras necesarias, son el significado real de reparaciones.		
	Considera que existe polémica entre el significado semántico de las mejoras con la realidad fáctica que se atribuye a las mejoras necesarias.		
	Considera que las mejoras necesarias a las cuales hace referencia la norma civil alcanzaría al arrendatario solo con el reconocimiento del valor considerando que éstas en realidad son reparaciones y no pueden ser retiradas del bien.		
	Considera que las mejoras necesarias no otorgan valor agregado al bien, por lo que carece de concordancia entre lo que regula y su significado semántico.		

**Cuestionario sobre Variable dependiente:  
Contratos de arrendamiento**

Apreciamos su amable participación en la presente investigación, que tiene como finalidad obtener información acerca de la Contratos de arrendamiento. El presente cuestionario es anónimo, responda usted con sinceridad. Lea atentamente y conteste marcando con una “X” en un solo recuadro.

**Instrucciones:** En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
Contratos de arrendamiento	Esencia del vínculo jurídico	Considera que el contrato de alquiler da origen a un vínculo jurídico temporal debe alcanzar eficacia con el cumplimiento de las obligaciones recíprocas reconociendo que la afectación funcional del bien en uso, afecta el pago de la renta pactada.		
		Considera que el origen de las reparaciones y la realización de éstas pueden afectar la validez del contrato de arrendamiento.		
		Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien.		
		Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien.		
		Considera que la presunción de buen estado del bien, no alcanza a evitar los daños que puedan producirse por vicios ocultos.		
		Considera que el artículo 1678 que contempla como obligación del arrendador conservar el buen estado del bien, exime al arrendatario de asumir los gastos de conservación.		
		Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien.		
		Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien.		
		Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador.		
	Responsabilidad ad contractual	Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones.		

		Considera al facultar al arrendatario a efectuar a su cuenta reparaciones inmediatas, el arrendador está obligado rembolsarlas en corto plazo considerando que se ha afectado el derecho de uso del bien, por consiguiente existe incumplimiento de obligación que recae en el arrendador.		
		Considera que el contrato de arrendamiento generarse obligaciones reciprocas con lo cual el incumplimiento del arrendador generado por la falta de atención a los daños que causen afectación en el funcionamiento del bien, debe además de reconocer que asuma los gastos y permitir la reparación por los daños ocasionados por la falta de atención oportuna		
		Considera que el pago de la renta es una obligación del arrendatario sin embargo ante la presencia de perjuicio en el uso del bien ésta puede ser eximida hasta alcanzar el pago de las reparaciones que fueron realizadas por su cuenta.		
		Considera que el arrendatario debe estar eximido de los gastos de conservación, por ser esta obligación del arrendador Art. 1680.		
		Atendiendo que el derecho de retención conforma parte de los derechos de crédito su aplicación es valida para la relación contractual que se origina con el contrato de arrendamiento.		
		Considera que la retención de la renta que corresponde al tiempo en el cual se ha producido el daño o deterioro del bien lo que ha dado origen a una afectación en el derecho de uso, se fundamenta en la conexión que existe entre las obligaciones del arrendador y arrendatario.		
		Considera que esperar a ejercer el derecho de retención a la culminación del contrato, genera vulneración para el arrendatario.		
		Atendiendo que las mejoras tienen como finalidad elevar el valor del bien y las reparaciones tienen como finalidad permitir el funcionamiento y conservación del bien, reconoce que existe discordancia entre los términos mejora y reparación y que para los fines de cumplimiento de la relación contractual el término acotado es el de reparación.		

**ANEXO 3:**  
**Anteproyecto de Ley**

**Artículo 1.-** Objeto: que en atención la relación contractual que se produce con el contrato de arrendamiento, es esencial garantizar el cumplimiento de obligaciones de las partes así como también garantizar que se ejerzan los derechos que este respalda en atención de las normas constitucionales: i) libre desarrollo y bienestar, garantizando el goce de ambiente adecuado, el cual garantiza el desarrollo de la persona en su esfera personal y social; ii) reconoce el derecho a la propiedad, y iii) reconoce la libertad de contratar, dentro de los límites de ley, permitiendo la autonomía de las partes.

**Artículo 2.-** Modifíquese el Artículo 916.- Clases de mejoras. Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

**Reformulando a los siguientes términos: Artículo 916.** Clases de mejoras. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

**Artículo 3.-** Modifique o reemplace el término mejoras necesarias en el Decreto Legislativo N° 295 Código Civil, artículos: 316, 917, 980, 1015, 1588, atendiendo que la connotación prevista no es concordante con el significado de la expresión “Mejoras Necesarias”

## **Exposición de Motivos**

### **Fundamento:**

Teniendo presente que, la norma constitucional garantiza el ejercicio de derechos tales como la libertad, bienestar, ambiente adecuado, libertad de contratar y la propiedad privada. Es necesario asegurar el cumplimiento de las normas sustantivas de carácter civil que regulan el vínculo jurídico que genera derechos y obligaciones recíprocas, a fin de garantizar la convivencia pacífica y alcanzar la paz social.

Que el contrato de arrendamiento genera un vínculo obligacional en los sujetos que voluntariamente asumen derechos y obligaciones, los cuales se encuentran protegidos por la norma civil, debiendo ser claras a fin de atender una relación jurídica de relevancia social como es el uso de bienes inmuebles ajenos con fines de habitación o negocio, por lo que el cumplimiento de obligaciones es esencial.

### **Alcance**

El presente ante proyecto de Ley, tiene alcance a nivel nacional.

### **Costo Beneficio**

La aplicación del presente ante proyecto garantiza los derechos y obligaciones que afectan a los sujetos del contrato de arrendamiento eviten el conflicto entre las partes, garantizando que estos gocen de los derechos o poderes que se les otorga por ley, tal es así que el arrendador ejerce su derecho a recibir la retribución de pago de renta debido al cumplimiento de garantizar y permitir el goce de uso por el bien entregado en alquiler, por su parte el arrendatario alcanza su derecho a usar el bien por lo cual cumple con el pago de la retribución económica pactada. Asegurando con ello que el vínculo jurídico carezca de afectación evitando controversias entre las partes y reconociendo los derechos atribuidos por la norma, dando solución oportuna y coherente.

## **Impacto en la Legislación Vigente**

La modificación del artículo 916 del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil, debido a la falta de concordancia en el contenido semántico del término con la connotación que se le atribuye al término mejoras necesarias, no concuerda con lo que prevé la norma.

Esta modificación alcanza los artículos 316 numeral 4, 917, 980, 1015, 1588 del Código Civil, cuyo contenido contempla el término mejoras necesarias para la aplicación de las reparaciones.

Que la distinción entre mejoras y reparaciones tiene fundamento en el ejercicio que otorga poder a realizarlas y en el fin que persiguen, tal es que las mejoras son realizadas por quien tiene disposición del bien y se beneficia con los frutos que produce, es decir disfruta del bien, lo cual corresponde al ejercicio de un derecho real que puede ser propiedad o posesión y por el fin que persiguen atendiendo que las mejoras tienen como finalidad otorgar un valor mayor al bien, mientras que las reparaciones se fundamentan en alcanzar la conservación y funcionalidad del bien.