

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera Profesional de Derecho

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE
PAGO DE LA RENTA COMO UN PRERREQUISITO ESENCIAL PARA
DEMANDAR EL DESALOJO**

POR

ANNIE PINTADO JULCA

ELVIA MARISOL PUSCAN CULQUI

ASESOR

Mg. César Augusto Aliaga Díaz

Cajamarca – Perú

Diciembre – 2020

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



Facultad de Derecho y Ciencia Política

Carrera Profesional de Derecho

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE
PAGO DE LA RENTA COMO UN PRERREQUISITO ESENCIAL PARA
DEMANDAR EL DESALOJO**

**Tesis presentada en cumplimiento parcial de los requerimientos para optar el
Título Profesional de Abogado**

Bach. Annie Pintado Julca

Bach. Elvia Marisol Puscan Culqui

Asesor: César Augusto Aliaga Díaz

Cajamarca – Perú

Diciembre – 2020

COPYRIGHT © 2020 DE

Annie Pintado Julca

Elvia Marisol Puscan Culqui

Todos los derechos reservados

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

APROBACIÓN DE TESIS PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL

**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE
PAGO DE LA RENTA COMO PRERREQUISITO ESENCIAL PARA
DEMANDAR EL DESALOJO**

Presidente: José Luis Coba Uriarte

Secretario: Rocío Del Pilar Ramírez Sánchez

Asesor: César Augusto Aliaga Diaz

A:

Nuestros padres y hermanos, por la dicha de tenerlos con salud y vida y poder contar con su amor y apoyo incondicional a cada etapa de nuestras vidas.

AGRADECIMIENTO:

- **A Dios por darnos vida, salud y la fortaleza en cada momento de nuestras vidas y guiarnos por el buen camino para ser personas de bien.**
- **A nuestros padres, y demás familiares por su amor infinito, por sus consejos y enseñanzas para luchar y perseverar y alcanzar nuestros anhelos.**
- **A nuestro asesor, Mg. César Augusto Aliaga Díaz, quien es un excelente profesional, siempre estuvo presto a apoyarnos con sus conocimientos para hacer realidad nuestra tesis.**
- **Al Decano de la facultad, doctor Christian Fernando Tantaleán Odar; asimismo, al doctor José Luis Coba Uriarte por ser un ejemplo de profesionales a seguir y a todos los docentes que nos han brindado su apoyo para desarrollar la tesis.**

RESUMEN

En el ordenamiento jurídico nacional se ha identificado una falta de sistematicidad y uniformidad en cuanto al tratamiento de las causales de desalojo. Es por ello que se ha elaborado esta tesis, principalmente con la finalidad de responder una pregunta: ¿Por qué la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para demandar el desalojo?

Para responder a la interrogante planteada se tuvo que analizar la naturaleza jurídica y los efectos de la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta y, asimismo, determinar la naturaleza jurídica, causales y efectos del desalojo, incluyendo el reciente procedimiento de desalojo notarial, a fin de identificar la causa específica que lo determina.

A partir del análisis anterior, se sostiene que la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta es un prerequisite esencial para el desalojo, porque sin ella (resolución del contrato de arrendamiento) no existiría la obligación de restituir el bien, el cual es el objeto del desalojo.

Para hacer posible la elaboración de esta tesis se ha utilizado el método dogmático, hermenéutico, del mismo modo se utilizó la técnica de la recopilación de datos (documentos).

Palabras Clave:

Contrato de arrendamiento, resolución de contrato y desalojo.

Línea de investigación: Es en Derecho Civil y Derecho procesal Civil.

ABSTRACT

In the legal system has been identified a lost in the systematicity and uniformity in respect of the treatment in the vacated order, for that reason we have produce this thesis, whit the principal finality of answer the question: ¿Why the leases for lost in the paid of rent is a basic requirement in the vacated?

For answer this question, we analyze the legal nature, the effects of leases for lost in the pay of the rent and determinate the legal nature, order, effects and the notarial intervention in the vacated.

In function of the previous analyze supporting that resolution of the lease agreement for the causal on the loss in the pay of the rent was an essential pre requirement for the vacated, because without this (resolution of the rental agreement) don't exist an obligation in the restitution of property, who in that case is the object of vacated.

For made possible the elaboration of this thesis we use the dogmatic method, hermeneutical, in the same mode we use the data collection method (documents).

Keys Word:

Lease agreement, resolution of the agreement, vacated.

ÍNDICE

RESUMEN	III
ABSTRACT	IV
CAPÍTULO I.....	1
INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. El problema de investigación	2
1.1.1. Planteamiento del Problema.....	2
1.1.2. Formulación del problema	6
1.1.3. Justificación e importancia.....	6
1.2. Objetivos	7
1.2.1. Objetivo general	7
1.2.2. Objetivos específicos	7
1.3. Marco teórico	7
1.3.1. Teorías que sustentan la investigación	7
1.3.2. Bases teóricas	11
1.3.3. Definición de términos básicos	12
1.4. Hipótesis.....	14

1.4.1. Operacionalización de variables	17
1.5. Metodología de la investigación.....	16
1.5.1. Aspectos generales	16
1.6. Métodos	17
1.6.1. Dogmática jurídica	17
1.6.2. Método hermenéutico	17
1.7. Técnicas de la investigación.....	18
1.7.1. Instrumentos	18
1.7.2. Limitaciones.....	18
1.8. Aspectos éticos de la investigación	19
 CAPÍTULO II.....	 20
 2. NATURALEZA JURÍDICA Y SUS EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA	 20
2.1. Origen del contrato de arrendamiento	20
2.2. Contrato de Arrendamiento	22
2.2.1. Conceptos.....	22
2.2.2. Naturaleza Jurídica.....	24
2.2.3. Características	26
2.2.4. Plazos del contrato de arrendamiento	27

2.3.	Derechos y obligaciones de las partes	30
2.3.1.	Derechos y obligaciones del arrendador	30
2.4.2.	Derechos y obligaciones del arrendatario	33
2.5.	Resolución del Contrato de Arrendamiento	35
2.5.1.	Concepto	35
2.5.2.	Causales	37
2.5.3.	Características	41
2.5.4.	Resolución del contrato de arrendamiento y sus formas.....	44
2.6.	Resolución, vencimiento del plazo y conclusión del arrendamiento	47
	CAPITULO III.....	50
	3. NATURALEZA DEL DESALOJO, SUS CAUSALES Y EFECTOS.	50
3.1.	Antecedentes	50
3.2.	Definición	52
3.3.	Naturaleza y finalidad.....	53
3.4.	El proceso de desalojo protege la posesión	55
3.5.	Legitimación.....	56
3.5.1.	Legitimación activa	57
3.5.2.	Legitimación pasiva	57
3.6.	Causales	58

3.6.1. El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento que actúa como título habilitante de la posesión	58
3.6.2. Desalojo con lanzamiento futuro.....	59
3.6.3. Falta de pago de la renta pactada en el contrato de arrendamiento	60
3.6.4. La posesión precaria sobre un bien	61
3.7. Procedimiento.....	64
3.7.1. Competencia compartida.....	66
3.7.2. Procede acumulación de la pretensión de pago de las rentas insolutas .	66
3.7.3. Emplazamiento contra todo el que esté en posesión del bien, tenga vinculo o no con el demandante	67
3.7.4. Limitación de medios probatorios.....	69
3.7.5. Ejecución especial, mediante la figura del lanzamiento	70
3.8. Desalojo por falta de pago de la renta	71
3.8.1. Regulación legal.....	71
3.8.2. Precisiones jurisprudenciales	71
3.8.3. Discusión doctrinal.....	72
3.8.4. El desalojo con intervención notarial, la ley N° 30933.....	72
3.9. Desalojo en el cuarto pleno casatorio.....	73
CAPÍTULO IV	75

4. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	75
4.1. Afirmación o Tesis	75
4.2. Objeciones	76
4.3. Solución a las objeciones	76
4.4. Argumentos y evidencias a favor de nuestra tesis.....	79
CONCLUSIONES.....	82
RECOMENDACIONES.....	83
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	84

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Esta investigación surgió a raíz de que se ha identificado en el ordenamiento jurídico una falta de sistematicidad y uniformidad en el tratamiento de las causales de desalojo, es decir que no existe un trato uniforme en cuanto a las causales de desalojo, especialmente respecto de la causal de desalojo por falta de pago de la renta.

Se afirma ello, debido a que en la causal mencionada no existe la obligación inmediata y automática de restituir el bien, tal como si ocurre, por el contrario, respecto de las demás causales establecidas en la norma procesal. No se explica, en consecuencia, cómo es que con la sola inejecución de la obligación de pago de la renta y sin que se haya resuelto el contrato, el arrendado pueda demandar el desalojo, a pesar que no se ha configurado plenamente la obligación de devolver el bien, pues en el incumplimiento prestacional el arrendatario mantiene aún su título de posesión vigente.

En esta tesis se intenta describir y explicar esta confusa manera de legislar una materia de notable importancia social.

Para hacer entendible la tesis se ha dividido cuatro capítulos.

En el primer capítulo se hace una descripción y definición del problema de investigación, justificando y resaltando la importancia que tiene la presente investigación respecto a si es que efectivamente es legítima, coherente y sistemática, la invocación de la causal de falta de pago de la renta para accionar directamente el desalojo. También se formulan los objetivos (general y específicos) que orientan el desarrollo de este trabajo, así como la formulación de un marco

teórico adecuado (teorías que sustentan la investigación, bases teóricas, definición de términos básicos), el desarrollo de la hipótesis (operacionalización de variables), y todo lo relacionado a los aspectos metodológicos.

El segundo y tercer capítulo corresponden al marco teórico.

En el segundo capítulo se desarrolló, en efecto, la naturaleza jurídica y los efectos de la resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta. Mientras que en el tercer capítulo se analizó naturaleza jurídica del desalojo, causales y efectos, así como el caso del desalojo con intervención notarial.

El último capítulo está referido a la contrastación de la hipótesis. Sobre el cual se establecen, en la parte final, algunas conclusiones y recomendaciones relevantes.

1.1. El problema de investigación

1.1.1. Planteamiento del Problema

Como se sabe, el objeto del desalojo es la restitución del bien. Así lo estipula el artículo 585° del Código Procesal Civil, cuando señala que la finalidad del desalojo es precisamente la restitución del bien. No obstante, a renglón seguido, dispone que “Procede, a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza”. Esta norma ha sido interpretada, literalmente, en el sentido que el desalojo puede fundarse en la causal de falta de pago de la renta, cuya pretensión podría también acumularse a la de restitución del bien mismo y aún demandarse directamente como causal de desalojo.

Así lo ha estimado la jurisprudencia de la propia Corte Suprema de la República, por ejemplo, en la Casación N°202-2000-Lima citada por Torres Vásquez (2008, p.255), en la que expresamente se considera que “En el juicio de desalojo por falta de pago, lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra o no en mora en el pago de la merced conductiva [...]”

Contra esta idea, La ley 30933, Ley de desalojo con intervención notarial, ha establecido el criterio que para solicitar el desalojo se requiere que la obligación de devolver el inmueble esté vigente previamente.

Así, en el artículo 7° de la citada ley se señalan dos causales de desalojo notarial: el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y el incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

De la lectura completa de la norma antes referida se deduce que, en la primera causal, existe la obligación de restitución del bien, pues el contrato ha concluido. Y lo mismo ocurre en cuanto a la segunda causal, toda vez la ley nos remite a lo establecido en el Código Civil, específicamente a las reglas sobre resolución del contrato de arrendamiento, como requisito para accionar el desalojo en esta vía extrajudicial.

La doctrina nacional es, sin embargo, dubitativa al respecto. Hay autores que niegan la posibilidad de demandar directamente el desalojo sobre la base exclusiva de la falta de pago; mientras que otros autores admiten dicha posibilidad sobre la base de una interpretación literal del Código Procesal Civil.

Pasco Arauco (2018), en un artículo que publicó en el prestigioso portal electrónico Legis.pe ha señalado que, “no existe la causal de desalojo por falta de pago de la renta”,

afirmando de manera categórica que la simple lectura del Código Procesal Civil “Diera la impresión que esa “causal” es el incumplimiento en el pago de la renta”. Pero, según su punto de vista, ello es un error. Afirma, en efecto, que el artículo 585° del Código Procesal Civil debe ser interpretado en el sentido que el desalojo no procede, *per se*, por la falta de pago de la renta, porque mientras haya incumplimiento de dicho pago, pero el título del arrendatario se mantenga vigente, no se podrá demandar el desalojo. Porque, en el caso que, si el arrendador buscara recuperar la posesión, en vista del incumplimiento del pago de la renta, deberá primero dejar sin título a su arrendatario, o sea que previamente tendrá que resolver el contrato.

Este punto de vista, aparentemente bien razonado, contrasta diametralmente con la praxis procesal en materia de desalojo que ha considerado siempre posible demandar el desalojo en la hipótesis señalada por Pasco Arauco.

En el mismo portal electrónico Legis.pe, Pretel Alonzo (2018) responde ásperamente a Pasco, en su artículo ¿Es cierto que no existe desalojo por causal de falta de pago de la renta?

En esa repuesta Pretel Alonzo señala, básicamente, que Pasco yerra porque no ha considerado cuando menos, tres artículos del Código Procesal Civil que señalan expresamente la posibilidad de demandar el desalojo por falta de pago de la renta y sobre todo, porque no se habría percatado de la existencia del artículo 591° del Código Procesal Civil que expresamente dispone que: “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”.

Concluye Pretel Alonzo señalando, que Pasco Arauco confunde categorías e instituciones sustantivas con las procesales. Así escribe:

“Una cosa es la resolución, mecanismo sustantivo que funge de remedio de las patologías del contrato y que, por lo demás, solo otorga el derecho potestativo (no obliga) al arrendador para ejercitarlo o no (una vez verificada la causal). Otra muy distinta es el desalojo, mecanismo eminentemente procesal, que funge de instrumento de tutela de la posesión (no del contrato ni de la resolución) y los derechos (reales) subjetivos que en ella subyacen (propiedad, usufructo, superficie).

Por esta razón, al ser el desalojo un mecanismo netamente procesal cuyo objetivo es lograr la restitución de la posesión (derecho real), el legislador tiene plena libertad para incorporar todas las reglas especiales que crea conveniente (le es ajena la situación jurídica existente en la faz sustantiva, esto es, la resolución: derecho potestativo–sujeción). Y en efecto, así lo hizo nuestro legislador al introducir los dispositivos (*ex* arts. 585°, 586° y 591° del Código Procesal Civil) que regulan la causal negada por Pasco Arauco. Así, el legislador ha creído conveniente que para solicitar la restitución del bien no hay necesidad de resolver el contrato de arrendamiento, sino basta que se acredite el incumplimiento por parte del inquilino, situación para la cual ha regulado el desalojo por causal de “falta de pago de renta”.

A pesar de las aclaraciones del último autor citado, parece totalmente justificado hacer un estudio exhaustivo de la institución del desalojo, para poder determinar la validez y consistencia de los criterios que los magistrados aplican en los procesos de desalojo, pero especialmente sobre las causales que pueden legítimamente sustentar esta institución, a fin de aclarar esta interesante controversia teórica y práctica sobre una de las acciones más recurridas en el sistema procesal civil nacional.

1.1.2. Formulación del problema

¿La resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para demandar el desalojo?

1.1.3. Justificación e importancia

La interrogante planteada permitirá efectuar un estudio detallado y exhaustivo de la institución del desalojo, precisando puntualmente las causales para las que puede instaurarse válidamente en nuestro ordenamiento y aclarando si es efectivamente legítima, coherente y sistemática la invocación de la causal de falta de pago de la renta.

No se trata, sin embargo, solo de un debate puramente doctrinal, pues en este caso vamos a determinar una controversia de hondo contenido práctico, ya que se analizará si, efectivamente, se debe resolver previamente el contrato de arrendamiento por la causal del incumplimiento del pago de la renta, para luego demandar el desalojo, como propone uno de los autores antes citados, o si dicha resolución no es necesaria como se propone desde otro punto de vista con amparo en la legislación y jurisprudencia vigentes, la misma que se analizara en su coherencia sistemática. Debate que, además, tiene consecuencias decisivas en el terreno práctico, como excluir la competencia del Juez de Paz Letrado o plantear una revisión completa de la jurisprudencia que admite el desalojo por la referida causal sin el requisito del desalojo.

En consecuencia, al final, los operadores jurídicos podrán contar con una herramienta de interpretación suficientemente razonada para definir sus estrategias de litigio o resolución respecto de las muy frecuentes controversias derivadas del incumplimiento del pago de la renta.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo general

- Determinar si la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerrequisito esencial para demandar el desalojo.

1.2.2. Objetivos específicos

- Analizar la naturaleza y efectos de la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
- Analizar la naturaleza, causales, efectos del desalojo judicial y el efectuado con intervención notarial del desalojo.

1.3. Marco teórico

1.3.1. Teorías que sustentan la investigación

1.3.1.1. Teorías sobre la resolución del contrato

- **Teoría de la condición**

La teoría de la condición fue regulada en el anterior Código Civil de 1936, al señalar que “en todo contrato bilateral existe una condición implícita que autoriza a dejar sin efecto el contrato en caso de incumplimiento de las partes”.

Aquella teoría fue criticada aludiendo de que, “el incumplimiento no puede ser considerado como una condición, entendida ésta como modalidad del acto jurídico, dado que no se trata de un hecho futuro e incierto y ajeno a la voluntad de las partes al que se somete la eficacia del contrato” (Aliaga Diaz, 2017, p. 17).

La teoría de la condición también es denominada teoría de la condición resolutoria implícita. Ronquillo Pascual, señala que se “entiende a la resolución

como una condición resolutoria implícitamente puesta por las partes en el contrato, siendo el evento futuro en que consiste la condición; el incumplimiento de las partes”, (2013, p. 376).

Esta teoría es invocada tanto en la doctrina y la jurisprudencia, a pesar de ser una de las más antiguas que existe.

- **Teoría de la causa**

Según Aliaga Díaz “la teoría de la causa se basa en la idea que en todo contrato bilateral, la causa que determina la obligación a una de las partes es la voluntad de obtener la realización de la prestación que le ha sido prometida en cambio”. Por lo que se puede entender que desaparece la causa que obliga a una parte cuando se produce el incumplimiento de la otra parte, quedando de esa manera concluida dicha relación obligacional. (2017, p. 17).

Ronquillo Pascual señala, por su parte, que la teoría de la causa intentó ser censurada por tres razones, la primera es que “la existencia de la causa se examina al momento del contrato y no al momento del incumplimiento”; la segunda se refiere a que “el efecto de la causa desemboca en la nulidad y no en la resolubilidad del contrato” y, como última razón, señala que “al ser la causa un elemento esencial del contrato, no puede existir en el momento genético y sucesivamente desaparecer” (2013, p. 377).

- **Teoría de la equidad y de armonía**

Estas teorías se apoyan en la idea de que no es justo ni equitativa una relación obligacional bilateral en el que una parte incumple la prestación que le corresponde.

De la Puente, citado por Aliaga Díaz, señala que la ruptura de la buena fe, acreditada con el incumplimiento de las partes, es motivo suficiente para declarar la ineficacia del contrato. Por otro lado, afirma que se trata de dos teorías que remarcan el carácter correlativo del contrato con prestaciones recíprocas, ya que, si una parte no cumple con su prestación, la otra parte no tiene ninguna razón para seguir estando obligada (2017, p. 17).

Ronquillo Pascual señala dos teorías más haciendo referencia a la teoría del enriquecimiento injustificado y a la teoría de la sanción, en ese sentido señala que la teoría del enriquecimiento está dirigida a evitar que un contratante se enriquezca injustificadamente en perjuicio del otro, quien sufrirá un empobrecimiento en su patrimonio, y en cuanto a la siguiente teoría señala que, al concebir a la resolución como sanción, esta teoría requiere como presupuesto la culpa en el incumplimiento. (2013, p. 378).

1.3.1.2. Teorías sobre la Posesión

- **Teoría subjetiva de la posesión**

Esta teoría fue desarrollada por Friedrich Carl Von Savigny, quien señalaba que “la posesión presenta dos elementos indisolubles: el *corpus* y el *animus*. El primero de ellos aludía a la posibilidad de actuar o disponer de la cosa en cualquier momento, de depender de ella y de defenderla frente a los actos de terceros. Pero lo sustancial de esta teoría es el segundo elemento (*animus*), es decir, la intención de tener la cosa como suya (Torres Carrasco, 2015, p. 12).

- **Teoría objetiva de la posesión**

Rudolf Von Ihering fue quien desarrolló esta teoría, en la cual negaba que la posesión requiera del *animus domini*. En todo caso, admite que exista un elemento de intencionalidad, pero lo equipara al ánimo que el sujeto tiene en la mera detentación. Para este autor, el *corpus* es el que exterioriza el propósito posesorio. Este *corpus* es el elemento material, la sujeción efectiva, que se reconoce cuando la persona se encuentra en contacto directo con la cosa. Por ello, afirma, que los únicos requisitos de la posesión serán la relación material y el deseo de continuar con aquella relación (Torres Carrasco, 2015, p. 13).

Como es de verse, Savigny reconoce dos elementos como ya vimos en los párrafos anteriores, siendo que uno de ellos hace referencia a que el sujeto tiene la posibilidad de disponer de la cosa y la otra a la intención de ejercitar el derecho sobre la cosa y defenderla. Ihering, por su parte, se empeña en negarla, y refiere que lo importante es la relación que haya entre los sujetos y el deseo que puedan tener de continuar con dicha relación. Por otro lado, admite como elemento la intención equiparándolo con el ánimo que tiene el sujeto para detentar algo.

1.2.1.3. Teoría sobre el desalojo

Desde la doctrina procesal se ha definido al desalojo como un proceso civil destinado a la recuperación del uso y disfrute de un predio ocupado por aquel que carece de título para ello. Proceso en el que no se discute la titularidad del mismo, sino solamente quien tiene el derecho a poseerlo y consecuentemente a solicitar su restitución.

Por esta razón, el Código Procesal Civil, en sus artículos 585° y 586°, resaltan que el desalojo tiene por finalidad la restitución del bien, otorgándole legitimidad para demandar al propietario, al arrendador y al administrador, en la medida que la discusión gira en torno a la posesión del bien y no a su titularidad.

1.3.2. Bases teóricas sobre la conclusión del Arrendamiento y la posesión

Castillo Freire precisa que “el arrendamiento es, esencialmente un contrato de duración, la cual podrá ser determinada (a plazo fijo), determinable (referida a un evento cierto, pero no conocido en su fecha) o de duración indeterminada (cuando se ha tenido en cuenta el término inicial pero no el final)” (2010, p. 333).

Por su parte, Torres Carrasco indica que en los contratos de arrendamiento de duración determinada las partes pactan un plazo fijo para la duración de la relación obligacional, de modo que dicha relación terminará al vencimiento del plazo pactado (2015, p. 12).

Gonzales Barrón, citado por Amaya Chirinos (2016), define la posesión, “como exclusivo poder de hecho (o control autónomo) que tiene el sujeto sobre un bien, (que) no requiere contar con algún derecho que lo sustente, pero ello no impide que produzca importantes consecuencias jurídicas. En virtud de esta situación, es que la doctrina se ha dividido en cuanto a determinar la naturaleza jurídica de la posesión: ¿es un hecho o derecho?”.

Torres Carrasco señala que se debe “interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en sentido que por ‘restitución’ del bien se debe entender a la entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto

a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no” (2015, p. 49).

En la sentencia del Pleno Casatorio, que fija un precedente vinculante sobre la posesión y el ocupante precario, el voto singular del magistrado Aranda Rodríguez señala que:

“cabe precisar que la posesión se encuentra taxativamente regulada en el artículo 896° del Código Civil, el cual establece que es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, y ello es importante para señalar que la posesión entre nosotros no depende de la voluntad del sujeto sino del ejercicio de hecho del sujeto sobre el bien, por eso, quien aparece en la realidad fáctica como el que ejerce el derecho de uso del bien; es a quien se considera como el poseedor del mismo; razón por la cual, en nuestro sistema no existe ni posesiones abstractas ni posesiones fictas” (Torres Carrasco, 2015, p. 115).

1.3.3. Definición de términos básicos

- **Contrato de arrendamiento**

Por el contrato de arrendamiento una parte se obliga a ceder el uso y goce temporal del bien y la otra parte a se obliga a pagar el precio por el uso y goce del bien. Así lo establece el artículo 1666° del Código Civil, “por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida”

El contrato de arrendamiento, según Beltrán Pacheco, es “un contrato típico y nominado en virtud del cual un sujeto (arrendador) cede el uso temporal, (no permanente) a cambio de la entrega de una renta [...]”. Y, por otro lado, afirma que, en

los contratos de arrendamiento, “el arrendatario es un poseedor inmediato que solo tiene derecho al uso, [...]”. (2014, p. 2).

Marín Vélez, resaltando la función económico social del arrendamiento, señala que es una modalidad contractual de gran importancia jurídica social, especialmente cuando recae sobre inmuebles, son bienes de suma importancia”. (2004, p. 23).

- **Resolución del contrato**

Aunque hay una antigua discusión civilista alrededor si lo que se resuelve es el contrato o la relación obligatoria que nace de dicho negocio jurídico, se considera, en términos generales, por fundarse en el incumplimiento de las prestaciones que corresponde a uno de los contratantes, como un medio para liberar a la parte cumplidora, permitiéndole dejar sin efecto la relación contractual y con derecho a reclamar la indemnización correspondiente (De la Puente, 1983, pp. 519-527).

Por la oportunidad en la que aparece la causal que provoca la ineficacia del contrato, así como por no recaer en causas relacionadas con su estructura básica, la resolución contractual puede ser incluida como una causal de ineficacia funcional. (Taboada, 2002, p. 33)

- **Incumplimiento de pago de la renta**

El pago de la merced conductiva es la obligación principal del arrendatario, en vista que, de la definición legal del referido contrato se desprende, según remarca Castillo Freire, que “el arrendatario tiene la obligación de pagar una renta a cambio del uso que hará del bien arrendado” (2010, p. 234),

En consecuencia, la falta de la merced conductiva por parte del arrendatario se constituye en la causal más esencial para resolver el referido contrato, al punto que el dos incisos del artículo 1697 que autoriza la resolución del arrendamiento se refieren a esta causal, en sus diversas modalidades.

- **Desalojo**

En términos generales, el desalojo es un proceso destinado a la recuperación de uso y disfrute de un predio ocupado por aquel que carece de título para ello, en el cual no se discute la titularidad del mismo, sino quien tiene el derecho a poseerlo y consecuentemente a solicitar su restitución.

1.4. Hipótesis

La resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta es un prerequisite esencial para el desalojo, porque sin ella no existiría la obligación de restituir el bien, que es precisamente el objeto o la finalidad del desalojo.

1.4. Operacionalización de variables

Objetivos	Problema	Hipótesis	Variables	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Metodología	Instrumentos
<p>Objetivo General:</p> <p>Determinar si la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para demandar el desalojo</p>	<p>¿Por qué la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para demandar el desalojo?</p>	<p>La resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para el desalojo, porque sin ella no existiría la obligación de restituir el bien, que es el objeto del desalojo</p>	<p>Resolución del arrendamiento por causal de falta de pago.</p>	<p>V1: acuerdo de voluntades, mediante el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida</p>	<p>Derecho civil</p> <p>Ineficacia funcional del contrato</p> <p>Derecho civil</p>	<p>Tipos de falta de pago</p> <p>Efectos jurídicos del contrato</p> <p>Plazo para la restitución del bien</p>	<p>Cualitativa-nominal</p>	<p>Observación documental</p> <p>Recolección de datos</p> <p>Fichaje.</p>
<p>Objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Analizar la naturaleza y efectos de la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta. Analizar la naturaleza, causales y efectos del desalojo 		<p>Verificación de la posesión proviene de un título</p> <p>verificación de la vigencia o fenecimiento del título</p>	<p>Desalojo</p>	<p>V2: la finalidad del desalojo es obtener la restitución del bien por parte del propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del mismo.</p>	<p>Derecho procesal civil</p>	<p>Derecho real y contractual</p>		

La tabla explica la operacionalización de nuestras variables. La Elaboración es propia

1.5. Metodología de la investigación

1.5.1. Aspectos generales

- **Enfoque**

El enfoque utilizado en la presente tesis es el cualitativo, ya que se ha efectuado una investigación de base puramente dogmática.

- **Tipo**

Por su tipo, la presente investigación es básica descriptiva, en la medida que realiza un análisis respecto si la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta es un prerequisite para demandar el desalojo, recurriendo para ello a la doctrina y a la jurisprudencia. También puede decirse que esta tesis es del tipo *lege data*, porque “busca interpretar y proponer soluciones dentro de un ordenamiento jurídico, sin modificarlo” (Sánchez, Tentalean y Coba, 2016).

- **Diseño**

La investigación es no experimental, debido a que no hay manipulación de variables, pues como la mayoría de investigaciones en Derecho se estudia el ordenamiento jurídico sobre el desalojo por la causal de falta de pago de la renta en el arrendamiento, tal cual se encuentra en la realidad y como ha sido dado.

No obstante, a los efectos, de formalizar nuestro enfoque metodológico, seguimos un esquema analítico que consiste en determinar los elementos comunes que trascienden todos los supuestos de desalojo previstos tanto en el

Código Procesal Civil como en la Ley que regula el desalojo con intervención notarial.

Este análisis tiene como propósito determinar precisamente que en la casi totalidad de las causales se exige, como presupuesto de la acción de desalojo, la existencia del deber de devolver la posesión del bien.

- **Dimensión temporal y espacial**

La dimensión de la investigación es transversal; puesto que se desarrollará en un único momento dentro del territorio nacional.

1.6. Métodos

1.6.1. Dogmática jurídica

Aplicamos la dogmática jurídica a nuestra investigación puesto que centramos nuestro análisis en determinados artículos del ordenamiento jurídico (Código Civil, Procesal Civil y la Ley especial del desalojo con intervención notarial) así como en lo expuesto sobre ellos en la doctrina y jurisprudencia, recordando que “El fin de la dogmática jurídica reside en aumentar los conocimientos filosóficos como científicos sin tener que recurrir al aspecto práctico” (Sánchez, Tentalean y Coba, 2016).

1.6.2. Método hermenéutico

Esta investigación utiliza ampliamente el método hermenéutico, en tanto interpretaremos las normas correspondientes a las causales de desalojo, complementándolo con el método dogmático para una mejor determinación de sus verdaderos alcances jurídicos.

1.7. Técnicas de la investigación

1.7.1. Instrumentos

Los instrumentos utilizados para realizar esta investigación han sido los siguientes:

1.7.1.1. Bibliografía (libros físicos, virtuales y documentos pdf)

- Libros (doctrina nacional)

1.7.1.2. Material legislativo

- Ley de desalojo con intervención notarial, Ley N°30933.
- Código Civil
- Código Procesal Civil

Todos estos documentos han servido para poder realizar el análisis y estudio respectivo del tema desarrollado.

1.7.2. Limitaciones

En esta investigación no se hace referencia a casos o expedientes judiciales, abarca solo el análisis a nivel teórico de las causales de desalojo y específicamente a la causal por falta de pago de la renta, en base a lo desarrollado en la doctrina y la jurisprudencia. Tampoco se hace ningún juicio crítico acerca si es que en la actualidad estos de procesos están o no prosperando tal y como son accionados.

1.8. Aspectos éticos de la investigación

En esta investigación, no es necesario proteger ninguna unidad de análisis porque la presente investigación es dogmática.

CAPÍTULO II

2. NATURALEZA JURÍDICA Y SUS EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA

2.1. Origen del contrato de arrendamiento

Los orígenes del contrato se remontan a Roma, así lo afirman Gonzales Barrón y Leyva Fernández, “Los juristas romanos identificaron el *contractus* como la relación jurídica bilateral, en la que surgen derechos y obligaciones recíprocas [...]; por otro lado, sostienen que la evolución culminó con Gayo, superando a la idea del contrato como relación obligacional bilateral, para centrarlo en consentimiento (2019, p. 21).

En el siglo XX con el Código Civil alemán de 1896 [...], se pone fin a la sistemática romana de la locación conducción por lo que se diferencia tres tipos contractuales: arrendamiento, servicio y obra [...].

En los contratos consensuales de la época romana, Gonzales Barrón y Leyva Fernández, han identificado que el derecho Romano reconoció cuatro modalidades de contratos, siendo estos los contratos verbales, reales, literales y consensuales (p. 22 - 23), las mismas que van a ser detalladas a continuación:

- **Contratos verbales**

Nace con la simple pronunciación de palabras solemnes en una fórmula construida sobre la base de una pregunta (del acreedor) y una respuesta (del deudor) con la que se confirma la obligación.

- **Contratos reales**

El perfeccionamiento de este tipo de contratos se produce no solo con el consenso de las partes, sino con la entrega de la cosa, por lo que a partir de ese momento nace la obligación civil.

- **Contratos literales**

Impone un formalismo de tipo documental, por lo que el acto produce obligaciones cuando la voluntad se manifiesta en una tablilla, (método típico de escritura romana).

- **Contratos Consensuales**

Se perfecciona con el consentimiento de las partes, sea verbal o escrita o tácita, por lo que no requería una forma determinada para generar obligaciones entre las partes.

“El Código Civil peruano de 1936, en pleno siglo XX, y pese a tener el modelo del Código alemán, en este punto mantuvo la segunda sistemática romana, por cuya virtud el contrato de locación conducción tienen tres modalidades sobre cosas, servicios y obras”. (Gonzales Barrón y Leyva Fernández, 2019, p. 29).

En la actualidad de la revisión del ordenamiento jurídico vigente, se aprecia que el Código Civil vigente derogó el “contrato de locación conducción” y reguló tres tipos contractuales de manera diferente, tal es el arrendamiento, locación de servicios y de obra.

Se verifica que el contrato se ha regulado de diferentes formas con el pasar del tiempo hasta la actualidad, de tal manera que se ha ido derogando y modificando muchas circunstancias y acciones del hombre; así se aprecia que desde la época romana el consentimiento es un elemento muy importante para que se configura el contrato.

2.2. Contrato de Arrendamiento

2.2.1. Conceptos

El contrato de arrendamiento, antiguamente denominado como locación-conducción, viene a ser un acuerdo de voluntades, mediante el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, (Castillo Freire, 2010). En esa misma línea, el autor Bigio señala que; “el contrato de arrendamiento se forma por el consentimiento de las partes, sin que se requiera la entrega simultanea del bien para su perfeccionamiento”.

Para Leiva Fernández, básicamente, [...] es un contrato en el que se retribuye el uso y goce temporal y garantizado de una cosa, con el pago de un precio en dinero”. (2019, p. 161).

Por otro lado, Beltrán Pacheco refiere que en el Expediente N°621-97, la jurisprudencia nacional ha dado la siguiente definición: “El arrendamiento está constituido por la prestación consistente en ceder el uso de un bien y, como contraprestación, el pago de cierta renta convenida.” (2003, p. 19).

Cajusol García señala, por su parte, que “por el contrato de arrendamiento un sujeto de la relación contractual se obliga a ceder al otro el uso de un determinado

bien, con el objeto de recibir una contraprestación denominada renta” (2018, p. 16).

Bazán Carranza, a su vez, define al contrato de arrendamiento como “un acuerdo privado mediante el cual varios sujetos expresan su voluntad sobre un determinado hecho (2017, p. 2). Por otro lado, afirma que el arrendamiento en cuanto al nombre es un contrato nominado, por su regulación es típico, por su estructura es simple, por su contenido es de naturaleza civil o mercantil, por su autonomía es un contrato principal, por su formación es consensual, por el tiempo es de duración (determinado, determinable o indeterminado), por su rol económico es un contrato de goce, por su función es constitutivo, en cuanto a los sujetos obligados es un contrato individual y por las prestaciones es bilateral.

Aunque puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, este contrato es particularmente importante en el caso de los inmuebles urbanos, debido al déficit de viviendas que caracteriza al fenómeno urbanístico moderno.

De las distintas definiciones citadas en los párrafos anteriores se desprende que en el contrato de arrendamiento encontramos dos sujetos o partes (arrendador y arrendatario), siendo que cada cual se encuentra obligado a realizar una prestación en favor de la otra. Pudiéndose en esa relación contractual tres elementos importantes, a resaltar: El bien, la renta y el plazo.

El arrendamiento recae necesariamente sobre un bien que puede ser cierto o cuando menos determinable, de modo que una vez identificado plenamente dicho bien es cedido en uso al arrendatario. El siguiente elemento es la renta, la cual viene a ser la contraprestación que debe pagar el arrendatario al arrendador

(mayormente es en dinero). El último elemento considera al plazo del contrato y este puede ser determinado o indeterminado. El plazo es determinado cuando las partes fijan un plazo de duración conocido, siendo lo contrario el de duración indeterminada, pues en este el contrato puede concluir en cualquier momento.

2.2.2. Naturaleza Jurídica

Se discute si el derecho del arrendatario es de naturaleza jurídica real o personal. Gonzales Barrón, por ejemplo, sostiene que se trata de un derecho personal que no afecta a terceros, aun cuando se reconoce la posibilidad de inscribir en el Registro Público el arrendamiento con fines de oposición a terceros adquirentes, acercándolo a la figura de un derecho real. Sin embargo, agrega, que no puede identificársele al titular de un derecho real, pues el arrendatario aún inscrito, no puede recuperar la cosa de un tercer poseedor, pues ninguna norma le atribuye ningún mecanismo protector análogo al de la reivindicatoria (2018, p. 43).

Beltrán Pacheco señala que, aunque “El contrato de arrendamiento es propio del derecho personal, incorpora un derecho real de posesión en la medida en que el arrendamiento ejerce de hecho de uno o más atributos inherentes a la propiedad como son el uso y el disfrute” (2003, p. 3).

Castillo Freire afirma que, efectivamente, el contrato de arrendamiento reviste un gran parecido con un derecho real principal, el derecho de uso, regulado en los artículos 1026° a 1029° del Código Civil, (2010, p. 328 - 329). Sin embargo, reconoce que existen algunas diferencias, las cuáles serán detalladas a continuación:

- En el derecho de uso, la transferencia del bien no importa la extinción del contrato. Lo que si puede ocurrir en el arrendamiento en virtud de la potestad prevista en el inciso 2) del artículo 1708° del Código Civil, referido a la venta del bien arrendado.
- El derecho de uso es intransferible y por ende no puede ser objeto de cesión a tercera persona en virtud de la prohibición del artículo 1029° del Código Civil. En el arrendamiento si cabe la cesión de la posición contractual, que implica ceder el uso del bien a un tercero que se incorpora al contrato sustituyendo al arrendatario.
- El derecho de uso puede ser constituido mediante acto unilateral, contrato o testamento. El arrendamiento únicamente por contrato, esto es por acuerdo de partes.
- En el caso del derecho de uso, si el usuario permanece en el bien a pesar de haberse fenecido su título, se convierte en poseedor precario. Esto no ocurre en el arrendamiento, en vista que, si el arrendatario permanece en el goce del bien a pesar que el contrato haya concluido, se entiende que permanece en las mismas condiciones del contrato hasta que el arrendador le exija la entrega del bien.

A pesar de estos puntos de vista discrepantes, pensamos que el arrendamiento solo podría dar lugar a un derecho personal derivado de la naturaleza obligacional de los contratos. No podría considerarse como derecho real, puesto que los derechos de

este tipo solo pueden crearse de manera expresa por la ley, a tenor del artículo 881 del Código Civil.

2.2.3. Características

Gonzales Barrón y Leiva Fernández, (2019, p. 36 - 42) el contrato de arrendamiento presenta seis características importantes, las mismas que serán desarrolladas a continuación para una mejor comprensión.

- **Contrato consensual:** Para su perfeccionamiento requiere de la mera voluntad de las partes, sea verbal, escrita o por conducta significativa o concluyente.
- **Contrato de prestaciones recíprocas:** La obligación en favor de uno se vincula simétricamente con la obligación en favor del otro.
- **Contrato oneroso:** Tiene una economía propia, la sesión del uso del bien es una ventaja que se obtiene a cambio de un sacrificio patrimonial equivalente, consistente en el pago de la renta.
- **Contrato conmutativo:** Las prestaciones está determinada desde la celebración del acto, pues el tipo contractual exige la individualización del bien y de la renta pactada.
- **Contrato de duración:** Tiene como presupuesto la existencia de una necesidad que se prolonga en el tiempo, es decir que el tiempo es requerido por las partes.

- **Contrato de efecto obligacional:** Produce obligaciones para ambas partes contratantes, el arrendador a ceder el uso del bien y el arrendatario a pagar la renta.

2.2.4. Plazos del contrato de arrendamiento

De la definición legal del arrendamiento se desprende que el arrendatario cede el uso del bien por cierto tiempo, razón por la que se trata de un contrato temporal, esto es con plazo, el mismo que puede ser determinado o indeterminado.

Por esa razón, Castillo Freire precisa que, “el arrendamiento es, esencialmente un contrato de duración, la cual podrá ser determinada (a plazo fijo), determinable (referida a un evento cierto, pero no conocido en su fecha) o de duración indeterminada (cuando se ha tenido en cuenta el término inicial pero no el final)”, (2010, p. 333). Por su parte, Torres Carrasco indica que en los contratos de arrendamiento de duración determinada las partes pactan un plazo fijo para la duración de la relación obligacional, de modo que dicha relación terminará al vencimiento del plazo pactado. (2015, p. 12)

Según Cantuarias Salaverry, el contrato de arrendamiento de duración determinada “concluye al vencimiento del plazo estipulado, sin necesidad de aviso previo, pero mientras el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado y el arrendador no solicite su devolución (la cual puede solicitarlo en cualquier momento), el contrato continuara bajo sus mismas estipulaciones, sin que ello implique la conversión a un contrato de duración indeterminada” (p. 83).

El contrato de duración indeterminada se presenta cuando las partes contratantes pueden resolver el contrato dando aviso judicial o extrajudicial a la otra parte, tal como lo estipula el artículo 1703° del Código Civil. En ese mismo sentido lo establece la Casación N°253-96: “tratándose de arrendamiento de duración indeterminada, el artículo 1703° del Código Civil establece que, una forma de terminación del contrato (arrendamiento) es con el aviso judicial o extrajudicial de una de las partes hacia la otra parte”.

Espinoza Arce afirma que “el hecho que un contrato de arrendamiento no tenga un plazo establecido, no quiere decir que es perpetuo, por el contrario, tiene un final y ello le corresponde de manera unilateral a cualquiera de las partes y sin expresión de causa” (2019, p. 46).

No estando regulada en el Código Procesal Civil la acción de aviso de despedida, se entiende que el aviso judicial está comprendido en la actual acción de desalojo, debido a que no existe otra que regule tal procedimiento”. (Beltrán Pacheco, 2003, p. 40).

Torres Carrasco concluye que “vencido el plazo del contrato del arrendamiento de duración determinada o cursado el aviso a que hace referencia el artículo 1703° del Código Civil para el caso del arrendamiento de duración indeterminada, se entiende que el contrato de arrendamiento se ha extinguido” (200, p. 13).

Precisa, que en la obligación del arrendatario de restituir el bien recién es exigible una vez que se lo comunique el arrendador; es decir que, si mientras el arrendador no exige la devolución del bien, el arrendatario no está en la obligación

de entregarle el bien, tal supuesto lo estipula el artículo 1700° del Código Civil. (Torres Carrasco, 2003, p. 14).

A nivel jurisprudencial se ha sostenido, erróneamente según nuestro punto de vista, que, en el caso de la terminación del contrato de arrendamiento mediante el aviso notarial pactado, se considera que la tenencia del bien por parte del arrendatario después de recibir dicho aviso se considera como una “posesión precaria”, presuntamente porque “perdió el título que tenía para poseer el inmueble legalmente”. Así se aprecia, por ejemplo, en la Casación 1178-2002, se trata de un error, porque en ese caso si bien el contrato ha concluido, la ley confiere legitimidad especial a la posesión hasta el requerimiento de entrega por parte del arrendador (Ledezma Narváez, 2002).

Analicemos, con más detalle, los diversos supuestos del artículo 1700° con respecto al plazo de duración determinada, es decir, cuando las partes han pactado un plazo fijo o, en caso de no haberse establecido, que sean pertinentes las presunciones del artículo 1689° del Código Civil, tal como lo indica el profesor Bigio Chrem (1994).

- Que haya vencido el plazo del arrendamiento. En otras palabras, que el plazo de vigencia de la relación obligacional creada por el contrato de arrendamiento ya haya expirado.
- Que, vencido dicho plazo, el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado. Vale decir, que el arrendatario continúe en el uso y disfrute del bien, prosiguiendo con su posesión directa.

- Que el arrendador no exija la restitución del bien, o incluso la consienta.
- Como último presupuesto debe ocurrir que el arrendador, pese a la extinción del plazo establecido en el contrato, no exteriorice su intención de que el arrendatario le devuelva el bien.

Verificados todos estos supuestos, se entiende que no hay renovación tácita del contrato, pero si continuación del mismo, básicamente para señalar que el arrendatario sigue siendo tal y no un poseedor precario, aun cuando el arrendador puede requerirle la entrega del bien.

2.3. Derechos y obligaciones de las partes

Celebrado el contrato (arrendamiento) surgen derechos y obligaciones que las partes (arrendador y arrendatario) deben de cumplir.

2.3.1. Derechos y obligaciones del arrendador

En lo que respecta al arrendador, sostiene Castillo Freire, es claro que este contratante asume, como obligación fundamental, una obligación de dar, la que consiste en la entrega del bien que deberá hacer al arrendatario a título de uso (2010, p. 322).

Gonzales Barrón (2019), indica, por su parte, que el artículo 1666° del Código Civil se refiere en forma genérica a la obligación de cesión en uso del bien, lo cual debe disgregarse en las siguientes obligaciones específicas vinculadas siguientes:

Estas obligaciones asumidas por parte del arrendador deben disgregarse, en las siguientes obligaciones específicas.

- **Obligación de entregar el bien**

La tradición es el hecho jurídico voluntario, de estructura bilateral, que logra el traslado pacífico de la posesión, de tal suerte que el control del bien pasa al nuevo poseedor.

En el artículo 900° del Código Civil se establece que “la posesión se adquiere, por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley”.

En este sentido se entiende que la tradición implica la realización voluntaria de un hecho material, que no puede calificarse como acto jurídico o acuerdo contractual según los artículos 140° y 1351° del Código Civil. De ello se infiere que esta acción no versa sobre la creación o modificación de relaciones jurídicas, sino que se reduce al mundo fáctico.

Asimismo, Gonzales Barrón establece que, la obligación del arrendador para procurar la entrega del bien es de carácter esencial, pues sin ella la relación no podría actuarse. Por tanto, su incumplimiento permite no solo exigir la ejecución forzada, sino también la resolución del vínculo, conforme se establece en los artículos 1428° a 1430° del Código Civil (2018, p. 52 - 55).

Castillo Freire, por su parte, insiste en que esta obligación esencial del arrendador ha de ejecutarse en estricto apego a los principios de identidad e integridad del pago, vale decir que se debe entregar completamente el bien cierto prometido, incluyendo sus accesorios y demás facilidades que permitan al arrendatario el uso inmediato del mismo (2010, p. 381).

- **Obligación de mantener al arrendatario en el uso del bien**

El inciso 1 del artículo 1680° del Código Civil, establece que el arrendador está obligado “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”.

Esto constituye una previsión normativa clave para configurar el arrendamiento como relación obligacional y no real, puesto que durante la vida del vínculo jurídico el arrendador asume el deber de garantizar que el arrendatario se mantenga en el uso, lo que se diferencia con el derecho de usufructo.

- **Obligación de realizar las reparaciones necesarias**

Las reparaciones necesarias o extraordinarias, identificadas en gran medida con las “mejoras necesarias” e indicadas en el artículo 916° del Código Civil, son de cargo del arrendador, en concordancia con el deber principal de garantizar que el arrendatario pueda usar el bien (artículo 1680°, inciso 1 del Código Civil).

El incumplimiento de la obligación por parte del arrendador de realizar las reparaciones, determina que el arrendatario pueda optar por la resolución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1428° a 1430° del Código Civil.

2.4.2. Derechos y obligaciones del arrendatario

Castillo Freire resume las obligaciones del arrendatario en las siguientes: a) recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato; b) pagar puntualmente la renta en el plazo lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes en su domicilio; c) pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien; d) dar aviso al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente sobre el bien; e) permitir que el arrendador inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso; f) no hacer uso imprudente del bien, o contrario al orden público o a las buenas costumbres; g) no introducir cambios ni modificaciones en el bien sin el asentimiento del arrendador; h) no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato sin asentimiento escrito del arrendador; i) al vencerse el plazo del contrato, devolver el bien en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario; y j) cumplir las demás obligaciones legales o contractuales (2010, p. 348).

Por razones de interés para esta investigación, ampliamos los conceptos sobre las obligaciones de pago de la renta y de devolución del bien al concluir el contrato.

- **El pago del precio de la renta**

Es la contraprestación por la cesión en uso del bien, la cual normalmente se fija en dinero, aunque no hay ningún impedimento para que consista en la entrega de bienes de otra naturaleza o de forma mixta. (Castillo Freire, 2010, p. 324 - 327).

De otro lado, el pago de esta prestación puede pactarse por periodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación de las partes se aplica el periodo vencido, según el artículo 1676° del Código Civil.

En el primer supuesto, la obligación se exige el último día de la semana, mes o año, conforme a lo pactado; pero en el segundo supuesto, la obligación es exigible en el primer día.

Es importante tener en cuenta que cuando la renta se ha pactado para pagarse periódicamente, cada pago es diferente de los anteriores y futuros porque tiene independencia y autonomía (Castillo Freire, 2010, p. 366).

Teniendo en cuenta estas precisiones, la falta de pago de la renta, determina la posibilidad de resolución del vínculo por decisión del arrendador perjudicado por dicho incumplimiento, en los casos expresamente previstos en los incisos 1) y 2) del artículo 1697° del Código Civil: a) Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días; b) Si la renta se pactó por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días; c) Si el alquiler se convino por periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos; y d) Cuando el arrendatario necesitó que hubiese contra su persona sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada

- **Cuidado diligente**

Según el artículo 1681° inciso 1 del a Código civil establece que el arrendamiento se encuentra obligado a cuidar diligentemente el bien.

- **Restitución del bien**

Según el artículo 1681°, inciso10 del Código civil, prescribe que la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento determina que el arrendatario quede obligado a la devolución del bien luego de la resolución o conclusión de la relación jurídica, pero en cualquier estado sino en la misma condición en que lo recibió, salvo el deterioro propio del normal uso o del ordinario desgaste y desmejora.

En la casación N°508-2000-Arequipa, el autor señala con respecto a la calidad del arrendatario lo siguiente; “El hecho de dar por concluido el contrato de arrendamiento significa que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien, lo que no convierte al inquilino en ocupante precario, puesto como lo dispone el artículo 1704° del código sustantivo, debe continuar pagando una prestación igual a la renta”. (Beltrán pacheco, 2003, p. 19).

2.5.Resolución del Contrato de Arrendamiento

2.5.1. Concepto

Según Ronquillo Pascual la resolución del contrato es “un remedio previsto por el ordenamiento jurídico frente a las patologías que se presentan en el funcionamiento del sinalagma contractual, es decir, durante la ejecución del contrato

con atribuciones patrimoniales” (2013, p. 358). Por otro lado, este autor señala que que la resolución, “es un mecanismo de tutela que opera frente a anomalías sobrevenidas que alteran el equilibrio originalmente previsto entre las atribuciones patrimoniales”, Osterling Parodi coincide con lo que afirma Ronquillo al señalar que, “la resolución contractual se presenta como el principal remedio frente al incumplimiento o al retardo en la en la ejecución de las prestaciones” (2016, p. 1).

El artículo 1371° del Código Civil establece que la resolución deja sin efecto un contrato valido por causal sobreviniente a su celebración.

Según Revoredo, citada por Aliaga Díaz, “la resolución del contrato, presupone a diferencia de la rescisión, un acto por el cual el contrato queda sin efecto debido a la concurrencia de circunstancias sobrevinientes. La relación contractual nace químicamente pura y es solo después que se presentan acontecimientos que determinan la pérdida de su eficacia” (2017, p.15).

Según Zamudio Espinal “no existe norma alguna que señale la importancia del mismo a efectos resolutorios”, en ese sentido, a efectos de resolver el contrato se tiene que verificar su incumplimiento, “porque no todo incumplimiento es la causa de resolución, sino un incumplimiento cualificado, esencial, importante, grave, que permita a la parte que si cumplió con su prestación evaluar si continua o no vinculado al contrato” (2013, p. 448).

En ese sentido, se considera que la resolución del contrato de arrendamiento es un prerrequisito para demandar el desalojo, debido a que el incumplimiento del pago de la renta es un incumplimiento cualificado, esencial, importante, grave, tal como lo señala el autor citado en el párrafo anterior. Se considera ello porque, el pago de la

renta es un elemento importante que configura el contrato de arrendamiento, y su incumplimiento tiene que conllevar a la resolución del mismo.

2.5.2. Causales

Según Aliaga Díaz, el Código Civil señala como únicas causales de resolución del arrendamiento, las derivadas del incumplimiento de deberes esenciales de las partes (2017, p. 23 - 32). Dichas causales son las siguientes:

- **Falta de pago de la merced conductiva**

El pago de la merced conductiva es la obligación principal del arrendatario. El carácter esencial de esta obligación se deriva no solo de lo establecido en el inciso 2 del artículo 1681° del Código Civil (el arrendatario está obligado a pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenido y a falta de convenio, cada mes, en su domicilio), sino que se desprende de la propia definición del contrato de arrendamiento contenida en el artículo 1666° del mismo cuerpo normativo, el cual define al contrato de arrendamiento como el acto por el cual “el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

El pago de la renta o merced conductiva es normalmente de manera periódica, aun cuando no hay impedimento para pagarlo en una sola oportunidad.

El pago de la renta puede hacerse, por periodo vencido o por periodo adelantado. En el primer caso, primero se goza del bien

arrendado y luego se paga. El segundo caso, se paga primero para gozar del uso después.

Es importante destacar que no cualquier incumplimiento en el pago de la renta puede dar motivo a la resolución del contrato de arrendamiento, debe tratarse siempre de un incumplimiento grave.

La ley considera (artículo 1697°), como incumplimientos graves del pago de la renta, las hipótesis siguientes:

- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Esta hipótesis está pensada para el caso más ordinario del pago mensual de la merced conductiva.
- Hay quienes sostienen que esta causal se configura cuando pasan sin pago dos meses y quince días, esta interpretación, según el autor citado, no es correcta, pues depende de la forma en que se haya pactado el pago de la renta; por periodo adelantado o por periodo vencido.
- Si la renta se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días. Como se indica en el artículo 1697°, si el pago de la renta se fijó en periodos mayores a un mes (pago bimensual, trimestral, cuatrimestral, semestral, anual, etc.), basta que se haya dejado de pagar un periodo más quince días naturales para que se produzca el incumplimiento que puede autorizar la resolución del contrato.

- Si el pago se conviene por periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos. Contrariamente a la hipótesis anterior, si el pago de la renta se fijó por periodos menores a un mes: quincena, semana, días, etc., el incumplimiento que autoriza la resolución contractual solo se produce si se dejó de pagar tres periodos. La norma no distingue si se trata de periodos consecutivos o no. Pero debe entenderse que, en ambas hipótesis, la parte perjudicada por el incumplimiento puede solicitar la resolución del contrato.
- También debe incluirse la hipótesis que (Castillo Freire, 2010) llama “resolución por incumplimiento previo proceso judicial”, que aun cuando lo considera una “figura exótica” (p. 441 - 442), está prevista en el inciso 2) del artículo 1697° del Código Civil.
- **Dar al bien destino diferente para el que fue arrendado**

El dar al bien el uso para el que fue concedido expresa o tácitamente en el contrato es una obligación esencial del arrendatario. El inciso 1 del artículo 1681° del Código Civil señala, en efecto, que el arrendatario está obligado a usar el bien para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.

De modo que, si el bien fue arrendado para destinarlo a vivienda, el arrendatario no puede usarlo para fines comerciales o industriales, ni viceversa.

El cambio en el uso pactado del bien constituye, en realidad, un cumplimiento del deber de buena fe, con el que deben obrar las artes de un contrato. Deber que implica mantener lealtad a la contraparte, cumpliendo la con lo pactado como es el uso del bien.

Conviene recordar, que el deber de buena fe está reconocido, como principio de nuestro sistema convencional, al exigirse su observancia en todas las fases del proceso contractual: antes de celebrarlo, al momento de celebrarlo y en la propia ejecución del contrato, tal como lo dispone el artículo 1362° del Código Civil. El incumplimiento de este deber es causa suficiente para dar por resuelto el contrato

- **Permitir actos contrarios al orden público o a las buenas costumbres**

En el inciso 7) del artículo 1681° del Código Civil se establece como deber principal del arrendatario el no hacer un uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres. La norma pretende evitar que el arrendador se perjudique por el uso ilícito del bien que se da en arrendamiento. En consecuencia, procede solicitar la resolución del contrato, si el arrendatario permite que en el bien se realicen actos contrarios al orden público o a las buenas costumbres.

- **Subarrendar o ceder el arrendamiento sin autorización**

El inciso 9 del artículo 1681° del código civil, establece que el arrendatario, está obligado a no subarrendar el bien, total o

parcialmente, ni ceder el contrato sin asentimiento escrito del arrendador. Esta prohibición en el hecho que tanto el subarrendamiento, como la sesión del arrendamiento requieren la conformidad expresa del arrendador, esto porque en cierta medida, el arrendamiento es un contrato personal, que se basa en la confianza que el arrendador le tiene al arrendatario. Confianza que se vería afectada si este, sin consentimiento de aquel, pretendiera introducir en el goce del bien o como nueva parte en el contrato.

- **Incumplimiento de cualquier otra obligación, por cualquiera de las partes**

Esta causal de resolución, a diferencia de las anteriores, no se atribuye solo al arrendatario, sino también comprende a los incumplimientos del arrendador. Por la naturaleza legal del régimen de la resolución del contrato de arrendamiento, en este caso solo pueden considerarse los incumplimientos de las obligaciones, legalmente establecidas para las partes, en los artículos 1678° a 1689°, para el arrendador y las establecidas entre los artículos 1681 a 1685 para el arrendatario.

2.5.3. Características

Según Aliaga Díaz (2017), la relación de la resolución del contrato de arrendamiento tiene las siguientes características:

- **Es potestativa y facultativa**

No basta que las causales de incumplimiento se presenten. Se requiere que la parte perjudicada active los procedimientos destinados a obtener la resolución contractual.

Del carácter potestativo o facultativo de la resolución se deriva que, frente al incumplimiento de las prestaciones, la parte perjudicada pueda optar entre exigir el cumplimiento forzoso o la resolución, según lo dispone el principio general aplicable al incumplimiento en los contratos de prestaciones recíprocas regulado en el artículo 1428° del Código Civil.

Este artículo establece, en efecto, que “en los contratos con prestaciones recíprocas cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, con la indemnización de daños y perjuicios”.

El artículo 1697° del Código Civil remarca el carácter potestativo del mecanismo resolutorio, cuando, antes de enumerar las causales prescribe que: “el contrato de arrendamiento puede resolverse”. El código no dice que el contrato “se resuelve”, si no que “puede resolverse”.

El carácter potestativo de la resolución contractual ha sido reconocido por la jurisprudencia de la Corte Suprema, cuando en la casación 121-96, publicada en el diario oficial El Peruano, se señaló:

“el contrato de arrendamiento [...], tampoco se extingue automáticamente por falta de pago de la renta, la cual si bien es una causal de resolución permite la continuación del contrato si el arrendatario permanece en el uso, hasta que el arrendador solicite la devolución del bien”.

La Corte Suprema reafirma, de esta manera, que, si la parte perjudicada con el incumplimiento no activa los mecanismos resolutorios, el contrato sigue surtiendo efectos, a pesar de la existencia causal correspondiente.

- **Opera por las causales legalmente establecidas**

En ese sentido el artículo 1697° del Código civil señala las diversas causas de resolución del arrendamiento. Los cuatro primeros incisos se refieren a casos específicos de incumplimiento del arrendatario: falta de pago de la merced conductiva, dar un fin distinto al bien para el que fue arrendado, subarrendar o ceder en arrendamiento sin autorización del arrendador.

- **Requiere de aclaración expresa, la resolución no es automática, ello tiene que declararse**

Esto es así, porque aun cuando se hubieran verificado las causales, si las partes no desean la resolución, esta no se produce. Al contrario, subsiste el contrato hasta que no se declare expresamente la resolución.

2.5.4. Resolución del contrato de arrendamiento y sus formas

Según Morales Hervias, la resolución, aunque hubiere sido pactada expresamente, no perjudica los derechos adquiridos por los terceros, sin perjuicio de los efectos de la inscripción de la demanda de resolución” (2013, p. 148). En esa misma línea este autor señala que, “La resolución del contrato opera judicial o extrajudicialmente y sus efectos se retrotraen al momento de su celebración” [...].

La resolución del contrato de arrendamiento puede ser de dos formas judicial o extrajudicial

- **Resolución judicial**

En este caso la parte perjudicada con el incumplimiento de las prestaciones derivadas del arrendamiento deberá incoar directamente ante el poder judicial una prestación resolutoria, acreditando la existencia de la causal correspondiente.

Al respecto, en la casación N° 2707-98-Lima, la Corte Suprema de Justicia ha llegado a sostener que “[...] el proceso de desalojo de un bien entregado en arrendamiento es resolutorio de contrato y a la vez recuperatorio de la posesión natural o inmediata, e importa el aviso de fin y devolución”.

Aliaga Díaz (2017) considera que esta ejecutoria contiene un doble error: El primer error consiste en conferir a la acción de desalojo una naturaleza y finalidad que obviamente no tiene. Al respecto conviene recordar que el artículo 385° del Código Procesal Civil,

señala que la finalidad del desalojo, es la de obtener “la restitución de un predio”. Es decir que se trata de una acción eminentemente real, por ese motivo, no podría ser utilizada para una finalidad eminentemente personal como es la resolución o la extinción de los efectos del contrato. El segundo error consiste en confundir resolución con la conclusión del arrendamiento, siendo que estas son instituciones diferentes.

En efecto de la referida ejecutoria se desprende que el problema principal era saber: si antes de demandar el desalojo, ha debido previamente ponerse fin al arrendamiento a plazo indeterminado de conformidad con la dispuesta en el artículo 1703° del código civil. Circunstancia que corresponde a la hipótesis de conclusión del contrato de arrendamiento, pero no a las de resolución del arrendamiento.

- **Resolución extrajudicial**

La resolución puede resultar de la aplicación de una cláusula resolutoria expresa o de la intimación al deudor.

- **Resolución por aplicación de una cláusula resolutoria expresa**

La resolución extrajudicial puede resultar, en efecto, de aplicación de una cláusula de resolución expresa prevista en el artículo 1430° del Código Civil.

En este caso, ha debido pactarse en el contrato una cláusula autorizando la resolución del vínculo contractual cuando una de las partes no cumple una determinada prestación a su cargo.

En este supuesto, la ley indica que la resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra parte que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Conforme a estas prescripciones, cuando en un contrato de arrendamiento se pactó una cláusula resolutoria, producido el incumplimiento de la prestación señalada expresamente en dicho pacto, la parte perjudicada podrá resolver el contrato con una simple comunicación en la que debe indicar que hace uso de la facultad resolutoria prevista en la referida cláusula.

Ante esta norma, Revoredo (1985) sostiene que esta acción “no se trata como afirman algunos autores, de una sanción impuesta a quien no satisface sus obligaciones. En realidad, es una manera de liberar a quien ha cumplido el contrato sin que incurra en responsabilidad”.

- **Resolución por intimación**

La otra forma de resolución extrajudicial es la llamada resolución por intimación, cuyo fundamento normativo es el previsto en el artículo 1429° del Código Civil.

Conforme a la disposición citada, en caso del incumplimiento de una parte, la parte perjudicada puede cursarle una carta notarial para que satisfaga la prestación, dentro de un plazo no menor de quince

días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

En este supuesto, vencido el término fijado en la intimación, si el deudor no cumple con la prestación exigida, el contrato queda resuelto de pleno derecho, sin necesidad de ninguna declaración adicional.

2.6. Resolución, vencimiento del plazo y conclusión del arrendamiento

Aliaga Díaz, afirma que, no quedaría clarificadas las figuras de resolución y conclusión del arrendamiento si es que no se hace una distinción precisa y concreta al respecto, tanto más necesaria cuando una como otra figura sirven para dejar sin efectos un contrato válido, por razones sobrevinientes a su celebración. Razón por la que fuera del ámbito del arrendamiento, es normal utilizar la categoría resolución para comprender a ambas situaciones (2017, p. 32 - 33).

El mismo autor señala que “La diferencia entre resolución y conclusión del contrato de arrendamiento, radica en que la primera figura, solo opera por causa de incumplimiento de las obligaciones de las partes. En tanto que la conclusión permitirá dar por terminados los efectos de un contrato por razones diferentes al incumplimiento” (Aliaga Díaz, 2009, p. 33).

En realidad, conforme a la sistemática del Código Civil, en materia de ineficacia funcional del arrendamiento, tenemos no sólo dos figuras, sino tres figuras que determinan precisamente que el citado contrato quede sin efectos: el vencimiento del plazo, la resolución por incumplimiento de las obligaciones y otras causales de conclusión del contrato.

Tres instituciones que tienen idénticos efectos, pero que se diferencian en las causas que las provocan, así como en la forma como quedan efectivamente configuradas: Así, mientras la resolución necesita de una declaración, el vencimiento del plazo y las otras formas de conclusión se entienden verificadas por los hechos mismos considerados como causales, sin necesidad de declaración de las partes o de la autoridad judicial.

En el cuadro que sigue, se sistematizan las diferencias y parecidos entre estas tres formas particulares de ineficacia del arrendamiento, tomando como criterios sus causales específicas, los efectos que se derivan de cada una de ellas y las consecuencias que se derivan de la hipótesis en que el arrendatario no entregue el bien al arrendador.

Tabla 1.

Formas de Ineficacia funcional del contrato de arrendamiento

	Resolución del contrato	Conclusión del contrato	Otras causales de conclusión del contrato
Causales	<p>Procede por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Falta de pago de la renta. b) Dar un uso al bien diferente al que fue concedido en el contrato c) Usar el bien permitiendo actos contrarios al orden público o a las buenas costumbres d) Subarrendar o ceder el arrendamiento sin autorización del arrendador. <p>También procede por incumplimiento de las obligaciones del arrendador.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. El arrendamiento de duración determinada concluye el vencimiento del plazo, sin que sea necesario el aviso previo entre las partes. 2. El contrato a plazo indeterminado concluye dando un aviso extrajudicial con 30 días de anticipación. 	<p>Concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si el arrendador es vencido en juicio sobre el derecho que tenía. 2. Si es preciso para la conservación del bien (reparaciones). 3. Por destrucción total o pérdida del bien 4. En caso de expropiación 5. Por muerte del arrendatario, si dentro de los 90 días sus herederos que usan el bien comunican que no usaran el bien al arrendador
Efectos	<p>El contrato de arrendamiento puede resolverse por decisión del arrendador. En esa hipótesis, el arrendador podría exigir sólo el cumplimiento de la obligación. Pero si opta por la resolución, el arrendatario está obligado a devolver el bien.</p>	<p>Vencido el plazo del contrato o vencido el plazo de preaviso, el contrato queda concluido, quedando el arrendatario obligado a devolver del bien.</p>	<p>Verificadas las causales señaladas queda concluido el contrato de arrendamiento y el arrendatario queda obligado a devolver el bien.</p>
Caso que no se devuelva el bien	<p>Resuelto el contrato, el arrendador puede solicitar la devolución del bien mediante la acción de desalojo, sin perjuicio del derecho de cobrar las rentas hasta la fecha de la entrega efectiva del bien, sin que esto signifique que el contrato haya quedado renovado.</p>	<p>Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien, no hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución la cual lo puede pedir en cualquier momento. Si lo solicita en vía judicial será a través de la acción de desalojo.</p>	<p>Aunque no hay disposición específica, se entiende que, si el arrendatario no quiere devolver el bien, el arrendador o el nuevo titular según los casos, puede exigir la entrega mediante el desalojo.</p>

La tabla explica las diferencias entre resolución y conclusión del contrato de arrendamiento. La fuente legal es el Código Civil y la Elaboración, propia.

CAPITULO III

3. NATURALEZA DEL DESALOJO, SUS CAUSALES Y EFECTOS.

3.1. Antecedentes

Antes de desarrollar la figura del desalojo por falta de pago de la renta, tema central de la presente investigación, es necesario desarrollar aspectos del desalojo de manera general, partiendo desde los antecedentes que nos servirán como base para ahondar en la importancia de esta figura dentro de nuestro ordenamiento jurídico procesal.

Así se tiene que, según Gonzales Barrón (2018), en el Código de Enjuiciamientos Civiles de 1853, claramente inspirado en la legislación hispánica, “se consideró el denominado proceso de desahucio, con el fin de que el arrendador pueda lograr la restitución del bien por parte del arrendatario”; es decir, que con este proceso la persona que arrendaba un bien podía lograr que su arrendatario lo devuelva.

Según la explicación de Gonzales Barrón (2018), con posterioridad, el Código de Procedimientos Civiles de 1911, siguiendo la tradición anterior, mantuvo la figura del proceso de desahucio, aunque agrego uno nuevo, el llamado “aviso de despedida”, cuya finalidad especial era poner fin a los contratos de plazo indeterminado. En cualquier caso, ambos procesos resolvían las controversias derivadas del arrendamiento, con el añadido que también podían ser conocidos, bajo ese mismo molde, los conflictos análogos de usufructuario, usuario, superficiario o precario, o sea todos los casos en la que los títulos temporales de posesión exigían la restitución de un determinado bien.

Por tanto, durante la vigencia de este Código, entre 1912 y 1992 según (Pino Carpio R. , 1965) , “el desalojo se convirtió en el instrumento procesal de tutela de la posesión mediata, a efectos de lograr la devolución del bien” (p. 43).

Sin embargo, en el transcurso de su extensa vigencia de más de ocho décadas, las normas sobre desahucio y aviso de desahucio fueron objeto de diversas modificaciones, ampliaciones y normas complementarias, tanto como para suspender los lanzamientos en forma temporal, como para establecer normas especiales, sea para los predios rurales o urbanos. La última de estas normas fue el Decreto Ley N°21938, Ley de inquilinato de inmuebles para vivienda, que si bien fue derogada por el decreto legislativo N°709 del año 1991, mantuvo su vigencia ultractiva hasta el 31 de diciembre del 2014 (González Barrón, 2018, p. 225).

El Código Procesal Civil de 1992 actualizó los viejos procesos de desahucio y aviso de despedida mediante una regulación unitaria, más moderna, incluso en la terminología (proceso de desalojo), aun cuando siguió incluyendo casos derivados de la terminación de los efectos del contrato del arrendamiento como de los relacionados con la posesión precaria. Situación que algunos autores han considerado problemática, siendo uno de ellos (González Barrón, 2018) indicando que:

“El problema en realidad se inicia con la definición de posesión precaria la que fue definida por el Código Civil, en cuya virtud se produjo una inmensa jurisprudencia, contradictoria y escasa de luces, que prácticamente desarmó la finalidad del proceso de desalojo, pues su diseño sumario y bravísimo se justifica por la falta de complejidad en los conflictos entre arrendador y arrendatario, sin embargo, el desalojo por precario se expandió a controversias sumamente

complejas con lo que se desnaturalizó su finalidad de acción posesoria de limitados alcances” (p. 225).

3.2. Definición

Definiendo de manera general al desalojo se indica que “es un proceso destinado a la recuperación de uso y disfrute de un bien ocupado por aquel que carece de título para para ejercer su posesión” (Cárdenas Manrique, 2018); señalando que, su finalidad esencial es la restitución del bien por parte del poseedor que ya no tiene un título que acredite su posesión respecto del bien o caso contrario, el que tenía ya haya fenecido, teniendo como resultado la obligación de devolverlo a su arrendador.

En consecuencia, “se trata de un proceso en el cual no se discute la titularidad del bien, sino solamente se debe tener en cuenta quien tiene el derecho a poseerlo y consecuentemente a solicitar su restitución” (Sagastegui Urteaga, 2006); es decir, si quien ejerce la posesión del bien cumple con no incurrir en ninguna de las causales de desalojo para que, quien ostente tener el derecho de restitución no realice dicha acción contra el poseedor.

El artículo 585° del Código Procesal Civil consagra esta definición al señalar que en esta vía se tramitan las acciones orientadas a la restitución del bien por parte del arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución. En dicha norma nos indica en qué casos específicos procede el desalojo y la finalidad esencial que este persigue, ejerciendo dicha acción las personas que acrediten tener el derecho sobre el bien.

Torres Carrasco considera que el término “restitución” a que hace mención el citado artículo 585° del Código Procesal Civil debe ser interpretado en el sentido de “entrega de la posesión”, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil, todo con la finalidad de garantizar al sujeto a quien le corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si tiene el título de propietario o no. Pues una vez culminado el contrato de arrendamiento, quien se encuentre en posesión del bien, tiene el deber de entregar la posesión del mismo que le ha sido dada por el arrendador, para poder disfrutar mediante la celebración del contrato (2015, p. 49).

3.3. Naturaleza y finalidad

De la definición acerca de la finalidad restitutoria que tiene el desalojo se desprende que se trata de una “acción de naturaleza posesoria” (Calderón García, 2003, p. 1559); es decir, de la entrega de la posesión del bien por parte del arrendatario a su arrendador.

No obstante, no faltan autores que discuten la naturaleza posesoria del desalojo, para quienes la acción de desalojo tiene naturaleza personal y posesoria, o sea que se trataría de una acción de naturaleza mixta, en vista que existe una complementariedad entre ambas. Sin embargo, es predominante la doctrina que la considera como acción posesoria. “Dentro de ello tenemos las teorías sobre la posesión que se debaten entre Ihering y Savigny, respecto al animus y al corpus que implica cada una de ellas para determinar cómo se ejerce la posesión de un predio, dependiendo el aspecto objetivo y subjetivo de cada una” (Álvarez Caperochipi, 1986).

La Corte Suprema de Justicia ha recogido el carácter posesorio del desalojo en la Casación 3935-2014 Lima, esta fue publicada en El Peruano el 30 de mayo de 2016, al señalar lo siguiente:

“La esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título valido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante.”

Conforme a este criterio jurisprudencial, el desalojo está fundamentalmente destinado a establecer el derecho de posesión en base a un título, quién tiene o no tiene título para poseer el bien. “Teniendo como poseedor mediato a aquella persona que ostenta o tiene y no ejerce” (Hernández Gil, 1987); es decir, que la posesión precaria implica la posesión de un bien sin tener un título que la respalde, es ahí donde se funda el destino del desalojo.

Con respecto a la finalidad del proceso de desalojo, tal como lo establece el artículo 585° del Código Procesal Civil esta es “obtener la restitución de un predio” y el ejercicio de esta acción le corresponde al propietario, arrendador, el administrador y a todo aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, esto es de acuerdo a lo que está establecido en el artículo 586° del mismo cuerpo normativo, respecto a los sujetos activos y pasivos dentro del proceso de desalojo que tienen legitimidad para realizar esta acción de carácter procesal.

3.4. El proceso de desalojo protege la posesión

Como ya se ha indicado en párrafos anteriores, el antiguo juicio del desahució, copiado de las leyes de enjuiciamiento españolas, ha sido moldeado, para efectos de las relaciones entre arrendador y arrendatario, esto es, “para la tutela del poseedor mediano frente al inmediato renuente a la devolución de la cosa” como lo indica (Vásquez Ríos, 1996).

Este carácter posesorio resulta más visible en el caso del desalojo dirigido contra un ocupante precario.

En efecto, siguiendo las líneas de Gonzales Barrón [...] “el proceso de desalojo es acción posesoria” por los fundamentos siguientes:

- El desalojo por precario se decide en proceso sumario, incompatible con la naturaleza y fines de la acción reivindicatoria.
- Si el desalojo por precario fuera un proceso por tutela de la propiedad, entonces tanto el demandante como el demandado estarían habilitados para exponer, alegar y probar sus razones sobre la propiedad. Así lo impone el principio de igualdad de armas.
- Si el desalojo conlleva a la pérdida del hogar de vivienda, entonces se produce una violación del derecho humano a una vivienda adecuada. En efecto dentro del contenido protegido de este derecho se encuentra la prohibición de los desalojos forzados, cuando estos violan el debido proceso.

- Los poseedores en concepto de dueño no pueden ser desalojados por la vía sumaria, pues cuentan con un valor patrimonial autónomo de relevancia social.
- Si el predio es ocupado por el tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien este cedió la posesión, el desalojo solo se encuentra habilitado en los casos que exista relación jurídica (o social) entre cedente y cesionario de la posesión”. (González Barrón, 2018, p. 213-215).

A nivel jurisprudencial se ha confirmado, en efecto, que “La acción por desalojo por ocupación precaria no es la vía adecuada para dilucidar el mejor derecho sino para definir si la posesión se ejerce con o sin título” (Ledesma Narvaez, 2015).

3.5. Legitimación

Palacio, citado por (Ledesma Narvaez, 2015), señala que la acción de desalojo compete a todo aquel que tenga sobre la cosa un derecho de posesión contra todo ocupante que no pretenda sobre la misma un derecho excluyente a la posesión o a la tenencia, aunque la posesión repose sobre un derecho adquirido como consecuencia de un contrato que le acuerda de la tenencia, por un término expreso o implícitamente limitado. Veamos quienes están expresamente legitimados para demandar o ser demandados según lo establecido por nuestro ordenamiento jurídico procesal establecido en el artículo 586°.

3.5.1. Legitimación activa

(Torres Carrasco, 2015), a la luz del artículo 586° del Código Procesal Civil, afirma que el sujeto que goza la legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio (p. 51). Entonces, a raíz de ello, podemos determinar la legitimidad para obrar de las partes activas dentro del proceso de desalojo y a quienes les corresponde la restitución del bien dado en posesión; es decir, como se indica en las primeras líneas del artículo 586° las cuales hacen referencia a la persona que ha dado en posesión un bien o predio a otra persona a cambio de algún interés pecuniario o como lo hayan pactado ambas partes.

3.5.2. Legitimación pasiva

Hace referencia respecto a quien puede ser demandado, Torres Carrasco señala que, la legitimación para obrar pasiva comprende a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión porque nunca lo tuvo o porque el que tenía, feneció (2015, p.51).

El artículo 586° del Código Procesal Civil señala, en ese contexto, que pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario y cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución; es decir, que esa persona que tomo en posesión un bien sin tener la titularidad del mismo puede ser demandado para que lo devuelva a quien lo solicite y ostente la titularidad del bien.

3.6. Causales

El proceso de desalojo persigue que quien tenga en posesión un bien, sin tener un título vigente que justifique tal posesión, lo devuelva a quien tiene la propiedad o titularidad del derecho.

Teniendo en cuenta las líneas antes descritas, existen causales a las cuales se incurre en el caso del presente proceso para poder obtener la restitución del bien a favor de quien acredite la titularidad o la propiedad.

Corresponde, en consecuencia, conocer con detalle los supuestos en los que, según la ley, se estaría ante esa ausencia de título para poseer un bien determinado y por ende con la obligación de entregarlo al demandante.

Nuestro Código Procesal Civil, fuera de reconocer diversas causales, se concentra en cuatro situaciones usuales, tres vinculadas al contrato de arrendamiento y una a la situación de la posesión precaria, las cuales se describen a continuación una a una:

3.6.1. El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento que actúa como título habilitante de la posesión

Esta causal parte del supuesto que las partes pactaron un plazo determinado o determinable, a cuyo término el arrendatario debía devolver el bien al arrendador; por ejemplo: si A le arrienda un bien inmueble a B, acordando ambos arrendar el bien por el plazo de 1 año; al vencerse dicho plazo, B tiene la obligación de devolver el bien arrendado por A.

Configurándose la causal que autoriza el desalojo en el caso que el arrendatario no entrega el bien, pesar que el vínculo contractual ha fenecido por vencimiento del

plazo pactado. Como se ilustra en el párrafo anterior, si B no devuelve el bien al vencer el plazo pactado, A tiene la facultad de demandarlo para que desaloje y entregue el bien.

3.6.2. Desalojo con lanzamiento futuro

El Artículo 594° del Código Procesal Civil prevé que el desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. En este caso, si se ampara la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

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

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

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

Comentando estas disposiciones, Ledesma Narváez, señala que esta peculiar acción de “tutela preventiva”, usada para aclarar una incertidumbre respecto de la obligación de devolver el bien:

Consiste en provocar la intervención de la jurisdicción para solicitar la condena del demandado, pese a que aún no ha vencido la obligación. Con ello se busca que la jurisdicción obre por una prestación todavía no debida y que no se deberá sino hasta después de la condena, por lo cual no hay ninguna violación del derecho en el momento de la sentencia.

Se deduce que el autor hace alusión a lo establecido por la norma jurídica, respecto a que el juez intervenga procesalmente antes de que se cumpla el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento para que en el momento que venza la obligación, el bien sea devuelto al arrendador y en el caso de que, el bien no sea devuelto, en el plazo de 6 días posteriores al vencimiento se realizara el desalojo, cumpliendo así con la tutela preventiva solicitada por el arrendador.

3.6.3. Falta de pago de la renta pactada en el contrato de arrendamiento

Esta causal parte del supuesto que quien ejerce la posesión del bien, a título de arrendatario, no cumple con cancelar las cuotas o rentas que fueron acordadas entre ambas partes, existiendo en consecuencia un incumplimiento de una prestación esencial de dicho contratante.

Incumplimiento que faculta al propietario o arrendador a iniciar el proceso de desalojo, aunque el plazo no haya vencido todavía.

Ante el incumplimiento de la obligación pactada por parte del arrendatario hacia el arrendador, tal como lo establece la ley, el arrendador, propietario, administrador o quien ostente tener un derecho sobre el predio, está facultado a demandar el desalojo para que el bien sea restituido, debido a la no cancelación de la renta acordada por ambas partes, incluyendo el no vencimiento del plazo; es decir, con tal solo haber incumplido el pago.

3.6.4. La posesión precaria sobre un bien

En nuestro ordenamiento civil, la posesión precaria ha sido regulada como “aquella que se ejerce sin algún título habilitante que justifique la posesión o cuando el que se tenía válidamente ha fenecido” (Sánchez Palacios Paiva, 2008), a raíz de ello se conforma esta figura que en nuestra actualidad es de gran envergadura en el tema de los derechos reales y el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, se considera como poseedor precario a quien le falta un título (acto jurídico) que lo reconozca como poseedor, o al que, habiendo tenido un título, este fenece por cualquier causa (Lama More, 2007).

En tal sentido es posible entender que el precario es aquel poseedor que efectivamente no cuenta con un título jurídico, pero si social o de mera tolerancia. Concepto que es aplicable a los casos en los que el poseedor inmediato ha recibido voluntariamente el bien del poseedor mediato; y, en consecuencia, está obligado a la restitución (González Barrón, 2018, p. 250).

Tendrá la condición de precario quien ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el

desalojo, no generan ningún efecto de protección, para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante, así lo estipula la Casación 2214-2004 (González Barrón, 2007). Tal como indica la Corte Suprema de Lima, una persona obtiene la condición de poseedor precario cuando este ocupa un bien que no es de su propiedad, sin haber realizado el pago respectivo de la renta y sin tener un título que acredite su posesión o el que tuvo ya haya fenecido, podrá ser desalojado por el demandante sino tiene pruebas que ameriten su protección ante el proceso de desalojo para restituir el bien.

Entonces, teniendo esto en cuenta, para poder demandar el desalojo por la causal de ocupante precario, se debe tener un título que acredite la propiedad del actor, tal como lo establece la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación 239 - 97¹:

En su considerando tercero, la Sala determina que es necesario tener un instrumento privado o público que acredite la titularidad del dominio y de la posesión y la capacidad de disponer o gravar el bien, siendo ello así, el documento idóneo para obtener una victoria en los procesos de desalojo por ocupante precario sería el título de propiedad; y de los autos los instrumentales aportados no reúnen tales requisitos, careciendo del derecho de disponer (transferir, arrendar, usufructuar, etc.) o de gravar (hipotecar, imponer servidumbres, etc.).

¹ La citada Casación 239 – 97. El 18 de Julio de 1997, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, establece que es necesario tener un instrumento privado o público que acredite la titularidad del dominio y de la posesión y la capacidad de disponer o gravar el bien, siendo ello así, el documento idóneo para obtener una victoria en los procesos de desalojo por ocupante precario sería el título de propiedad.

En estas líneas considerativas de la casación, se evidencia claramente la necesidad de que en los procesos de desalojo por la causal de ocupante precario, el demandante tenga un título que acredite la propiedad, solo en esa circunstancia podrá requerir que el ocupante precario le restituya del bien, ya que con el título de propiedad, el demandante va a poder demostrar que tiene el derecho de propiedad, lo cual implica entender a éste como el poder jurídico que le permite poder usar, disfrutar, disponer (gravar) y reivindicar un determinado bien. En consecuencia, sin este título de propiedad del bien, no se puede demandar el desalojo por la causal de ocupante precario.

Para que prospere esta acción tiene que contar con tres presupuestos tal como lo indica (Pacheco Rojas, 2019) en su publicación respecto a la reglamentación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, referente a la Casación 2195.2011 de Ucayali, que son los siguientes:

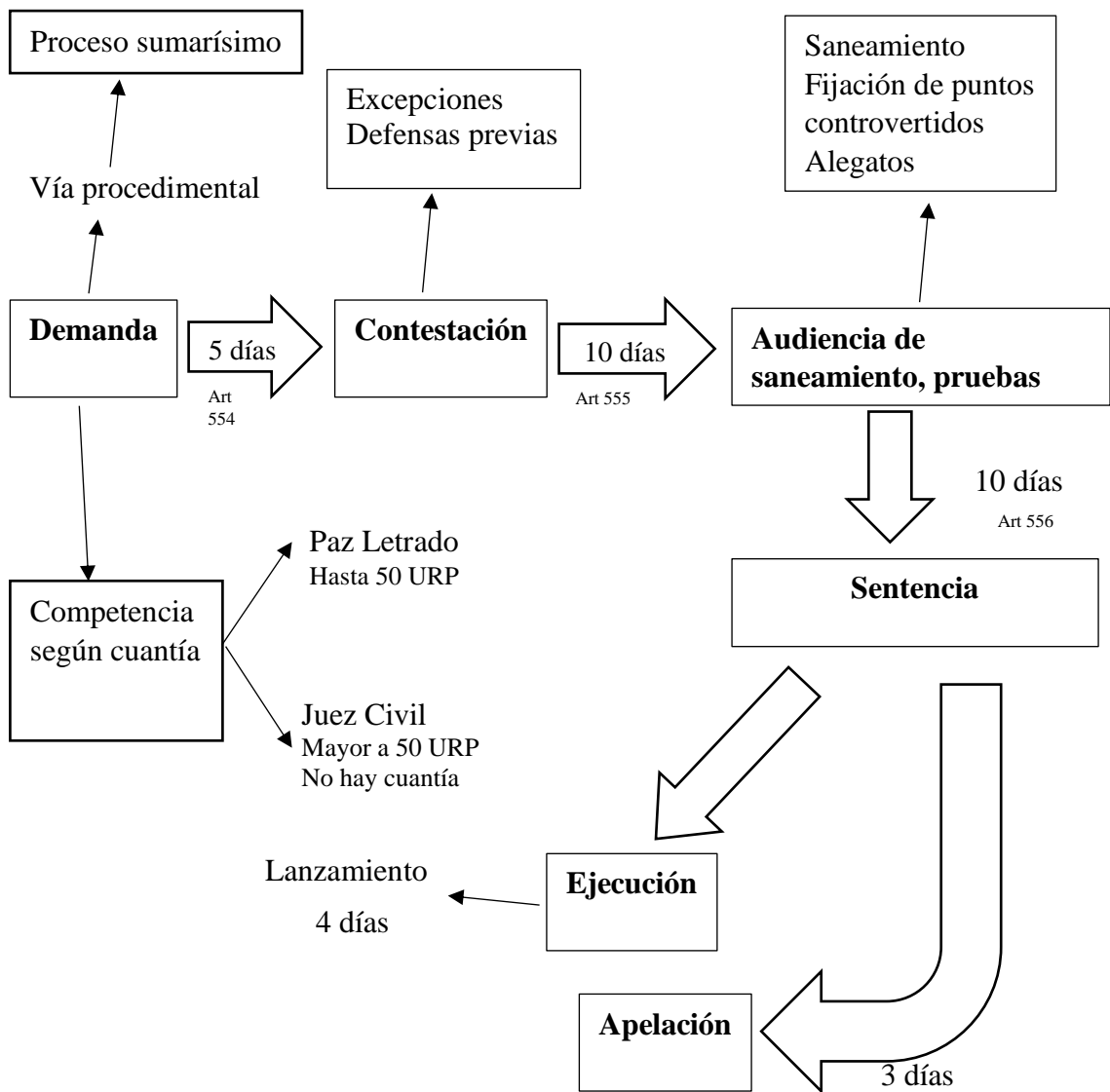
- Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación está solicitando.
- Que se acredite la ausencia de la relación contractual alguna entre el demandante y el demandado.
- Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfruto del bien por la parte demandada.

Tal como ya se desarrollaron en líneas anteriores, estas causales vienen a ser las más comunes para demandar el desalojo.

3.7. Procedimiento

El legislador ha establecido que el desalojo es un proceso que se rige por las reglas del proceso sumarísimo establecido en nuestro Código Procesal Civil, por lo que no tiene una naturaleza compleja, ya que la controversia se ciñe al derecho de posesión y no al derecho de propiedad, que puede ser discutido en otro proceso como es en el mejor derecho de propiedad o reivindicación; aun cuando el desalojo tiene disposiciones especiales de acuerdo a su finalidad y propósito, conforme se aprecia en el cuadro siguiente:

Tabla 2.



El grafico explica el procedimiento del desalojo, fuente legal es el Código Procesal Civil: Elaboración propia

Entre las reglas especiales que caracterizan al desalojo, a diferencia de los típicos procesos sumarísimos, es importante destacar las siguientes:

3.7.1. Competencia compartida

De acuerdo con nuestra ley procesal, pueden ser competentes para conocer, en primera instancia, las acciones de desalojo tanto los jueces civiles como los jueces de paz letrados.

Determinándose la competencia concreta en cada caso en función del monto de la cuantía del petitorio planteado en la demanda: Si es menor de 50 Unidades de Referencia Procesal, corresponde conocer al juez de paz letrado. Pero si la cuantía supera esa suma, el juez competente es el juez especializado civil del lugar donde se encuentre el bien reclamado (Zumaeta Muñoz, 2009).

Todo de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 547° del Código Procesal Civil, recalcando que en cualquiera de los casos los jueces tienen la competencia para resolver las controversias que se requieran dependiendo la cantidad de las URP que se demanden.

3.7.2. Procede acumulación de la pretensión de pago de las rentas insolutas

El artículo 585° del Código Procesal Civil prevé, en efecto, que procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión del pago del arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal; es decir, dependerá del demandante si acumula o no las pretensiones.

En caso que no se opte por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de las rentas en el proceso ejecutivo correspondiente.

La norma señala, finalmente, que, si se opta por la acumulación de las pretensiones de desalojo y pago de las rentas devengadas, el demandante queda exceptuado del requisito previsto en el inciso 3 del artículo 85° del mismo Código. O sea que no necesita acreditar que las pretensiones acumuladas se tramitan en la misma vía procedimental para continuar con el proceso de desalojo.

Este tema claramente fue evidenciado en la casación 656-95-Lima, en la cual, en uno de sus fundamentos, “la corte declara reiteradamente en el sentido que no es posible ventilar dentro de un proceso de desahucio tramitado en la vía sumaria, cuestiones que afectan el mejor derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, materia que debe ventilarse en una vía declarativa más lata”.

3.7.3. Emplazamiento contra todo el que esté en posesión del bien, tenga vínculo o no con el demandante

El artículo 587° del Código Procesal Civil contiene diversas reglas para asegurar que el emplazamiento de la acción de desalojo sea conocido por todos los interesados, pero especialmente por los que tengan la posesión del bien reclamado, independientemente de si tienen vínculo contractual o legal con el demandante.

Así, se indica que, si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a la que éste entregó la posesión, el demandante está obligado a denunciarlo en su demanda. En cuyo caso, será notificado con la demanda y podrá participar o ser parte en el proceso.

Fuera del caso anterior, en que se parte del supuesto que el demandante conoce que un tercero ocupa el bien, la ley también prevé el supuesto en que sólo se advierta

la presencia del tercero al notificar al demandado. En ese caso, señala la ley, el notificador está obligado a instruir al tercero sobre el proceso iniciado, así como sobre su derecho a participar en él y sobre el efecto que va a producirle la sentencia. O sea, que le debe advertir que, si no participa en el proceso como litisconsorte, los efectos de la sentencia que ordene el desalojo también le alcanzan.

Si durante la audiencia se acredita que el tercero carece de título posesorio puede ser excluido del proceso y ser luego sujeto de lanzamiento sin ninguna limitación.

Estas normas complementan la regla establecida en el artículo 589 del cuerpo de leyes que estamos analizando, conforme a la cual la notificación de la demanda debe hacerse no sólo en el domicilio personal del demandado sino también en el predio materia del desalojo, en el caso que se traten de direcciones diferentes.

Dicha norma precisa que si el predio objeto del desalojo no tiene numeración cierta que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquirendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido.

Estas reglas tienen como propósito asegurar realmente que el proceso sea conocido por todos aquellos que pudieran exponer alguna defensa contra la pretensión de desalojo.

Tal como lo indica la Casación 937-98-Lima, “el tercer ocupante del predio, puede actuar como litis consorte voluntario, en cuyo caso no integra a relación procesal, pero habiéndose incorporado con la calidad de necesaria, se incorpora a la relación procesal, por lo que necesariamente debe ser incluida en el pronunciamiento jurisdiccional”.

3.7.4. Limitación de medios probatorios

Tratándose del desalojo derivados de un contrato de arrendamiento, esto es por las causales de falta de pago de la renta o por vencimiento del plazo, la ley limita la libertad probatoria del demandante, restringiendo su derecho, al permitirle ofrecer únicamente tres medios probatorios: el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso, tal como se dispone en el artículo 591° del Código Procesal Civil.

Esta limitación se justifica para evitar que la ampliación de la Litis a temas ajenos a la comprobación de la falta de pago o a la conclusión del contrato de arrendamiento, tal como se ha precisado en la Casación N° 202-2000-Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30 de agosto de 2000, en los términos siguientes: “En el juicio de desalojo por falta de pago, lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra en mora en el pago de la merced conductiva y no cabe pronunciamiento sobre la vigencia de uno u otro contrato, porque ello es ajeno a la materia controvertida y porque dicha determinación sólo sería relevante si se tratara de desalojo por vencimiento del contrato”.

Interpretando sistémicamente este artículo, se tiene que esta limitación no opera en el caso de la demanda de desalojo contra el ocupante precario. Entonces, para evitar dilataciones dentro del proceso, la jurisdicción lo ha establecido así, centrando únicamente la atención en las causales de falta de pago de la renta o la conclusión del contrato de arrendamiento para proceder con el desalojo.

3.7.5. Ejecución especial, mediante la figura del lanzamiento

Las sentencias consentidas o ejecutoriadas dictadas en los procesos de desalojo se ejecutan siguiendo pautas especiales que lo apartan del típico proceso de ejecución de sentencias, aun cuando tiene la misma fuerza ejecutiva para alcanzar su cometido, en la medida que el juez a cargo del mismo puede solicitar el uso de la fuerza pública y utilizar el trámite especial del lanzamiento “contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como la orden de descerraje en caso de resistencia al mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble” (Gonzales Loli, 2019), esta figura se rige por las pautas siguientes:

- **Requerimiento**

Notificado el decreto que declara consentida o ejecutoriada la sentencia que dispone el desalojo, el demandante puede solicitar el lanzamiento en el plazo de seis días.

- **Lanzamiento universal e integral**

El lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado del proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

Por otro lado, se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado

- **Lanzamiento sucesáneo**

La norma analizada prevé que, si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

3.8. Desalojo por falta de pago de la renta

3.8.1. Regulación legal

El Código Procesal Civil menciona la causal de falta de pago de la renta en diversos artículos. El artículo 585° del citado cuerpo de leyes se refiere, en primer lugar, a la posibilidad de acumular a la pretensión del desalojo la pretensión de pago de las rentas impagas cuando la pretensión principal se fundamente en dicha causal.

El artículo 591° se refiere, en segundo lugar, a las dos causales más usuales del desalojo como son: la falta de pago de la renta y el vencimiento del plazo contractual.

De este modo, queda evidenciado que la falta de pago del arrendamiento es una causa de la acción de desalojo expresamente previsto en la ley nacional.

3.8.2. Precisiones jurisprudenciales

En base a las disposiciones del Código Procesal Civil que reconocen expresamente la falta de pago del arriendo como causal del desalojo, nuestra jurisprudencia ha sido uniforme en la decisión de admitirla directamente sin necesidad que el demandante resolviera previamente el contrato de arrendamiento.

Así lo ha estimado, por ejemplo, la jurisprudencia de la propia Corte Suprema de la República, en la Casación N°202-2000-Lima (Torres, 2008), en la que expresamente se considera que “En el juicio de desalojo por falta de pago, lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra o no en mora en el pago de la merced conductiva [...]”

3.8.3. Discusión doctrinal

No obstante, a pesar de lo prescrito expresamente por el Código Procesal Civil y lo establecido en la jurisprudencia, existen puntos de vista contrapuestos entre diversos autores, como los que hemos expuesto al momento de plantear el problema de esta investigación, destacando la polémica entre Pasco Arauco (2018) y Pretel Alonzo (2018), en tanto que el primero afirma que el artículo 585° del Código Procesal Civil debe ser interpretado en el sentido que el desalojo no procede, *per se*, por la falta de pago de la renta, porque mientras haya incumplimiento de dicho pago, pero el título del arrendatario se mantenga vigente, no se podrá demandar el desalojo. En tanto que el segundo sostiene que no se debe confundir las figuras sustantivas con las procesales, debiéndose recordar que el desalojo es un medio eminentemente procesal, que funge de instrumento de tutela de la posesión (no del contrato ni de la resolución) y de los derechos (reales) subjetivos que en ella subyacen (propiedad, usufructo, superficie).

En consecuencia, según el último tratadista, teniéndose en cuenta el carácter autónomo del derecho procesal y la expresa recepción normativa no debe haber discusión sobre la posibilidad de demandar el desalojo por la causal de falta de pago sin necesidad de resolver previamente el contrato.

3.8.4. El desalojo con intervención notarial, la ley N°30933

La reciente Ley N°30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, ha previsto en su artículo 7 inciso 2, dentro las causales por las que procede el desalojo, el caso del incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento, remitiendo a lo regulado

en el artículo 1697° del Código Civil, el cual hace mención precisamente a la resolución del contrato de arrendamiento.

Vale decir que en esta ley la causal de falta de pago no autorizaría, por sí misma, la acción de desalojo, porque previamente se debe resolver el contrato por el incumplimiento del arrendatario respecto a su obligación de pago de la renta.

De esta manera, puede decirse que esta ley especial tiene un tratamiento distinto al que proporciona el Código Procesal Civil, donde la mera falta de pago de los arriendos se considera directamente como causal del desalojo.

A diferencia de dicho Código, la ley especial parece más conforme con la regla sustantiva conforme a la cual, la sola existencia de la falta de pago, no obliga al arrendatario a devolver el bien, porque el contrato, o sea su título de posesión, estaría aún vigente.

3.9. Desalojo en el cuarto pleno casatorio

Asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio señala que, “por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión [...] para finalizar a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no”. En las causales que regula la ley especial (ley N° 30933), ante el vencimiento del plazo del contrato, el arrendatario queda obligado a la restitución del bien, por el hecho de que ya se ha concluido el plazo, lo que no ocurre con la segunda causal establecida, debido a que no existe el deber de devolver el bien porque si el arrendador demanda desalojo por falta de pago de la renta, el arrendatario puede alegar que aún no se ha resuelto su contrato por lo tanto no está obligado a restituir el bien.

Respecto a este precedente vinculante establecido por la Corte Suprema, (Abanto Torres, 2013) indica que es un avance en materia de unificación de la jurisprudencia contradictoria sobre posesión precaria. Pues considera que, algunas reglas podrán ser inconvenientes y hasta discutibles, pero deberán ser aplicadas por todos los jueces de la República. Teniendo los juzgadores como finalidad la aplicación de los criterios establecidos.

Tabla 3.

Causales de desalojo y configuración previa de la obligación de devolver el bien

Causal	Normas Legales	Obligación de devolver el bien
Cumplimiento del plazo contractual	Artículo 1681, inciso 10), 1699 Y 1700, 1701, 1703 Y 1704 del Código Civil. Artículos 585, 586 y 591 del Código Procesal Civil.	SI
Sentencia con condena a futuro (vencimiento de plazo)	Artículo 1681, inciso 10 del Código Civil. Artículo 594 del Código Procesal Civil	SI
Falta de pago del arrendamiento	Artículos 1697, incisos 1) y 2) del Código Civil Artículos 546, 585 y 591 del Código Procesal Civil	NO
Conclusión del contrato de arrendamiento	Artículos 1705 Y 1708 del Código Civil Artículo 594 del Código Procesal Civil	SI
Desalojo con intervención notarial	Ley 30933 y artículo 1699 del Código Civil	SI

En la tabla se explica en que causales existe la obligación de restituir el bien: la Fuente es el Código Civil: Elaboración propia

CAPÍTULO IV

4. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

El proceso de contrastación o comprobación de la hipótesis implica justificar, mediante un proceso de argumentación y presentación de evidencias suficientemente sólidas, la respuesta ofrecida al problema formulado y explicitado en el primer capítulo, referido a las razones por las que la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para demandar el desalojo.

Se trata, en efecto, de justificar nuestra respuesta anticipada como hipótesis en el mismo capítulo primero, a saber, que la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial para el desalojo, porque sin ella no existiría la obligación de restituir el bien, que es precisamente el objeto del desalojo.

Justificación que, al tiempo de ofrecer nuestras propias evidencias, respondan también las objeciones que contradigan nuestros argumentos y establezcan las condiciones en las que nuestras afirmaciones pudieran conservar su validez, según los estándares propuestos por (Booth W, Colomb G, & Williams J, 2008)

4.1. Afirmación o Tesis

La resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta es un prerequisite esencial para el desalojo, porque sin ella (resolución del contrato) no existe la obligación de restituir el bien, que es precisamente el objeto del desalojo.

4.2. Objeciones

- El Código Procesal Civil ha mencionado de manera expresa la falta de pago de la renta como causal del proceso del desalojo en sus artículos 585° y 591°.
- Además, la jurisprudencia nacional ha sido pacífica y unánime en aceptar, sin más, las pretensiones de desalojo por la causal de falta de pago de la renta, sin exigir como requisito la previa resolución del contrato de arrendamiento. Ello a partir de una interpretación literal de la norma procesal que reconoce dicha posibilidad.
- Pretel Alonzo (2018), objetando la presunta exigibilidad de la resolución del contrato como requisito previo para demandar el desalojo por falta de pago de la renta, sostiene que no se debe confundir las figuras sustantivas con las procesales, debiéndose recordar que el desalojo es un medio eminentemente procesal, que funge de instrumento de tutela de la posesión (no del contrato ni de la resolución) y de los derechos (reales) subjetivos que en ella subyacen (propiedad, usufructo, superficie).
- Además, el tratadista citado, sostiene la necesidad de recordar que por el carácter autónomo del derecho procesal y la expresa recepción normativa no debe haber discusión sobre la posibilidad de demandar el desalojo por la causal de falta de pago sin necesidad de resolver previamente el contrato.

4.3. Solución a las objeciones

- La objeción referida al actual reconocimiento de la acción directa del desalojo por falta de pago, tanto en la ley positiva como en la jurisprudencia, no es

razón suficiente para enervar nuestra tesis, en la medida que no estamos planteando el problema en el ámbito aplicativo-práctico del Derecho, sino en el ámbito especulativo-teórico.

En efecto, si estuviéramos en el ámbito práctico, la objeción sería absolutamente pertinente e incontestable, en vista que contra el texto expreso de la ley y la jurisprudencia pacífica y unánime no podría exigirse algo que dicha ley no exige.

Las cosas cambian, si nos ubicamos en el terreno teórico, en el que se analiza la consistencia sistémica de la proposición legal comentada, en la medida que en este ámbito la “autoridad” de la norma positiva no es concluyente ni definitiva, en vista que ella siempre es producto de opciones discutibles del legislador y por ello totalmente perfectibles en el tiempo, cuando se descubra las deficiencias de la opción legislativa adoptada.

La posibilidad de aportar al perfeccionamiento de la normatividad vigente no es sólo una tarea de los órganos legislativos clásicos, sino que también es un deber de los órganos jurisdiccionales, a tenor de lo dispuesto en el artículo X del Título Preliminar del Código Civil², así como un derecho inherente a las actividades académico-críticas de la dogmática jurídica, expresadas en sus diversos trabajos de investigación científica.

² El citado artículo X del Título Preliminar del Código Civil expresamente dispone: “La Corte Suprema de Justicia, el Tribunal de Garantías Constitucionales y el Fiscal de la Nación están obligados a dar cuenta al Congreso de los vacíos o defectos de la legislación. Tienen la misma obligación los jueces y fiscales respecto de sus correspondientes superiores.”

De modo que cuando se descubran los vacíos o defectos de la legislación vigente, siempre es posible sugerir o proponer un cambio normativo para superar tales deficiencias.

- La segunda objeción referida a la presunta autonomía de la institución procesal del desalojo respecto a los derechos sustantivos derivados del contrato de arrendamiento, tampoco es pertinente para objetar nuestra tesis por cuanto se trata de una proposición contradictoria.

En efecto, el razonamiento de (Pretel Alonzo, 2018) contiene una contradicción sustantiva en vista que a partir de sus argumentos se puede llegar a una conclusión diferente.

Pretel Alonzo, afirmando el principio de la autonomía del derecho procesal respecto del derecho sustantivo, pretende desligar toda relación entre el desalojo y los derechos derivados del contrato de arrendamiento: El desalojo, indica, no tutela ni el contrato ni de la resolución ni los derechos (reales) subjetivos que en ella subyacen. Pero, para reforzar su punto de vista, sostiene que esta acción procesal funge únicamente de instrumento de tutela de la “posesión”, que es también un derecho real sustantivo.

Se falta a la lógica cuando pretende sostenerse ambas proposiciones como si fueran contradictorias, cuando en realidad son semejantes.

En el fondo, esta objeción no hace sino reconocer la “autoridad” de la ley positiva, sobre cuya pertinencia para objetar nuestra tesis ya hemos expuesto nuestra defensa en el punto anterior.

4.4. Argumentos y evidencias a favor de nuestra tesis

- Como ya venimos exponiendo, nuestra tesis se funda en una crítica a la falta de sistematicidad y uniformidad en el tratamiento legal de los distintos supuestos o causales que dan lugar al desalojo.

De hecho, llama la atención que el Código Procesal Civil trate en forma distinta el caso de la falta de pago del arrendamiento y las otras causales (vencimiento del plazo y otras formas conclusión del arrendamiento), en la medida que, en éstas últimas, a diferencia de la primera, la configuración fáctica de la causal implica desde ya la obligación del arrendatario de devolver el bien. Obligación que no se configura automáticamente en el caso de la falta de pago, ya que, en ese caso, por virtud de las normas del arrendamiento, es imprescindible que el arrendador decida previamente resolver el contrato para que el arrendatario quede obligado a devolver el bien. Siendo el caso que, en el supuesto que el arrendador no resuelva el contrato, el arrendatario conserva el título que legitima su posesión, aunque se encuentre moroso respecto de su obligación de pagar la renta.

- La falta de tratamiento uniforme se aprecia, de otro lado, al analizar la forma en que la nueva Ley 30933, Ley de desalojo con intervención notarial, en la que, al regularse esa acción respecto a la causal de falta de pago, la norma se cuida de remitir a la observancia del artículo 1699° del Código Civil, esto es al procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento, como requisito de la solicitud del desalojo en esta vía extrajudicial.

En el cuadro siguiente se explicita la forma como se produce la obligación de devolver en bien en cada una de las diversas causales en las que el vínculo contractual fenece, autorizando la acción de desalojo en el supuesto que el arrendatario no quisiera devolver voluntariamente.

Tabla 4.

Causales de desalojo y configuración de la obligación de devolver el bien

Causal	Normas Legales	Configuración automática de la obligación de devolver el bien
Cumplimiento del plazo contractual	Artículo 1681, inciso 10), 1699 Y 1700, 1701, 1703 Y 1704 del Código Civil. Artículos 585, 586 y 591 del Código Procesal Civil.	SI
Sentencia con condena a futuro (vencimiento de plazo)	Artículo 1681, inciso 10 del Código Civil. Artículo 594 del Código Procesal Civil	SI
Falta de pago del arrendamiento	Artículos 1697, incisos 1) y 2) del Código Civil Artículos 546, 585 y 591 del Código Procesal Civil	NO. Aquí se requiere que el arrendador resuelva el contrato
Conclusión del contrato de arredramiento	Artículos 1705 Y 1708 del Código Civil Artículo 594 del Código Procesal Civil	SI
Desalojo con intervención notarial	Ley 30933 y artículo 1699 del Código Civil	SI

La tabla explica causales de desalojo y configuración de la obligación de devolver el bien, la fuente es el Código Civil: Elaboración propia.

La configuración previa de la obligación de devolver el bien, es en consecuencia una exigencia ineludible en la acción de desalojo, en la medida que esta acción procesal tiene como propósito exigir la entrega a quien carece de un título jurídico que justifique su posesión, a favor de quien lo sí lo tiene, tal como hemos visto anteriormente y como se aprecia de mejor manera en cuanto al poseedor precario.

CONCLUSIONES

- Del análisis sistemático de los artículos pertinentes, de la doctrina y de la jurisprudencia, se ha logrado demostrar que la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta es un prerrequisito esencial para el desalojo, porque sin ella (la resolución), no existe la obligación de restituir el bien, el cual es la finalidad del desalojo.
- En virtud de las normas del arrendamiento, es imprescindible que el arrendador decida previamente resolver el contrato para que el arrendatario quede obligado a devolver el bien, de lo contrario este (arrendatario) conserva el título que legitima su posesión, aunque se encuentre moroso respecto de su obligación de pagar la renta.
- Del análisis detallado de las distintas causales de desalojo previstas en el Código Procesal Civil se ha logrado poner en evidencia que, salvo en la referida a la falta de pago, en las demás causales si existe la obligación de restituir el bien, obligación que no se configura de manera automática en la causal de falta de pago de la renta. Asimismo, la Ley 30933, al regular la acción de desalojo respecto a la causal de falta de pago de la renta, nos remite a la observancia del artículo 1699 del Código Civil, esto es al procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento, como requisito de la solicitud del desalojo en esta vía extrajudicial.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a la comunidad académica realizar una investigación científica y verificar si procede realizar una modificatoria de los artículos 585° 591° del Código Procesal Civil.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abanto Torres , J. D. (setiembre de 2013). *Cuarto plenp casatorio civil: La definicion del desaojo por precario*. Recuperado de: <http://www.blog.pucp.edu.pe>

Aliaga Díaz, C. (2009). *Teoría general del negocio jurídico*. Cajamarca: Agora 21.

Aliaga Diaz, C. (2017). *Tópicos del derecho contractual*. Cajamarca. Deposito Legal de en a Biblioteca Nacional del Perú.

Álvarez Caperochipi, J. (1986). *Curso de derechos reales. Propiedad y posesión*. Madrid: Civitas.

Amaya Chirinos, M. (2016). En *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupacion precaria*. [tesis de pregrado de la Universidad Privada Antenor Orrego De Trujillo] - Perú. Repositorio Institucional. <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1839>.

Bazán Carranza, V. (13 de noviembre de 2017). *Aspectos contractuales en el contrato de arrendamiento*. Recuperado de: LP Pasión po el Derecho. <https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>

Beltran Pacheco, J. A. (21 de julio de 2014). *Diagnostico del codigo civil en materia de arrendamiento*. Recuperado de:

https://issuu.com/tallerleonbarandiaran/docs/jorge_alberto_beltr__n_pacheco_-_co

Bigio Chrem, J. (s.f). El contreato de arrendamiento. (Themis, Ed.) 202. Recuperado de: file:///C:/Users/HP/Downloads/Dialnet-ElContratoDeArrendamiento-5109865.pdf

Booth W, C., Colomb G, G., & Williams J, M. (2008). *Como convertirse en un habil investigador*. Barcelona : Gedisa.

Cajusol García , N. (29 de noviembre de 2018). *Análisis de las normas que regulan el proceso de desalojo en el Perú y su propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. [Tesis de pregrado de la Universidad de Santo Toribio de Mogrovejo. Repositorio institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/1558>.

Cantuarias Salaverry, F. (s.f). *Conclusión del contrato de arrendamiento de duracion determinada*. Recuperado de: file:///C:/Users/HP/Downloads/Dialnet-ConclusionDelContratoDeArrendamientoDeDuracionDete-5110139.pdf

Cárdenas Manrique, C. (13 de Junio de 2018). *El proceso de desalojo*. Recuperado de peruweek: <https://www.peruweek.pe/el-proceso-de-desalojo/>

Castillo Freyre, M. (2002). *Tratado de los contratos tipicos: el contrato de mutuo y el contrato de arrendamiento* (Vol. xix). Lima.

Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de los contratos tipicos*. Lima: Palestra Editores.

Castope Cerquin, L. (2008). *La voluntad contractual. En el sistema de contratacion y en la jurisprudencia constitucional y civil.* (!° ed.). Cajamarca: Fondo editorial de la facultad de derecho y ciencia politica - UPAGU.

De la Puente y Lavalle, M. (1983). *Estudios del Contrato Privado.* Lima: Cultural Cuzco S.A.

Espinoza Arce, N. (2019). *contratos de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia juridica intrapartes en la provincia de Barranca en los años 2017 al 2018.* Recuperado de:
<http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/3405/NESTOR%20YSIDORO%20ESPINOZA%20ARCE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

García Calderón, F. (2003). *Diccionario de legislacion peruana.* Lima: Grijley.

Gonzales Barrón , G. (2018). *Proceso de desalojo y posesion precaria.* (4° ed). Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

Gonzáles Barrón, G. (2007). *Los vaivenes jurisprudenciales sobe el precario.*
Recuperado de
https://www.derechocambiosocial.com/revista022/precario_y_sus_vaivenes.pdf

Gonzales Barrón, G., & Leiva FErnández, L. (2019). *El contrato de arrendamiento.* (!° ed). Lima, Perú: Gaceta Juridica.

Gonzáles Loli, J. L. (22 de abril de 2019). *Ni notarial ni expres: Simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en el titulo ejecutivo notarial.* Recuperado de:

lpderecho: <https://lpderecho.pe/simple-desalojo-lanzamiento-anticipado-titulo-ejecutivo-notarial>

Hernández Gil, A. (1987). *La posesion como institucion jurídica y procesal*. Madrid: Civitas.

Lama More, H. (2007). *La posesion y la posesion precaria en el derecho civil peruano*. Lima: Grijley.

Ledezma Narvaez, M. (2002). *Desalojo por terminacion del arrendamiento*. Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

Ledezma Narvaez, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

Leiva Fernández, L. (2019). *El contrato de arrendamiento*. (!° ed). Lima: Gaceta Juridica.

Morales Hervias, R. (2013). *Los contratos, consecuencias juridicas de su incuplimirnto*. En *La resolucion del contrato y sus efectos* (p. 148). Lima: Gaceta Juridica. Recuperado de:
http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24_Los_Contratos_Consecuencias_juridicas.pdf

Ninamanco Córdova, F. (2018). *Jurisprudencia civil vinculante de la corte suprema: analisis de todo los plenos casatosios civiles*. (!° ed). Lima: Gaceta Jurídica.

- Osterling Parodi, F. (febreo de 2010). *Resolucion por incumplimiento, penas y obligaciones y fraude a la ley*. Recuperado de:
<http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Resoluci%C3%B3n%20por%20incumplimiento.pdf>
- Pacheco Rojas , D. (30 de mayo de 2019). *Jurisprudencia actualizada y relevante sobre desalojo*. Recuperado de: LP pasion por el derecho:
<https://lpderecho.pe/jurisprudencia-actualizada-relevante-desalojo/>
- Pasco Arauco , A. (2019). *El poseedor precario: Un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. (!°ed). Lima - Perú: Gaceta Jurídica.
- Pasco Arauco, A. (25 de mayo de 2018). *No existe la causal de desalojo por "falta de pago de la renta"* . Recuperado de: LP Pasión por el Derecho.
<https://lpderecho.pe/no-existe-causal-desalojo-falta-pago-renta-alan-pasco/>
- Pino Carpio, R. (1965). *Nociones de derecho procesal y comentario al código de procedimientos civiles*. Lima: Tipografía S.A.
- Pretel Alonzo, E. (7 de junio de 2018). *¿Es cierto que no existe la causal de falta de pago de renta?* Recuperado de: LP Pasion po el Derecho:
<https://lpderecho.pe/es-cierto-no-existe-causal-falta-pago-renta-respuesta-alan-pasco/>
- Renjifo Gardeázabal, M. (junio de 2006). *Teoras de la posesión*. Recuperado de la Revista de derecho privado:
<https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184001.pdf>

Ronquillo Pascual, J. (2013). *Los contratos consecuencia jurídicas de su incumplimiento. En La resolución por incumplimiento y algunos desaciertos en su actuación al nivel judicial* (pág. 358). Lima: Gaceta Jurídica.

Recuperado de:

http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24_Los_Contratos_Consecuencias_juridicas.pdf

Sagástegui Urteaga, P. (2006). *El proceso de desalojo*. Lima: Editorial librerías y ediciones jurídicas.

Sánchez Palacios Paiva, M. (2008). *El ocupante precario*. Lima: Jurista editores.

Sanchez Zorrilla, M. (2017). *Apuntes de Clase de la investigación Jurídica*. Cajamarca.

Sanchez Zorrilla, M. (2011). La metodología de la investigación jurídica: características peculiares y pautas generales para investigar en derecho. *Revista telemática y filosofía de la investigación jurídica*. Recuperado de: <https://bibliotecavirtualceug.files.wordpress.com/2017/05/11-14.pdf>

Sanchez Zorrilla, M. E., Tantalean Odar, C. F., & Coba Uriarte, J. L. (2011). *Metodología de la investigación jurídica*.

Torres Carrasco, M. A. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. (1° ed). Lima - Perú: Gaceta Civil & Procesal Civil.

Torres Vásquez, A. (2008). *Diccionario de jurisprudencia civil*. Lima: Editora Jurídica Grijley EIRL.

Taboada Córdova, L. (2002), *Nulidad del contrato*. Lima: Grijley.

Vásquez Ríos, A. (1996). *Los derechos reales de garantía (los bienes, la posesión)*.

Lima: Editorial San Marcos.

Zamudio Espinal , C. (2013). *Los contratos, concecuencias juridicas de su incumplimiento. En Resolucion por incumplimiento en los contratos con prestaciones reciprocas* (p. 448). Lima - Perú: Gaceta Juirídica.

Zumaeta Muñoz, P. (2009). *Temas de derecho civil: Teoria general del proceso*.

Lima: Jurista editores.