

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

### Escuela Profesional de Derecho



**UPLA**  
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## TESIS

Título	: EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LOS CONTRATOS CON DERECHO REAL DE USO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO
Para Optar	: EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO
Autores	: COTRINA REYES KELY ALINE ZEVALLOS ARIAS EDITH LUZ
Asesor	: MG. PIERRE MOISES VIVANCO NUÑEZ
Línea de Investigación Institucional	: DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS
Fecha de Inicio y de Culminación	: SETIEMBRE 2021 A SETIEMBRE 2022

HUANCAYO – PERÚ

2022

**HOJA DE REVISORES DOCENTES**

Dr. LUIS ALBERTO POMA LAGOS

Decano de la Facultad de Derecho

Dr.

Docente Revisor Titular 1

Mg.

Docente Revisor Titular 1

Mg.

Docente Revisor Titular 1

Mg.

Docente Revisor Suplente

## **DEDICATORIA**

A nuestros familiares que nos apoyaron en alcanzar nuestros objetivos.

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad Peruana Los Andes y a los docentes de la Facultad de Derecho, por habernos orientado en nuestra formación académica.

## CONTENIDO

HOJA DE REVISORES DOCENTES	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
CONTENIDO	v
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	15
<b>Capítulo I: Determinación del problema</b>	<b>19</b>
1.1.	19
1.2. Delimitación del problema	21
<i>1.2.1. Delimitación espacial.</i>	21
<i>1.2.2. Delimitación temporal.</i>	22
<i>1.2.3. Delimitación conceptual.</i>	22
1.3. Formulación del problema	22
<i>1.3.1. Problema general.</i>	22
<i>1.3.2. Problemas específicos.</i>	22
1.4. Justificación de la investigación	23
<i>1.4.1. Justificación social.</i>	23
<i>1.4.2. Justificación teórica.</i>	23
<i>1.4.3. Justificación metodológica.</i>	23
1.5. Objetivos de la investigación	24
<i>1.6.1. Objetivo general.</i>	24
<i>1.6.2. Objetivos específicos.</i>	24
1.6. Supuestos de la investigación	24
<i>1.6.1. Supuesto General.</i>	24
<i>1.6.2. Supuestos Específicos.</i>	24
<i>1.6.3. Operacionalización de Categorías.</i>	25
1.7. Propósito de la investigación	26
1.8. Importancia de la investigación	26
1.9. Limitaciones de la investigación	27
<b>Capítulo II: Marco teórico</b>	<b>28</b>
2.1. Antecedentes de la investigación	28
2.1.1. Internacionales.	28

2.1.2. Nacionales.	33
2.1.3. Locales.	39
2.2. Bases teóricas de la investigación	39
2.2.1. Ley de desalojo con intervención notarial.	39
2.2.1.1. <i>Contrato de arrendamiento de bien inmueble.</i>	39
2.2.1.2. <i>Obligaciones del arrendador y arrendatario.</i>	41
2.2.1.2.1. <i>Obligaciones del arrendador.</i>	41
2.2.1.2.2. <i>Restitución de bien inmueble en la obligación del arrendatario.</i>	43
2.2.1.2.3. <i>Características del contrato de arrendamiento.</i>	44
2.2.1.2.4. <i>Formas para adquirir propiedad a través de los arrendamientos.</i>	46
2.2.1.2.5. <i>El arrendamiento-venta.</i>	46
2.2.1.2.6. <i>El arrendamiento con opción de compra.</i>	47
2.2.1.2.7. <i>El arrendamiento financiero.</i>	48
2.2.1.3. <i>Responsabilidad del incumplimiento del contrato de arrendamiento.</i>	50
2.2.1.4. <i>Tipos de contrato de arrendamiento.</i>	51
2.2.1.5. <i>Inscripción del Contrato de Arrendamiento en el Registro de Predios.</i>	52
2.2.1.5.1. <i>Arrendamiento sujeto a plazo suspensivo.</i>	52
2.2.1.5.2. <i>Arrendamiento sobre parte del predio.</i>	53
2.2.1.5.3. <i>Arrendamiento sujeto a copropiedad.</i>	54
2.2.1.5.4. <i>Arrendamiento sujeto a régimen de propiedad exclusiva</i>	55
2.2.1.6. <i>Formalidad del contrato de arrendamiento.</i>	55
2.2.1.7. <i>Duración y Cese del Contrato de Arrendamiento.</i>	57
2.2.1.8. <i>Procedimiento de intervención notarial.</i>	60
2.2.1.8.1. <i>Fases del desalojo notarial.</i>	61
2.2.1.8.2. <i>Intervención del notario.</i>	63
2.2.2. Contratos con derecho real de uso.	64
2.2.2.1. <i>Usufructo de bien inmueble.</i>	64
2.2.2.1.1. <i>Definición de Usufructo.</i>	64
2.2.2.1.3. <i>Características de Usufructo.</i>	66
2.2.2.1.4. <i>Constitución de Usufructo.</i>	67
2.2.2.1.5. <i>Derechos y Obligaciones de Usufructo.</i>	69
2.2.2.1.6. <i>Extinción de Usufructo.</i>	70
2.2.2.2. <i>Derecho de Habitación.</i>	71
2.2.2.2.1. <i>Concepto de Uso y Habitación.</i>	71
2.2.2.2.2. <i>Características de Uso y Habitación.</i>	72

2.2.2.2.3. <i>Capacidad y Objeto.</i>	73
2.2.2.2.4. <i>Derecho de habitación en el Código Civil.</i>	74
2.2.2.2.5. <i>Extensión de Uso y Habitación.</i>	76
2.2.2.3. <i>Servidumbre.</i>	77
2.2.2.3.1. <i>Definición de Servidumbre.</i>	77
2.2.2.3.2. <i>Requisitos.</i>	77
2.2.2.3.3. <i>Clasificación de Servidumbre.</i>	78
2.2.2.3.4. <i>Constitución de Servidumbre.</i>	81
2.2.2.3.5. <i>Derecho y Obligaciones de Servidumbre.</i>	83
2.2.2.3.5.1. <i>Derechos del Titular del Sirviente.</i>	83
2.2.2.3.5.2. <i>Obligaciones del Propietario Dominante.</i>	84
2.2.2.3.6. <i>Características.</i>	84
2.2.2.4. <i>Propiedad de Superficie.</i>	85
2.2.2.4.1. <i>Definición de derecho de Superficie.</i>	85
2.2.2.4.2. <i>legitimación del Derecho de Superficie.</i>	86
2.2.2.4.3. <i>El objeto de Derecho de Superficie.</i>	87
2.2.2.4.4. <i>Modo de Constitución.</i>	89
2.2.2.4.5. <i>Extinción del Derecho de Superficie.</i>	90
2.2.2.5. <i>Comodato.</i>	91
2.2.2.5.1. <i>Concepto del Comodato.</i>	91
2.2.2.5.2. <i>Naturaleza Jurídica.</i>	92
2.2.2.5.3. <i>Legitimación del Comodato.</i>	92
2.2.2.5.3.1. <i>El Comodante.</i>	93
2.2.2.5.3.2. <i>El Comodatario.</i>	93
2.2.2.5.4. <i>Características del Comodato.</i>	94
2.2.2.5.5. <i>Diferencia con otros contratos.</i>	95
2.3. Marco conceptual	95
<b>Capítulo III: Metodología</b>	98
3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica	98
3.2. Metodología	100
3.3. Diseño metodológico	104
3.3.1. <i>Trayectoria del estudio.</i>	104
3.3.2. <i>Escenario de estudio.</i>	105
3.3.3. <i>Caracterización de sujetos o fenómenos.</i>	105
3.3.4. <i>Técnicas e instrumentos de recolección de datos.</i>	106

3.3.4.1. <i>Técnicas de recolección de datos.</i>	106
3.3.4.2. <i>Instrumentos de recolección de datos.</i>	106
3.3.5. <i>Tratamiento de la información.</i>	106
3.3.6. <i>Rigor científico.</i>	107
3.3.7. <i>Consideraciones éticas.</i>	108
<b>Capítulo IV: Resultados</b>	109
4.1. Descripción de los resultados	109
4.1.1. <i>Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.</i>	109
4.1.2. <i>Análisis descriptivo de resultados del segundo objetivo específico.</i>	113
4.2. Contrastación de supuestos	117
4.2.1. <i>contrastación del primer supuesto específico.</i>	117
4.2.2. <i>Contrastación del segundo supuesto específico.</i>	120
4.2.4. <i>Contrastación del supuesto general.</i>	125
4.3. Discusión de los resultados	128
4.4. Propuesta de mejora.	132
<b>CONCLUSIONES</b>	134
<b>RECOMENDACIONES</b>	135
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	136
<b>ANEXOS</b>	140
<b>Anexo 1.</b> Matriz de consistencia	141
<b>Anexo 2.</b> Matriz de Operacionalización de categorías	142
<b>Anexo 3.</b> Matriz de Operacionalización del instrumento (Sólo para el enfoque cualitativo empírico)	142
<b>Anexo 4.</b> Instrumento de recolección de datos	142
<b>Anexo 5 hasta el 10.</b> (Sólo para el enfoque cualitativo empírico)	143
<b>Anexo 11.</b> Declaración de autoría	144



## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Proceso de codificación del primer supuesto jurídico.....	139
<b>Tabla 2.</b> Proceso de codificación del segundo supuesto específico.....	140
<b>Tabla 3.</b> Operacionalización de categorías.....	142

## RESUMEN

La presente investigación tiene como **problema general** ¿De qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano?, tema que se plantea debido a que en la actualidad no se puede dar solución al problema que se viene dando durante varias décadas respecto a la restitución de la posesión de bienes inmuebles en los diferentes contratos con derecho real a la posesión, como el contrato de arrendamiento, constitución de usufructo y derecho de habitación, superficie, anticresis, entre otros, por ello es que se ha planteado como **objetivo general**: Determinar de qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano, por consiguiente se ha formulado el **supuesto general** de la siguiente manera: La ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano; en ese orden de ideas se aplicó en el enfoque metodológico una investigación cualitativa teórica con tipología de corte propositivo y la interpretación exegética para analizar la Ley N° 30933, ley de desalojo con intervención notarial, el instrumento de recolección de datos se aplicó a través de la técnica del fichaje, del mismo modo, para el procesamiento y análisis de datos se aplicó la hermenéutica jurídica a fin de analizar la ley de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933, publicada el 24 de abril del 2019 y su modificatoria mediante el Decreto de Urgencia N° 013-2020, publicado el 23 de enero del 2020, con la finalidad de determinar si la mencionada ley tiene alcance hacia los demás contratos con derechos reales de posesión de bienes inmuebles y su concordancia con los principios del proceso y del procedimiento, que otorgan seguridad jurídica en su respectiva tramitación.

**Palabras Claves:** Desalojo con intervención notarial, derecho real de uso, posesión, restitución de la posesión, derecho real a la posesión, arrendamiento, usufructo, derecho de

habitación, superficie, anticresis, principios del proceso y del procedimiento, seguridad jurídica.

### **ABSTRACT**

The present investigation has as a general problem: How does the law of eviction with notarial intervention influence contracts with real right of use in the Peruvian Civil Code?, an issue that arises because at present no solution can be given to problem that has been occurring for several decades regarding the restitution of the possession of real estate in the different contracts with real right to possession, such as the lease, constitution of usufruct and right of habitation, surface, anticresis, among others, That is why it has been proposed as a general objective: To determine how the eviction law with notarial intervention influences the contracts with real right of use in the Peruvian Civil Code, therefore the general assumption has been formulated as follows: The eviction law with notarial intervention has a negative influence on contracts with real right of use in the Peruvian Civil Code; In that order of ideas, a theoretical qualitative research with a propositional typology and exegetical interpretation was applied in the methodological approach to analyze Law No. 30933, eviction law with notarial intervention, the data collection instrument was applied through the signing technique, in the same way, for the processing and analysis of data, legal hermeneutics was applied in order to analyze the eviction law with notarial intervention, Law No. 30933, published on April 24, 2019 and its modification by means of the Emergency Decree No. 013-2020, published on January 23, 2020, in order to determine if the aforementioned law has scope towards other contracts with real rights of possession of real estate and its consistency with the principles of the process and the procedure, which provide legal certainty in their respective processing.

**Keywords:** Eviction with notarial intervention, real right of use, possession, restitution of possession, real right to possession, lease, usufruct, right of habitation, surface, antichresis, principles of process and procedure, legal certainty.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación denominada “El desalojo con intervención notarial y los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”, tiene como propósito analizar la Ley N° 30933, “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” de fecha 24 de abril del 2019, además el Decreto Legislativo N° 1177 de fecha 18 de julio del 2015 y el Decreto de Urgencia N° 013-2020 publicado el 23 de enero del 2020, que son aplicables en dicha ley; precisando que la mencionada ley solo contempla el desalojo de los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinados a vivienda, sin tomar en cuenta el desalojo de los demás contratos con derecho real de uso plasmados en el Código Civil peruano.

También tiene como propósito analizar si la mencionada ley mantiene congruencia con los principios fundamentales establecidos en la Constitución Política del Perú, debido a que otorga facultades al Notario que son única y exclusivamente funciones de los órganos jurisdiccionales. Del mismo modo, analizar si la mencionada ley brinda la celeridad del caso en el proceso de desalojo de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, ya que ante la remisión del acta notarial de verificación de la extinción del contrato al acudir en una segunda fase al juzgado para solicitar el lanzamiento se logra la celeridad en la restitución de la posesión del bien inmueble o se presentan trabas porque el arrendatario puede cuestionar el hecho de que no se cumplieron las formalidades de los requisitos para someterse al régimen de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, ya que este trámite es engorroso y muy formalista.

En el capítulo primero, destinado a la determinación del problema se tratan elementos significativos de una investigación como la “descripción, delimitación, formulación del problema, justificación, objetivos, supuestos de la investigación, el propósito, importancia y limitaciones de la investigación.

En este capítulo se formula el problema general: “¿De qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano?”, de igual manera, el objetivo general de la investigación se plantea: “Determinar de qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”, y finalmente presentar el supuesto general: “La ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”, el cual será sometido a contrastación.

En el capítulo dos, denominado marco teórico, se analizan los antecedentes de la investigación, con los trabajos de investigación que mantienen relación con el nuestro a fin de contrastar la problemática referida a la ley de desalojo con intervención notarial (que es la categoría 1) y contratos con derecho real de uso (que es la categoría 2). Asimismo, se tratan las bases teóricas de la investigación, que fueron objeto de análisis y sistematizadas de acuerdo a las categorías de investigación.

En el capítulo tres referido a la metodología, se trata sobre el enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica, la metodología y diseño metodológico, señalando que el procedimiento para recabar la información requerida y llevar a cabo su procesamiento, por ende, en nuestro trabajo de investigación, se aplicó como método general el análisis-síntesis y la hermenéutica jurídica como método específico; asimismo, la investigación es de “tipo básico o fundamental, con un nivel explicativo y un diseño no experimental de forma transeccional explicativo causal”. Para dicho efecto, se aplicó la técnica del “análisis documental mediante el instrumento de la ficha textual, de resumen y bibliográfica”.

En el capítulo cuatro referido a los resultados, nos permitió llevar a cabo la sistematización de los datos obtenidos, que fueron de importancia para contrastar los

supuestos. Para ello, se analizó cada supuesto específico, a través de la información debidamente sistematizada en las bases teóricas, mediante un análisis crítico.

El resultado más relevante de la investigación es que “la restitución del bien inmueble de la Ley del Desalojo con Intervención Notarial, ha sido creada con la finalidad de dar celeridad al proceso de desalojo, sin embargo, solo está destinado a la vivienda y al contrato de arrendamiento financiero, dejando de lado al contrato de derecho de habitación que es un derecho real de uso amparado por el artículo 1027 del Código Civil en concordancia con el artículo 881 del mismo cuerpo de leyes”. Conclusión al que se debe agregar que también se deja de lado al desalojo del contrato de usufructo.

En el mismo capítulo cuatro destinado a la descripción de los resultados, contrastación de los supuestos y discusión de los resultados, se aplicó por cada supuesto específico “una valoración de juicio” con la información obtenida del marco teórico, a fin de lograr conclusiones “lógico-argumentativas” y motivar la validez de cada supuesto.

En el capítulo cuatro destinado a la propuesta de mejora, se explicó de forma razonada la derogación de la Ley N° 30933, “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” a fin de que no se vulnere el principio de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional prescrita en el artículo 139 numeral 1) de la Constitución Política del Perú.

En lo corresponde a las conclusiones y las recomendaciones, se encuentran desarrolladas por cada supuesto específico, y se plantea una recomendación por cada conclusión.

La conclusión más importante es que, se ha determinado que la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial, al ser ineficaz, incompleta e inconstitucional, no ampara de manera idónea a los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”. Precizando que, la citada ley solo comprende el desalojo de los contratos de arrendamiento de bien inmueble

destinados a vivienda y no comprende el desalojo de los demás contratos con derecho real de uso como es, el contrato de usufructo y el contrato de derecho de habitación, que se encuentran plasmados en el Código Civil peruano.

En lo que corresponde a los anexos, se adjuntan los documentos de mayor significación con la finalidad de lograr una “visión holística” de la presente investigación, en la que se destaca “la matriz de consistencia”.

Esperamos que la presente investigación, logre alcanzar la finalidad epistemológica para las ulteriores investigaciones salvaguardando el principio de congruencia de la Constitución Política del Perú y las demás leyes de nuestro ordenamiento normativo en materia civil.



## **CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

El presente proyecto de investigación, denominado “El desalojo con intervención notarial y los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”, tiene como propósito analizar la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, Ley N° 30933, publicada el 24 de abril del 2019, asimismo es materia de análisis el Decreto Legislativo N° 1177 de fecha 18 de julio del 2015 y el Decreto de Urgencia N° 013-2020, publicado el 23 de enero del 2020, con la finalidad de determinar si la mencionada ley tiene alcance hacia los demás contratos con derechos reales de posesión de bienes inmuebles y su concordancia con los principios del proceso y del procedimiento, que otorgan seguridad jurídica en su respectiva tramitación.

El problema social, que se genera en la actualidad y desde hace muchas décadas viene a ser la restitución de la posesión de los bienes inmuebles otorgados mediante contrato de arrendamiento, constitución de usufructo, constitución de derecho de habitación, de superficie, de anticresis, de comodato y otras figuras que corresponden a los derechos reales a la posesión; para lo cual se han puesto en vigencia disposiciones normativas con la finalidad de dar celeridad a la mencionada restitución de la posesión, entre las cuales se debe destacar la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, mediante la Ley N° 30201, publicada el 28 de mayo del 2014, referida al allanamiento a futuro del arrendatario, para lograr una pronta restitución del bien al haber concluido el contrato o existir falta de pago de

los arrendamientos; sin embargo, hasta la actualidad su aplicación no tiene eficacia en la realidad ya que, por un lado existe una gran informalidad en los contratos de arrendamiento; y, por otro lado, se desnaturaliza la figura del allanamiento procesal, ya que solo el demandado se puede allanar dentro del proceso y no antes, por lo que se estaría vulnerando el derecho de defensa.

Asimismo, se han puesto en vigencia otras leyes de desalojo *express*, como el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicada el 18 de julio de 2015, que no han tenido la misma suerte de dar celeridad a la restitución de la posesión de los bienes inmuebles al arrendador.

Entonces, debemos señalar que el problema detectado en la Ley de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933, que exclusivamente está destinada para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a pesar que, en su artículo 2 señala: “a cualquiera que tenga derecho a restitución”, es decir esta frase universal se debe interpretar no solo al arrendador, sino a los demás contratos con derechos reales a la posesión; sin embargo, la propia ley precisa que solo ampara a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, para luego a través del Decreto de Urgencia N° 013-2020 publicado el 23 de enero del 2020, en la décima disposición complementaria modificatoria, se vuelve a repetir el problema detectado, cuando se amplía a los contratos de arrendamiento financiero, sin considerar nuevamente a los demás contratos con derechos reales a la posesión, siendo estos los problemas que se deben analizar conjuntamente con la crítica al requisito de la cláusula de allanamiento a futuro, la crítica al pago de la renta “de acuerdo a los plazos pactados en el contrato” vulnerando de esta manera el plazo establecido para la resolución por falta de pago prescrita en el artículo 1698 del Código Civil, que establece un plazo para la resolución del contrato, “si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días”.

Además, la ley de desalojo con intervención notarial, mantiene errores de jurisdicción y competencia, ya que el notario hace una valoración de la prueba sin ser juez, vulnerando el principio de exclusividad en la función de los órganos jurisdiccionales establecido en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que en este caso también será materia de análisis de la presente investigación, centrándonos básicamente en la exclusión que se realiza a los contratos con derecho real de posesión en el Código Civil.

Del mismo modo, el problema detectado es que la citada Ley aparentemente brinda la celeridad en el proceso de desalojo de los bienes inmuebles de las viviendas con contrato de arrendamiento; sin embargo, por el trámite engorroso y demasiado formalista, se corre el riesgo de que el arrendatario cuestione el incumplimiento de los requisitos para someterse al régimen de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, porque en el Decreto Legislativo N° 1177 no se encuentra incorporada una cláusula de reconocimiento de competencia notarial, por el hecho de que no existe disposición transitoria que modifique el Formulario Único de Arrendamiento (FUA), debido a que el mencionado decreto se aplica en la Ley antes indicada como un requisito para someterse al régimen de desalojo con intervención notarial, es por eso que también sino se encuentra escrupulosamente redactado el contrato tal como lo señala la ley, la intervención notarial, entonces, perdería la calidad de título ejecutivo.

Es necesario señalar que la presente investigación se llevó a cabo analizando el ordenamiento jurídico civil del Perú, a fin de determinar que la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” mantiene limitaciones y es insuficiente para dar solución al problema del derecho a la restitución de la posesión en todos los contratos con derechos reales de posesión; además, fue necesario tomar en cuenta los antecedentes establecidos mediante las tesis o trabajos de investigación desarrollados en el ámbito internacional y nacional, con lo

que se logró llevar a cabo la relación de dichos trabajos académicos, con el presente proyecto de investigación, y establecer coincidencias y contradicciones con la problemática detectada en nuestro país.

## **1.2. Delimitación del problema**

### ***1.2.1. Delimitación espacial.***

El presente proyecto de investigación analizó las instituciones jurídicas específicamente la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, Ley N° 30933, su modificatoria y luego los contratos con derecho real de uso establecidos en el Código Civil peruano y otros dispositivos normativos que tienen relación, por ende, el espacio de investigación fue el ordenamiento jurídico en el Perú.

### ***1.2.2. Delimitación temporal.***

Se llevó a cabo durante el año 2021 mientras se encontró en vigencia la Ley N° 30933, referida a la ley de desalojo con intervención notarial, así como los artículos correspondientes a los contratos con derechos reales de posesión en el Código Civil peruano.

### ***1.2.3. Delimitación conceptual.***

El presente trabajo de investigación se encuentra orientado a desarrollar los conceptos correspondientes a la categorías de estudio referidas a la ley de desalojo notarial con intervención notarial y a los contratos con derecho real de uso, así como el contrato de arrendamiento de bien inmueble, constitución de usufructo y derecho de habitación referidas a sus temas y subtemas, como conceptos que conforman el presente trabajo de investigación, destacando entre ellos la intervención de notario en el desalojo de bienes inmuebles, conclusión del arrendamiento, comodato, plazo del usufructo, extensión de los derechos y uso de habitación, superficie, su constitución y transmisibilidad. En la delimitación conceptual se aplicó el *iuspositivismo* en la interpretación jurídica.

### **1.3. Formulación del problema**

#### ***1.3.1. Problema general.***

- ¿De qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano?

#### ***1.3.2. Problemas específicos.***

- ¿De qué manera el contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano?
- ¿De qué manera la restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano?

### **1.4. Justificación de la investigación**

#### ***1.4.1. Justificación social.***

El presente proyecto de investigación es de gran utilidad a una parte de la sociedad, que viene realizando contratos con derechos reales a la posesión como el contrato de arrendamiento, de usufructo, de derecho de habitación, superficie, anticresis y otros con características similares, que se verán beneficiados con la derogación de la Ley N° 30933, ley de desalojo notarial, a fin de brindar otros mecanismos legales idóneos que den celeridad a la restitución de la posesión de bienes inmuebles.

#### ***1.4.2. Justificación teórica.***

El desarrollo del presente trabajo de investigación, brinda aporte a la doctrina referida al desalojo en los distintos contratos con derecho real a la posesión, proponiendo mecanismos legales idóneos y que tengan congruencia con la Constitución Política del Perú, a fin de mantener el debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva y la seguridad jurídica.

### ***1.4.3. Justificación metodológica.***

En el desarrollo del presente trabajo de investigación, de conformidad a su enfoque cualitativo, se aplicó el método analítico-sintético y como método específico el hermenéutico jurídico, con la finalidad de analizar la ley de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933 publicada con fecha 24 de abril del 2019, con lo que se logró interpretar de forma adecuada cada una de estas instituciones jurídicas que nos condujeron a cumplir con los objetivos de la investigación y contrastar los supuestos planteados mediante la argumentación jurídica racional de los supuestos, en las que se aplicó la técnica del fichaje a través de la fichas textuales y de resumen como instrumentos de análisis, y que luego, se hizo uso del análisis documental como técnica de investigación.

## **1.5. Objetivos de la investigación**

### ***1.6.1. Objetivo general.***

- Determinar de qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano.

### ***1.6.2. Objetivos específicos.***

- Determinar de qué manera contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano.
- Determinar de qué manera la restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano.

## **1.6. Supuestos de la investigación**

### ***1.6.1. Supuesto General.***

- La ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano.

### ***1.6.2. Supuestos Específicos.***

- El contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano.
- La restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano.

### ***1.6.3. Operacionalización de Categorías.***

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>	<b>INDICADORES</b>
Ley de desalojo con intervención notarial (Concepto jurídico número uno)	Contrato de arrendamiento de bien inmueble	La tesis al mantener un enfoque cualitativo teórico, en el cual se debe analizar las propiedades de instituciones jurídicas a través de la interpretación jurídica, NO se aplicará instrumentos de recolección de datos EMPÍRICOS
	Restitución de bien inmueble	
Contratos con derecho real de uso (Concepto jurídico número dos)	Usufructo de bien inmueble	

	Derecho de habitación	
--	-----------------------	--

El concepto 1: “Ley de desalojo con intervención notarial”, con sus dimensiones se ha correlacionado con las dimensiones del concepto 2: “Contratos con derecho real de uso” a fin de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Primera pregunta específica:** Subcategoría 1 (Contrato de arrendamiento de bien inmueble) de la Categoría 1 (Ley de desalojo con intervención notarial) + Subcategoría 1 (Usufructo de bien inmueble) de la Categoría 2 (Contratos con derecho real de uso).
- **Segunda pregunta específica:** Subcategoría 2 (Usufructo de bien inmueble) de la Categoría 1 (Ley de desalojo con intervención notarial) + Subcategoría 2 (Derecho de habitación) de la Categoría 2 (Contratos con derecho real de uso).

Se debe precisar que cada pregunta específica se encuentra debidamente formulada en la sección 1.3.2. del presente proyecto de tesis o en todo caso en la matriz de consistencia.

Finalmente, la pregunta general no viene a ser otra cosa que la relación entre la Categoría 1 (Ley de desalojo con intervención notarial) y la Categoría 2 (Contratos con derecho real de uso), por ello es que la pregunta general del presente proyecto de tesis es:

¿De qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso?

### 1.7. Propósito de la investigación

El presente trabajo de investigación tiene como propósito, primero analizar y determinar el verdadero alcance que mantiene la vigencia de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, Ley N° 30933 y las demás disposiciones que conforman y se aplican



en dicha Ley, respecto a la restitución de la posesión de bienes inmuebles, que en la actualidad requiere de mayor atención en la sociedad, ya que por décadas existe inseguridad jurídica en la transferencia de posesión temporal de los bienes inmuebles, ya que los procesos judiciales que actualmente se vienen aplicando, son dilatorios y que benefician solo a los ciudadanos de mala fe que se aprovechan que en nuestro ordenamiento normativo y sistema judicial se retarda los procesos de desalojo, perjudicando a los propietarios de los bienes inmuebles; por lo que, se propondrá la derogación de la ley antes indicada y proponer otros mecanismos que respeten la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso y la seguridad jurídica.

### **1.8. Importancia de la investigación**

El presente trabajo de investigación, mantiene la debida importancia en el análisis de que, en la actualidad no se puede dar solución al problema que se viene dando durante varias décadas respecto a las figuras jurídicas referidas a la restitución de la posesión de bienes inmuebles en los diferentes contratos con derecho real a la posesión, como el contrato de arrendamiento, constitución de usufructo y derecho de habitación, superficie, anticresis, entre otros.

Consecuentemente, al haber detectado esta problemática y que no han dado resultado las diferentes disposiciones normativas para dar celeridad a la restitución de bienes inmuebles como la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, referido al desalojo *express*, que vulnera derechos fundamentales del arrendatario. Entonces, a partir del análisis de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, la importancia también radica en que se puede derogar la mencionada ley por ser ineficaz, incompleta e inconstitucional y en su lugar proponer la entrada en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil que mantiene el sistema de

Oralidad en el proceso civil, la misma que dará celeridad a los procesos de desalojo de bienes inmuebles en todos los contratos o con derecho real de uso plasmados en el Código Civil.

### **1.9. Limitaciones de la investigación**

En el desarrollo del presente proyecto de investigación, no se han presentado limitaciones de carácter doctrinario, sin embargo, por la situación de estado de emergencia en el que se encuentra nuestro país, no se ha podido desarrollar el trabajo de campo, pero que alcanzamos la seriedad, solvencia académica y el rigor científico con la aplicación de los métodos pertinentes y la racionalidad que nos brinda la hermenéutica jurídica en el análisis de las instituciones básicas de cada uno de los supuestos de estudio.

## **Capítulo II: Marco teórico**

### **2.1. Antecedentes de la investigación**

#### **2.1.1. Internacionales.**

**Maldonado** (2018), en su investigación titulada: *“El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda”*, sustentada en el país de Bolivia, para optar el Título de Abogado por la Universidad Mayor de San Andrés; cuyo objetivo es definir la necesidad de establecer en el Código Civil

Boliviano, plazos voluntarios consentidos y fijos en los contratos de fundos urbanos destinados a vivienda, dadas las falencias de la norma positiva que dispone lo hagan con plazo indefinido, incluso hasta más allá de la muerte del arrendatario, debido al uso corriente de los contratantes que pactan y respetan por su utilidad, plazos específicos y definidos en sus contratos de arrendamiento; de tal forma que llegó a las siguientes conclusiones:

- “La actual Constitución Política del Estado, en su Art. 19 II, refiere que el Estado conjuntamente todos sus niveles, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad, tomando en cuenta el tema de la vivienda como un derecho fundamental; ya que también en su Art. 56-I manifiesta que toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, y que esta cumpla una función social”.
- “Por ello una de las funciones de solidaridad social de la propiedad privada debería ser, de destinar fundos a ser alquilados para viviendas familiares, lo cual debería reflejarse con el espíritu de la Constitución, pero no condice en muchos casos con la realidad, ya que los propietarios al desconocer que alquilando ambientes para vivienda de acuerdo a Ley o sea con plazo indefinido se verían perjudicados, favoreciendo de este modo al inquilino. Por ello, las leyes en la Constitución deben modular el ejercicio de los derechos básicos fundamentales, que deberá reflejarse en el Código Civil”.
- “La doctrina internacional mayoritaria y la legislación comparada analizada en la tesis, arroja como resultado que los contratos de alquiler de vivienda en las ciudades de otros países, se establece con plazos concretos de usos y goce, para no afectar la disponibilidad y el uso de la propiedad privada de los inmuebles a alquilar”.

La metodología utilizada en la presente tesis es de método científico, deductivo, analítico y sintético, dogmático jurídico e histórico, según se puede corroborar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La tesis citada, se relaciona con el presente trabajo de investigación porque en la legislación boliviana, al establecer en su Código Civil y la Ley del Inquilinato, que los contratos suscritos de arrendamiento de fundos destinados a vivienda sean obligatoriamente por el tiempo de vida del inquilino, esto afecta directamente a los intereses de los propietarios de inmuebles, pese a que su derecho de propiedad privada se encuentra garantizado constitucionalmente.

**Calderon & Rojas** (2016) en su investigación titulada: “*El desahucio en el arrendamiento de local comercial analogía o pacta sunt servanda*”, sustentada en el país de Colombia, para optar el Título de Especialista en Derecho Comercial por la Pontificia Universidad Javeriana; la cual tuvo como objetivo analizar el Estatuto Comercial, los términos del desahucio por parte del arrendador, sentada como tal seis meses en los casos previstos en los numerales 2 y 3 del artículo 518, siempre y cuando se haya ocupado el inmueble por un período no inferior a dos años en el mismo establecimiento de comercio; habiendo llegado a las siguientes conclusiones:

- “Al suscribirse el contrato de arrendamiento se debe establecer siempre el término de duración, al igual que el aviso de no continuación para el arrendatario, independientemente del tiempo que lleve ocupándolo, pues será el que hayan estipulado las partes, sin perjuicio de los seis meses que concedió la Comisión Redactora al arrendador”.
- “La interpretación normativa se convirtió en una contienda, entre la voluntad de las partes, y la analogía remitida hacia el complemento civil en lugar de tenerse un poco

más generando un vacío dándole un espacio al arrendatario para manifestar su voluntad de no continuar con un contrato resguardándole también por la regulación en su materia”.

La metodología utilizada en la presente tesis no se indica, conforme se puede ver del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La presente tesis, se relaciona con el presente trabajo de investigación, porque hay falencias normativas y las remisiones a suplir, debiéndose hacer el *pacta sunt servanda*, pues es allí donde pueden salvaguardarse los intereses mercantiles, porque la carencia de términos en el desahucio para el arrendatario le genera una inestabilidad jurídica.

**Zuñiga** (2018) en su investigación titulada: “*Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*”, sustentada en el país de Ecuador; para optar el Grado de Magister en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil; la cual tuvo como objetivo analizar las consecuencias jurídicas que generan las dos nuevas facultades en materia de inquilinato para el notariado ecuatoriano, que permita atender y resolver de una manera clara, práctica y efectiva los vacíos legales, en beneficio de la ciudadanía y estandarizando procedimientos aún no definidos en su totalidad; de tal forma que llegó a las siguientes conclusiones:

- “Existen interrogantes respecto a diversos aspectos de los contratos de arrendamiento, por ejemplo, los contratos verbales contemplados en la ley de inquilinato que no se adecúa a las reformas legales que se han realizado a la Ley Notarial, lo que no permite tener un procedimiento único respecto de este tipo de contrato verbal en relación a la inscripción del contrato vía notarial, o de una solemnización de desahucio en estos contratos”.

- “También surge la inquietud en los Notarios, sobre la competencia del Notario para inscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya ubicación es de una jurisdicción distinta a la jurisdicción de la competencia notarial”.
- “En los actos solemnes del desahucio, se observa que la última reforma que se realizó a la Ley Notarial, le dio facultades al Notario con sus debidas responsabilidades respecto a la notificación con el desahucio al arrendatario, la misma que se le ordena sea de conformidad con las reglas de citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos. Este nuevo procedimiento, no se encuentra en sintonía con la finalidad notarial de otorgar fe pública de los actos que el Notario celebra, destacando que se trata de actos de jurisdicción voluntaria donde no se ha trabado Litis alguna que requiera esos procesos de citación”.
- “Se contempla que el notariado ecuatoriano en sus procedimientos no considera los principios, acuerdos, y regulaciones de la Unión Internacional del Notariado Latino, del cual forma parte”.

La metodología utilizada en la presente tesis es de enfoque cualitativo, método histórico-lógico, método de síntesis, método inductivo y método deductivo; según se puede apreciar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La tesis citada, se relaciona con el presente trabajo de investigación porque no está definido claramente la finalidad del proceso de inscripción de los contratos de arrendamiento en las Notarías para en base a ello, pulir su procedimiento y regular el archivo del mismo.

**Vásquez** (2018) en su investigación titulada: “*La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante notario y sus incidencias*”, sustentada en Ecuador, para optar el Grado de Magister en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil; la cual tuvo como objetivo analizar la nueva atribución con el

carácter de exclusivo para a los Notarios, referida a la inscripción de los contratos de arrendamiento, para lo cual se debe llevar un archivo numerado y cronológico; de tal forma que llegó a las siguientes conclusiones:

- “Que, para una adecuada concordancia entre la Ley Notarial y la Ley de Inquilinato respecto a la atribución notarial de la inscripción de contratos de arrendamiento, sería muy importante que se realicen algunas reformas legales que complementen tanto aspectos de forma como la determinación de los requisitos o documentos que deben presentarse para la inscripción de dichos contratos como otras que determinen claramente la necesidad de la inscripción de los contratos de los arrendamiento, como para el caso de la presentación de solicitudes de desahucio por vía notarial o para la presentación de las demandas de inquilinato por vía judicial”.
- “También es importante que la obligación de los notarios de llevar el archivo numerado y cronológico de los contratos de arrendamiento que se inscriben, contemplada dentro de las atribuciones notariales del artículo 18 de la Ley Notarial numeral 36, se encuentre también dentro de los deberes notariales del artículo 19 de la ley”.

La metodología utilizada en la presente investigación es el teórico y el hermenéutico, y como método empírico el análisis de contenido; como se puede apreciar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La tesis citada, se relaciona con el presente trabajo de investigación porque, es importante incluir una norma que determine los requisitos que deben presentarse para la inscripción de los contratos de arrendamiento para que concuerde con la Ley Notarial y se diga que todo contrato que se celebre por escrito deba inscribirse ante Notario.

**Valdez** (2016) en su investigación titulada: *“La cláusula de terminación del contrato de arrendamiento como fin a los juicios especiales de arrendamiento”*, sustentada en el país de México, para optar el Título de Licenciado en Derecho por la Universidad Latina incorporada a la UNAM; la cual tuvo como objetivo la investigación de los juicios sumarios civiles dentro del Estado de Morelos; de tal forma que llegó a las siguientes conclusiones:

- “Para llevar a cabo un juicio se tiene que seguir una serie de pasos los cuales no son nada sencillos y a pesar de que las partes aún pueden impugnar una sentencia, también lo tienen que hacer mediante un recurso y este se lleva ante una instancia distinta a la que conoce del juicio principal, ya que el Juez que dictó la sentencia no puede ser el mismo que la impugne”.
- “La única finalidad de que se lleve con el juez es para que ninguna de las partes pierda la garantía de audiencia que nos establece nuestra Carta Magna, pero antes de eso el arrendador tendrá la obligación de darle un aviso al arrendatario de que se venció el plazo para seguir arrendando y en ese momento ambos analizarán la posibilidad de que el inmueble siga en arriendo o ya no”.

La metodología utilizada en la presente tesis es el método inductivo, jurídico, científico, analítico; conforme se puede apreciar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La tesis citada, se relaciona con el presente trabajo de investigación porque en el Estado de México si se dejara de utilizar los juicios especiales de arrendamiento, los jugadores tendrán una menor carga procesal.

### **2.1.2. Nacionales.**

**Amaya** (2016) en su investigación de tesis titulada: *“El Cuarto Pleno Casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”*,



sustentada en Trujillo, para optar el Título de Abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego; la que tuvo como objetivo determinar si la regla establecida como precedente judicial vinculante en el IV Pleno Casatorio Civil respecto al vencimiento de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, que lo califica como precario afecta la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador demandante; llegando a las siguientes conclusiones:

- “Respecto al vencimiento del contrato de arrendamiento, el ordenamiento jurídico ha señalado que el sólo hecho de vencer el plazo contractual no concluye el contrato porque se entiende que hay una continuación del arrendamiento hasta que el arrendador lo solicite y que podría hacerlo vía extrajudicial (carta notarial) o vía judicial, una no condiciona a la otra; encontrándose debidamente regulado en los artículos 1700 y 1703 del Código Civil. Asimismo, la tercera disposición modificatoria del Código Procesal Civil señala que las pretensiones de restitución de bienes inmuebles se resuelven en proceso de desalojo por vencimiento de contrato, por lo tanto, no aplicar dicha normatividad se estaría vulnerando la tutela jurisdiccional efectiva del demandante-arrendador”.
- “Además, el IV Pleno Casatorio Civil, ha vulnerado los principios procesales de economía y celeridad procesal, que principalmente afectan al demandante arrendador, dilatándose el proceso pudiendo el demandado-arrendatario realizar trabas de forma maliciosa a fin de que se imposibilite la recuperación del bien por parte del demandante-arrendador”.

La metodología utilizada en la presente tesis es de tipo descriptivo y analítico, y como método general el hermenéutico jurídico, como se puede apreciar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La presente investigación tiene relación con nuestra tesis porque con el criterio acogido por el IV Pleno Casatorio Civil se ha afectado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador-demandante, puesto que no permite que el demandante lleve su proceso con las garantías mínimas que otorga el derecho.

**Salvatierra & Odicio** (2020) en su investigación titulada: “*El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019*”, sustentada en Pucallpa para optar el Título de Abogado por la Universidad Nacional de Ucayali; la cual tuvo como objetivo Determinar la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial en la provincia de Coronel Portillo, año 2019; llegando a las siguientes conclusiones:

- “Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves”.
- “Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono y, en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada”.
- “A los arrendatarios les conviene evitar que sus arrendadores lo emplacen en la vía notarial, para ello deben cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento respecto al cumplimiento del plazo del contrato y el pago de la renta pactados”.

La metodología utilizada en la presente tesis es de tipo correlacional y fichaje bibliográfico según se puede corroborar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La presente investigación tiene relación con nuestra tesis porque a los arrendadores les conviene acudir al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, por ser más corto y eficaz.

**Candia & Llerena (2020)**, en su investigación titulada: *“La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”*, sustentada en Lima, para optar el Título de Abogado por la Universidad Tecnológica del Perú; la que tuvo como objetivo analizar la afectación de la Ley N° 30933 a los titulares del bien inmueble dada en arriendo, como consecuencia de la falta de regulación de la oposición de los terceros en dicha Ley; llegando a las siguientes conclusiones:

- “Que, en el caso que un tercero no hubiera sido debidamente emplazado en un proceso de desalojo podría recuperar la posesión del predio cedido en arrendamiento a pesar de que el arrendador lo haya obtenido por sentencia firme, puesto que este tercero puede accionar judicialmente interdicto de recobrar por despojo judicial su derecho de posesión”.
- “Tras analizar la nueva ley de desalojo express, consideramos que no es eficaz en cuanto exista un tercero que quiera participar en el procedimiento especial; debido a que, el Notario tendría que suspenderlo en razón a la aplicación supletoria de la Ley N° 26662, lo que conllevaría a no levantarse el Acta No Contenciosa, por lo que el arrendador tendría que iniciar un proceso ordinario en vía judicial; no pudiendo beneficiarse con la celeridad y simplicidad que propone la nueva Ley para lograr la restitución de su inmueble”.
- “Como resultado de lo antes mencionado, se determina que el tercero debe ser tomado en cuenta en la Ley N° 30933 a fin de salvaguardar los derechos de las partes

procesales intervinientes y brindarles seguridad jurídica, pues para que la ley cumpla con su objetivo debe englobar a todos y no haya lugar a arbitrariedades. Así como obtener una Sentencia legítima respetando el debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, a efectos de que no sea declarada nula posteriormente”.

La metodología utilizada en la presente investigación es una investigación descriptiva, no experimental, de enfoque cualitativo y técnica documental; según se puede corroborar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La presente investigación tiene relación con nuestra tesis porque la Ley de desalojo notarial tiene como finalidad brindar seguridad jurídica, celeridad y predictibilidad a aquellas personas que se dedican al alquiler de sus bienes y confíen nuevamente en nuestra justicia.

**Pintado & Puscan** (2020), en su investigación titulada: “*Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*”, sustentada en la ciudad de Cajamarca, para optar el Título de Abogado por la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, la cual tuvo como objetivo principal 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; llegando a las siguientes conclusiones:

- “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”.

La metodología utilizada en la presente tesis es de enfoque cualitativo, tipo básica descriptiva, investigación no experimental, dimensión transversal, conforme se puede apreciar del link utilizado en las referencias bibliográficas.

La presente tesis, tiene relación con nuestra investigación porque del análisis de los artículos pertinentes, de la doctrina y de la jurisprudencia, se tiene que demostrar 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 (la resolución), no existe la obligación de restituir el bien, el cual es la finalidad del desalojo.

**Romero** (2019) en su investigación titulada: “*Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*”, sustentada en Lima, para optar el Título de Abogada, por la Universidad César Vallejo; siendo su objetivo principal de analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo; de tal forma que llegó a las siguientes conclusiones:

- “Que, de existir incremento de la carga procesal esto tendría que ser contrastado con la práctica dado que no existe datos para una debida comparación. por diferentes factores como son desincentivo por parte de los arrendatarios a seguir un proceso judicial, exclusión de etapa de cognición, mínima participación judicial y establecimiento de menores plazos, por consiguiente, no se puede determinar que en

la segunda etapa del procedimiento no se le restaría actuación al órgano jurisdiccional”.

- “Se determina que la ley N° 30933 no contiene afectación al debido proceso en etapa notarial puesto que podría ser fácilmente resuelto en aplicación supletoria por la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos- Ley N° 26662, en relación a los terceros perjudicados los cuales no han sido parte de la relación contractual, sin embargo, se puede indicar que existe una omisión en la normativa al no estar mencionado lo cual podría generar diversas interpretaciones”.

La metodología utilizada en la presente tesis es una investigación tipo explicativa, descriptiva y a su vez exploratoria, con diseño de teoría fundamentada, según se puede apreciar del link utilizado para las referencias bibliográficas.

La presente tesis, se relaciona con nuestro trabajo de investigación, porque la Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace el notario y, por consiguiente, se ha comprobado de la misma el supuesto general en la cual el plazo del proceso judicial sería incuestionable y del mismo modo se emite título ejecutivo prescindiendo de la etapa de conocimiento.

### **2.1.3. Locales.**

Habiendo agotado la búsqueda en los repositorios de las universidades locales, no se ha ubicado una investigación que tenga relación con nuestro proyecto de tesis.

## **2.2. Bases teóricas de la investigación**

### **2.2.1. Ley de desalojo con intervención notarial.**

Para tratar la ley de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933, de fecha 24 de abril del 2019, además el Decreto Legislativo N° 1177 de fecha 18 de julio del 2015 y el

Decreto de Urgencia N° 013-2020 publicado el 23 de enero del 2020, que son aplicables en dicha ley, primero se debe analizar el contrato de arrendamiento de bien inmueble, ya que la mencionada ley, sólo considera al contrato de arrendamiento de bien inmueble.

#### ***2.2.1.1. Contrato de arrendamiento de bien inmueble.***

La primera ley que reguló el contrato de arrendamiento es la ley 4123 que entró en vigencia el 20 de mayo del 1920, después de dicha ley se dictó varias leyes, más de corte intervencionista, indicando las limitaciones legales necesarias a la renta con cierta prórroga a los contratos. Procediendo con demás leyes, tales como la ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo, pero con intervención notarial, su fin es proteger al arrendador y también la búsqueda de inversión para la construcción de inmuebles que serán arrendados.

El contrato de arrendamiento no es una forma contractual nueva, sino que históricamente ya se encontraba presente en nuestra primera legislación, luego se fue desarrollando dicha figura hasta ser incorporada en los contratos nominados de nuestro ordenamiento civil. El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más utilizados por los sujetos dentro de nuestro ordenamiento jurídico, el “artículo 1666 del Código Civil prescribe: Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Se precisa que, un sujeto de la relación contractual tiene la obligación de poder ceder a otro el uso de un bien, pero por ello recibirá una contraprestación, es decir, una renta, como se puede observar nos encontramos frente a un contrato de prestaciones recíprocas; mediante ese medio, el sujeto va ceder temporalmente el uso del bien con la sola intención de recibir a cambio el pago de la renta. Este tipo de contrato también es llamado contrato sinalagmático, ya que está compuesta por obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario que

cederá el bien por un tiempo determinado; pero de acuerdo al artículo en mención, no siempre la renta se pagará en dinero, sino también mediante especie.

Bajo esa misma postura Diez & Gullon (1995) indica que: “El contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes se obliga a pagar a otra un precio, y esta, a cambio de ello, a proporcionarle el uso y disfrute temporal de la cosa (...)” (p. 359).

Tanto la doctrina como el ordenamiento jurídico indica, que este tipo de contrato se configura como un contrato típico y nominado, ya que está establecido en la norma, la cual establecerá los elementos que se deberán cumplir para considerar que se cumplió de forma válida el contrato elegido por las partes. El contrato de arrendamiento, es un claro ejemplo de contrato nominado o típico, ya que está establecido en el Código Civil, muy distintos de los contratos nominados que han ido apareciendo en un cuerpo normativo, pero son celebrados válidamente, tal como lo regula al artículo 62 de nuestra Constitución Política del Perú.

Como se ha podido observar, dentro de las definiciones planteadas, se indica que el plazo va constituir uno de los elementos importantes para una aplicación adecuada del contrato de arrendamiento, ante ello el Código Civil vigente indica que pueden existir ciertos contratos de arrendamiento a plazo forzado o plazo voluntario.

Ante ello Castillo (2002) establece que:

“La duración del arrendamiento está planteada, evidentemente por el plazo que las partes convengan para la posesión y uso del bien por parte del arrendatario, durante la cual este último contratante deberá pagar al arrendador la renta convenida en los periodos pactados (...) y los periodos forzados generalmente se encuentra al comienzo de la duración del arrendamiento (...)”. (p. 380).

Por lo tanto, podemos afirmar que el contrato de arrendamiento es aquella figura esencial, que permite el correcto y fluido tráfico de bienes en el mercado con la finalidad de



obtener un mejor funcionamiento de nuestra sociedad. Pero, la regulación establecida en nuestro ordenamiento jurídico, no es del todo afortunado surgiendo distintos problemas en cuando a la aplicación e interpretación del este tipo de contrato, un claro ejemplo sería, la no devolución oportuna del bien al arrendador o la resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario.

### ***2.2.1.2. Obligaciones del arrendador y arrendatario.***

#### *2.2.1.2.1. Obligaciones del arrendador.*

El Código Civil vigente establece en los artículos 1678 al 1680 las obligaciones que tiene el arrendador en un contrato de arrendamiento, las cuales detallaremos a continuación:

Primero, obligación de entregar un bien, ante ello el artículo 1678 indica que el arrendador tiene la obligación de entregar al arrendatario el bien arrendado, pero el arrendatario tiene aquella obligación de conservar el bien hasta su entrega, por lo que deberá realizar todos los actos conducentes para que el bien arrendado se conserve, tal como indica el artículo 1134, bajo el mismo sentido el artículo 888 indica que el arrendatario deberá entregar el bien juntamente con sus accesorios. Asimismo, es necesario indicar que, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, es casi difícil que el contrato se celebre en el lugar donde se encuentra el bien, por tal razón, no será común que el bien se entregó en el lugar donde se celebró el contrato, salvo que hablemos de un contrato con entrega ficta.

Segundo, los gastos que ocasione la entrega, con cierta oportunidad del pago se realizarán con desembolsos económicos por parte del obligado o del acreedor, los desembolsos son los gastos que se darán por el cumplimiento de la obligación, como, por ejemplo, los gastos de embalaje, flete, gastos para el viaje de una persona, estos gastos en las obligaciones son más fácilmente determinables. (Palacio, 1990, pp. 497-498).

Las reglas establecidas para el pago que, va realizar el deudor, no son del todo claras, ya que están llenas de dificultades en su aplicación, por lo que, da la posibilidad que solo el acreedor tenga el derecho de conseguir el íntegro el objeto de la obligación, sin llegar a sufrir ningún descuento de los gastos para efectuarlo o en todo caso lograr su goce.

Tercero, presunción de buen estado del bien, según el artículo 1679 del Código Civil, indica que una vez entregado el bien al arrendatario, es presumible que se encuentre en estado de servir y con todo lo necesario para su uso, es decir, una vez que el arrendador entrega el bien al arrendatario, el efecto del contrato celebrado surge. Este artículo tiene relación con el 1655 ya que una vez que el mutuatario tenga el bien se va resumir que se encuentra en estado servir para el uso a la cual fue destinado.

Por último, la obligación que tiene el arrendador de realizar las reparaciones necesarias, dicha obligación está establecida en el artículo 1680 del Código Civil en el inciso 2, las reparaciones que se ejecutaron por parte del arrendador van a constituir una norma de eminente carácter dispositivo, no solo porque es dada por el precepto de naturaleza sino porque ésta consideración radica en la parte final de inciso 2 cuando se llega e emitir pacto distinto.

#### *2.2.1.2.2. Restitución de bien inmueble en la obligación del arrendatario.*

El arrendatario es quien mayor obligación tiene ya que, es quien posee el bien durante el plazo de vigencia del contrato, es por ello, que tendrá obligaciones no solo legales sino también contractualmente. A continuación, detallaremos la lista de obligaciones que tiene el arrendatario.

Primero, obligación de recibir el bien, establecido en el artículo 1681 del Código Civil, es un derecho del acreedor, una vez vencido el contrato de arrendamiento el

arrendatario tiene el derecho de recibir dicho bien. Pero, si el arrendatario se niega a recepcionar el bien, el arrendador en caso de insistir en la ejecución del contrato, tiene aquella facultad de forzar el pago mediante mecanismos judiciales de la consignación.

Segundo, la obligación de cuidar diligentemente el bien, establecida dicha obligación en el artículo 1681 inciso 1, el mencionado cuidado está relacionado, en actuar responsablemente con los bienes de arrendatario, dicha conducta es de carácter objetivo ya que, el bien será devuelto cuando el contrato finalice, sin más desgaste que el de su uso ordinario, pero debe estar en relación directa con el cuidado objetivo.

Tercero, obligación de usar el bien para el destino que se le concedió en el contrato o el que pueda usar presuntamente según las circunstancias.

Al respecto Castillo (2016) indica: “El simple resguardo del principio de identidad en el cumplimiento de las obligaciones, de modo tal que el arrendador no requiere exponer los motivos de una eventual negativa aceptar que su arrendatario de un destino diferente al bien (...)” (p. 23).

También se debe analizar y verificar cual es el uso que tiene registrado el bien ante el respectivo municipio distrital, donde se encuentra el bien; sin embargo, si las características del bien o de su naturaleza son distintos se podrá concluir con el contrato celebrado.

Cuarto, obligación de pagar puntualmente la renta, esta obligación se encuentra establecida en el artículo 1681 inciso 2 del Código Civil, señala de forma expresa que el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta puntual y en el lugar convenido. Bajo el mismo parámetro el artículo 1676 del mismo marco normativo indica que el pago de la renta podrá pactarse por periodos vencidos o adelantados, a falta de esta estipulación se va entender que se pactó por periodos vencidos.

Quinto, obligación de pagar puntualmente los servicios públicos, indicado en el artículo 1681, donde señala que el arrendatario tiene la obligación de realizar los pagos de los servicios públicos suministrados en beneficio del bien.

Por último, la obligación de realizar reparaciones señalado en el artículo 1681 inciso 6 donde se indica que el arrendatario tiene aquella obligación de reparar el bien, tal como lo estipula la ley y el contrato, es necesario precisar que las reparaciones son genéricas y ambiguas ya que no se establece de forma clara cuales son las reparaciones que debe realizar el arrendador. Es necesario indicar que, no son las únicas obligaciones que tiene el arrendador sino también con la obligación de no hacer uso imprudente del bien, o no introducir cambios ni modificaciones en él, entre otras obligaciones.

#### *2.2.1.2.3. Características del contrato de arrendamiento.*

De la definición del contrato de arrendamiento, surge algunas características que se deben tener en cuenta, así como también de la doctrina, a continuación, detallaremos cada una:

- La obligación de cumplir con el contrato de arrendamiento, como ya lo indicamos en párrafos anteriores, el arrendador tiene la obligación de entregar el bien con todos los accesorios, es decir, entregar con aquellos bienes que no pueden ser desprendidos, ya que puede ser alterado, para ello las partes lo deben establecer previamente.
- De acuerdo al artículo 1678 del Código Civil, en caso que las partes intervinientes no hayan pactado el plazo y lugar de entrega del bien, se realizará la entrega en el lugar donde se llegó a celebrar el contrato. Bajo ese sentido, el arrendador tiene la obligación de dejar que el arrendatario use el

bien por el tiempo pactado, asimismo, la entrega del bien al arrendatario debe ser entregado en buen estado.

- El arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones necesarias al bien, para que pueda ser arrendado. Pero la norma jurídica establece que las partes tienen la facultad de indicar, quien realizará las reparaciones, las mismas que deben estar relacionadas con las reparaciones del uso normal.
- El arrendatario tiene la obligación de cuidar el bien y darle un uso adecuado, asimismo, debe pagar las rentas pactadas y los servicios que provienen en beneficio del bien, como por ejemplo el arrendatario debe realizar el pago de energía eléctrica, agua, entre otros.
- Si en el contrato se pactó que, las reparaciones las debe realizar el arrendatario, el arrendador tiene la obligación de reembolsar por las mejoras urgentes realizadas.
- Si el arrendatario quiere realizar modificaciones o subarrendar el bien debe tener el consentimiento de forma escrita del arrendador. De esa manera, el Código Civil limita al arrendatario la posibilidad de disponer el bien sin consentimiento del propietario.

Las características del contrato de arrendamiento mencionadas, son las que esencialmente se deben tener en cuenta, tanto el arrendador como el arrendatario, para realizar cualquier acción.

#### *2.2.1.2.4. Formas para adquirir propiedad a través de los arrendamientos.*

El contrato de arrendamiento sirve como medio para adquirir una propiedad, es decir, como aquella forma de financiamiento para adquirir una propiedad, para ello tenemos tres

formas, arrendamiento venta o alquiler-venta, el arrendamiento con opción de compra y por último el arrendamiento financiero, las cuales serán detalladas a continuación:

#### *2.2.1.2.5. El arrendamiento-venta.*

Castillo (2002), respecto al contrato de arrendamiento-venta, indica: “El contrato a través del cual una parte, denominada arrendador-vendedor, se obliga a entregar un bien a la otra, denominada arrendatario-comprador. Este último contratante podrá usar y disfrutar del mismo, y deberá pagar mensualmente (...)” (p. 321).

El pago que realiza el arrendatario al arrendador por el uso y disfrute del bien arrendado, constituye renta o pago parcial del precio de una compraventa; sin embargo, el propietario del bien llega a transferir el bien siempre y cuando el comprador pague la última cuota convenida, es decir, su naturaleza jurídica es de renta y de precio. De la definición dada, existe un consenso en la doctrina que, en este tipo de contratos, se dan elementos particulares distintos.

Acerca del pago mensual, el comprador se encuentra con la obligación de realizarlo al propietario, porque posee una doble dimensión; primero sobre la renta; y por último, sobre el pago por la transferencia del bien. Es necesario indicar que no nos encontramos ante un contrato de arrendamiento normal, donde el pago que va realizar es limitado ya que se otorgará por el uso del bien, pero se da la figura que se realiza pagos mensuales por el bien con la finalidad que pueda ser comprado, realizando un contrato de compraventa.

Pero esta forma de adquirir una propiedad mediante el pago mensualmente, no se encuentra establecido en el Decreto Legislativo N° 117, ya que en dicha norma jurídica solo se establece el arrendamiento con opción de compra, muy distinto de arrendamiento venta. Para que culmine el arrendamiento mediante compraventa, se desarrolla mediante la

transferencia del bien, pero, que debe darse mediante el último pago independientemente si es mueble o inmueble, ya que la *traditio* ya se realizó.

La transferencia también podrá estar sometida mediante una opción de compra que el arrendatario elegirá si ejerce o no, pero, para operar la compra es necesario que se ejerza la opción, pero dentro de los parámetros que establece el contrato en general.

#### 2.2.1.2.6. *El arrendamiento con opción de compra.*

Este tipo de arrendamiento con opción de compra es considerado un tipo de contrato, mediante el cual se alquila un bien, que en la mayoría de las veces es un bien inmueble, por un tiempo determinado, pero, cuando termine dicho plazo el arrendatario tiene la alternativa de adquirir ese activo a un precio previamente establecido. Este tipo de acto, es realizado en la mayoría de las veces por el mercado de bienes y raíces, con el propósito que el inquilino cuente con un tiempo mediante el cual realice el alquiler, como, por ejemplo, cinco años para que se materialice la compraventa. La mayoría de las veces, el arrendador cobra una cantidad inicial por la concesión, descontándose del precio del activo y la transacción se llega a concretizar.

Las ventajas que se adquiere mediante este tipo de arrendamiento, las detallaremos a continuación:

- a. El inquilino tiene la ventaja que las rentas que paga mensualmente son inversiones para adquirir en el futuro un bien inmueble.
- b. Otra de las ventajas es que, el que alquila dicho bien tiene conocimiento de las características del bien que va adquirir, es decir, está comprando algo que conoce.
- c. El inquilino también tiene la ventaja que si al momento de realizar el pacto, el monto a pagar es inferior al del mercado.

- d. El arrendatario recibe de forma periódica un pago por adelantado por la venta del inmueble.

Las desventajas que se presenta en el arrendamiento con opción de compra, son las siguientes:

- a. Para el propietario, este tipo de contrato de compra no es seguro, es decir, si tiene por propósito vender el inmueble al propio inquilino, pero, este no tiene la intención de adquirir dicho bien.
- b. Otra de las desventajas es que, el arrendador se verá perjudicado si el alza de precios de los inmuebles vendidos es mayor al que se espera, no podrá aprovechar el alza.
- c. La desventaja que adquiere el inquilino es que, si no se logra concretizar la compra del bien, se perderá lo invertido mensualmente, así como también el monto inicial desembolsado.
- d. Por último, tiene la obligación de pagar los impuestos y servicios por el alquiler, ya que se configura porque está en posesión y disfrute del bien.

#### *2.2.1.2.7. El arrendamiento financiero.*

Según Castillo (2000) indica que el arrendamiento financiero es: “Un contrato por el cual una empresa o persona natural que desea usar y disfrutar de un inmueble acude a una empresa de leasing para que esta última lo adquiera, con tal propósito (...)” (p. 320).

El arrendamiento financiero también llamado arrendamiento de *leasing*, mediante dicha acción las empresas tienen la facultad de adquirir el bien con la finalidad de darlo en arrendamiento, pero con posterior venta a su cliente, pero debe ser reconocida especialmente por la SBS, Sociedad de Banca y Seguro, es decir, la empresa financiera tiene la facultad de



adquirir el bien inmueble, quien le otorgará al arrendatario para que lo pueda pagar mediante cuotas al banco por el préstamo realizado.

Cabe resaltar que, la garantía del banco es el mismo bien, ya que puede mantener la misma propiedad, en caso se diera el incumplimiento de pago, en ese caso la entidad financiera tiene la facultad de disponer del bien.

Con dicho acto, la entidad financiera se encuentra beneficiada, ya que en lugar de obtener una garantía mobiliaria o hipoteca del bien, tiene el beneficio de tener la propiedad, por lo tanto, el banco ya no tendrá la necesidad de ejecuciones judiciales ni tampoco extrajudiciales. Como sabemos en el tipo de arrendamiento venta, cualquier persona natural o jurídica tiene la facultad de dar en arrendamiento un bien, podrá adquirir dicho bien como parte de pago que se realizarán de manera mensual, pero el arrendamiento financiero, para que se configure se requiere de una persona jurídica que tenga ciertas facultades especiales otorgado por la SBS ya que es una forma de financiamiento contractual.

Según Pérez (2016) indica: “El hecho de que se adquiera el bien para luego entregarlo en arrendamiento y otorgarlo a la otra parte la posibilidad de adquirirlo, no convierte de por sí al contrato en uno de leasing (...)” (p. 181).

El Decreto Legislativo N° 1177, publicado el 18 de julio del 2015, sobre arrendamiento destinado netamente a vivienda, tiene por finalidad establecer un régimen especial y facultativo para la promoción de arrendamiento de inmuebles que están destinados a vivienda, también dicho Decreto apunta a promover la inversión inmueble.

Dentro de dicha norma se establece de forma clara la manera como se debe configurar la celebración, el cual será mediante un escrito FUAL (Formulario Único de Arrendamiento-Financiero). Pero también es necesario indicar que debe ser inscrito en la SUNARP. La mencionada ley, propone distintas formas de financiamiento, tales como otorgado por el

Fondo Mi Vivienda que incluye un bono del buen pagador o mediante un Bono Familiar Habitacional. Mediante las propuestas indicadas se puede incentivar la realización los arrendamientos financieros. Pero no es suficiente solo ello ya que, requiere numerosos requisitos para obtener dicho beneficio.

### ***2.2.1.3. Responsabilidad del incumplimiento del contrato de arrendamiento.***

Los sujetos intervinientes en la relación contractual que llegan a incumplir con el contrato de arrendamiento que previamente fue pactado, deben responder y sobre todo resarcir los daños ocasionados a la otra parte. Como sabemos, en la mayoría de los contratos se establece cláusula penal frente al incumplimiento contractual, pero si no se realiza la cláusula, se podría generar un supuesto de responsabilidad civil, esta figura tiene la finalidad de resarcir el daño generado ya sea al arrendatario o arrendador, según sea el caso.

Para que, se llegue a configurar la responsabilidad civil contractual por el incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes y pueda nacer aquella obligación de indemnizar, se requiere la configuración de la totalidad de los elementos de la responsabilidad civil. Para que, pueda surgir dicha responsabilidad civil contractual originada en los contratos de arrendamiento es necesario; primero, que exista una obligación emanada del contrato de arrendamiento; así como también, la acreditación que se generó un incumplimiento de la obligación y que pueda ser imputable al sujeto que se pretenda hacer responder; por último, que el incumplimiento de la obligación genere daños reales a la parte afectada y que sea a consecuencia de la obligación incumplida.

Según Ruiz (2016) indica:” (...) la responsabilidad civil contractual como remedio ante el incumplimiento de las obligaciones generadas a partir de un contrato de arrendamiento buscará reparar el daño ocasionado mediante el pago de una indemnización, o también buscará sancionar el incumplimiento (...) (p. 143).

Como señala el autor ante el incumplimiento, se debe realizar el pago de una indemnización, así como también sancionar por el incumplimiento, con el objetivo de generar un mensaje de prevención para lograr evitar que futuros contratantes incurran en el incumplimiento; pero, la responsabilidad contractual no es aquella única forma de sancionar por parte del derecho, porque este tipo de incumplimiento pueden ser reparados o prevenidos mediante un pacto previo que se encuentra en la cláusula penal.

Cabe resaltar que, en todos los contratos y especialmente en los contratos de arrendamiento, se genera un sin fin de interpretaciones esencialmente para los sujetos, con el propósito de reparar o prevenir los daños futuros que se van a crear una vez que se llegue a ejecutar la relación contractual.

#### ***2.2.1.4. Tipos de contrato de arrendamiento.***

A continuación, detallaremos tres tipos de contrato de arrendamiento, que son realizados por el arrendador y arrendatario, las cuales analizaremos:

Primero; plazo indeterminado, como sabemos las partes son los que acuerdan los elementos esenciales que debe tener el contrato a suscribir, como la renta y el bien arrendado, cuando las partes no han indicado la duración del plazo, cualquiera de los dos tiene la facultad de poner fin al contrato, así “el artículo 1703 del Código Civil, señala: se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”.

Bajo ese sentido Barandiarán (1992) indica: “El no aviso por quien tiene derecho a la opción, se reputa como voluntad del mantenimiento del contrato por el tiempo constituido por los años voluntarios. Solo mediante un aviso en contrario, el arrendamiento cesa con los años forzosos (...)” (p. 189).

Segundo; a plazo determinado, mediante este tipo de plazo las partes tienen aquella facultad para estipular los plazos ya sea por meses, bimestres, trimestres, cuatrimestres, pero no debe exceder de diez años, por lo tanto, el arrendatario tendrá que entregar el bien al propietario con todos sus accesorios. Pero, en el caso que el arrendatario no solicita la entrega, podrá el arrendatario seguir en uso del bien, cabe indicar que no se llega a emitir una renovación tácita sino con la continuación del arrendamiento, tal como lo indica el artículo 1700 del Código Civil.

Tercero; arrendamiento-venta, mediante este tipo de contrato el arrendatario tiene aquella facultad de usar y disfrutar del bien, mediante el pago mensual, que a la vez es el pago parcial de la compraventa materia del contrato.

Según Castillo (2006) indica “Las disposiciones de los artículos 1583 y 1584 (...) son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga (...), la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada” (P. 246).

Por último; el *leasing*, se trata del contrato de arrendamiento financiero establecido en el “artículo 1677 del Código Civil que prescribe: El contrato de arrendamiento financiero se rige por su legislación especial y, supletoriamente, por el presente título y los Artículos 1419° a 1425°, en cuanto sean aplicables”.

Las normas especiales de *leasing*, requieren que el arrendador financiero sea obligatoriamente una empresa bancaria, financiera o cualquier otra empresa acreditada por la Superintendencia de Banca y Seguros para celebrar operaciones de arrendamiento financiero.

### ***2.2.1.5. Inscripción del Contrato de Arrendamiento en el Registro de Predios.***

#### ***2.2.1.5.1. Arrendamiento sujeto a plazo suspensivo.***

En el arrendamiento sujeto a plazo suspensivo, uno de los requisitos esenciales para que se pueda consignar en el asiento registral, es el plazo de su duración del contrato de arrendamiento, con el propósito que terceras personas puedan tener conocimiento de la vigencia del contrato suscrito, asimismo, dicho acto es un dato relevante de cuando se llega a concluir con el contrato de arrendamiento mediante un plazo suspensivo.

Pero surge la pregunta ¿qué ocurriría si en el contrato de arrendamiento, no se llega a consignar el plazo fijo sino un plazo suspensivo, podrá tener un acceso libre al registro?, en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el artículo 140 se indica que es un requisito importante señalar el plazo de duración del contrato. Pero no se indica de qué tipo de plazo si es fijo o suspensivo, por lo tanto, considera que para la publicidad de dicho contrato se debe consignar de qué tipo de plazo de trata.

Bajo ese parámetro, también el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 2293-2015-SUNARP-TR-L. publicado el 11 de noviembre de 2015 indica que el: “Acto jurídico sujeto a plazo suspensivo es inscribible el contrato de arrendamiento sujeto a plazo suspensivo, en virtud de que el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y económica a los contratantes, siendo oponible su suscripción frente a terceros”

#### ***2.2.1.5.2. Arrendamiento sobre parte del predio.***

En la actualidad esta figura de aplica con más frecuencia, ya que los propietarios no desean arrendar la totalidad de su predio, sino solo una parte, dicho acto es permitido mediante el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, donde se le otorga la facultad al arrendatario de arrendar una parte de su propiedad. Pero, para su configuración se

requiere adjuntar los planos respectivos y poder dirigirlo al área de catastro, para que pueda emitir un informe técnico, con la finalidad de determinar que el área que se pretende arrendar forme parte del predio registrado.

Los requisitos en mención para arrendar una parte de un predio, son establecidos por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 994-2015-SUNARP-TR-L, emitido el 21 de mayo del 2015, que indica: “Para la inscripción del arrendamiento sobre parte de un predio deberá acompañarse la documentación a la que hace referencia el numeral 5.2 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN, salvo que el área objeto de arrendamiento puede determinarse de los antecedentes registrales (...)”.

En cuanto a los planos que se deben presentar, es necesario que esté autorizado por un profesional, pero, no es necesario la intervención de un verificador técnico, ya que en el Registro de Verificadores de la SUNARP es donde se llega a visualizar los planos donde se identifica el área de un inmueble arrendado, por tal motivo, no se encuentra establecido en la ley N° 27157.

#### *2.2.1.5.3. Arrendamiento sujeto a copropiedad.*

La figura del arrendamiento de predio sujeto a copropiedad, se encuentra establecido en el “artículo 1669 del Código Civil, que prescribe, el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes (...)”.

Como bien lo señala este artículo, cuando se trata de un predio que esté sujeto a un régimen de copropiedad, no se podrá arrendar el bien, si no existe la conformidad de todos los copropietarios, pero si se llega a realizar, es válido, si los copropietarios lo ratifiquen después de forma expresa o tácita.

De esta figura existe un pronunciamiento dado por el Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 112-2013-SUNARP-TR-L, que se emitió, donde se indica que: “El

arrendamiento no puede accederse a la inscripción de un arrendamiento si en su celebración no han intervenido todos los copropietarios del predio involucrado, salvo ratificación de los demás copropietarios del bien”.

Si el copropietario que administra el bien, lo otorga en arrendamiento, debe tener la autorización de los demás copropietarios de forma expresa, con la finalidad que se pueda inscribir el título conforme lo indica el artículo 1667 del Código Civil.

Lo mismo sucede, si uno de los copropietarios tuviera un porcentaje mayor, habría necesidad de su consentimiento si el contrato de arrendamiento se estipulara por una duración superior a seis años, en cuyo caso se reflexiona que estamos ante un acto de disposición y no de mera administración.

Si se llega a omitir dicho consentimiento, el otro copropietario tiene la opción de reclamarle el 50% de las rentas que está cobrando hasta la fecha, así como requerir la resolución del contrato de arrendamiento al inquilino, ya que este último le correspondería haber comprobado en el Registro de la Propiedad que el inmueble no era titularidad prerrogativa del arrendador y que precisaba el consentimiento del otro copropietario para que el contrato fuera válido; es decir, que el título del arrendador era insuficiente.

#### *2.2.1.5.4. Arrendamiento sujeto a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.*

Esta forma de arrendamiento sobre el predio que este sujeto a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, para su inscripción se requiere que el predio este previamente independizado. Cabe resaltar, que será imposible su consentimiento y celebración de un contrato de arrendamiento, si no se encuentra éste previamente inscrito la declaratoria de fábrica, ya que de acuerdo al reglamento interno es requisito indispensable cumplir los requisitos.

Por ejemplo, Juan es propietario de un departamento ubicado en el Jr. Moquegua N° 354-tambo - Huancayo, decide dar en arrendamiento el departamento N° 231 a Pedro, a sabiendas que en la partida registral no consta registrada la declaratoria de fábrica, por lo tanto, Juan no podrá inscribir el contrato de arrendamiento, ya que no existe el registro del predio materia de arrendamiento.

El arrendamiento sobre el predio que se encuentre sujeto a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es respaldado por el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 134-2010- SUNARP-TR-A, emitido el 9 de abril del 2010, indicando que: “Cuando se celebra un contrato de arrendamiento respecto de parte de un inmueble que no tiene existencia registral, no es posible que se publicite en el Registro ningún acto referido a este”.

#### ***2.2.1.6. Formalidad del contrato de arrendamiento.***

De conformidad con el artículo 4 numeral 2 de la presente ley, para que se configure el contrato de arrendamiento se requiere los siguientes requisitos; primero, crear un Formulario Único de Arrendamiento (FUA), que es creado por el Decreto Legislativo N° 1177, por último, mediante una Escritura Pública, pues este acto queda supeditado a la voluntad y rogación de las partes. El interesado con la inscripción del contrato de arrendamiento es el arrendatario con la finalidad de oponer su derecho cuando se genere un eventual adquirente de otro derecho incompatible con el suyo.

Cabe resaltar que el Formulario Único de Arrendamiento solo podrá ser utilizado cuando se trate de un arrendamiento de vivienda, pero como es visible en la escritura pública, se especifica a que está destinado la vivienda, ya sea para vivienda, local comercial, industrial o algún fin que persiga.



Asimismo, el contrato de arrendamiento se formaliza por escrito o de forma verbal, pues se llega a confirmar la validez verbal cuando se realice el pago de la renta, que es considerado el elemento esencial del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, el “artículo 1670 del Código Civil prescribe: cuando se arrienda un mismo bien a dos o más personas, se prefiere al arrendatario de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, o en defecto de inscripción (...)”.

Como establece el artículo, existe distintas preferencias cuando un bien va a ser arrendado a dos o más personas tales como:

- Que el contrato debe ser celebrado por Escritura Pública e inscrito en los Registros Públicos.
- El arrendatario que hubiese promovido a poseerlo.
- O el arrendatario que por algún motivo no hubiese inscrito, pero, que conste de escritura pública, si existiera varios contratos con escritura pues se va preferir el de fecha anterior.
- Si los contratos son privados o realizados por escrito, según la norma legal se va preferir el de fecha anterior.

Cabe resaltar que la escritura pública, donde se va encontrar el contrato de arrendamiento debe tener las mismas formalidades que plantea el Decreto Legislativo N° 1049, bajo ello se debe tomar en cuenta tres aspectos fundamentales, los cuales se detallarán a continuación:

Primero, no siempre el que arrienda es propietario del bien, sino el que tiene el derecho a la posesión y disfrute del bien, es por ello que el artículo 1666 del Código Civil no menciona propietario sino arrendador, quien está facultado de ceder el uso del bien a cambio de cobrar mensualmente una renta, asimismo podrán comparecer el usufructuario, el acreedor

o el titular de un derecho de superficie, pues teniendo estos atributos podrá tener la calidad de arrendador de un bien.

Cabe mencionar, cuando de forma ordinaria se acude a la certificación de firmas como requisito indispensable para el contrato de arrendamiento, con dicha certificación se busca evitar presentar en la notaría la partida registral, medio que sirve para acreditar quien es el arrendador, de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1049 en su artículo 108, se indica que: “el notario no posee ninguna responsabilidad sobre lo que contiene el documento, por lo que la responsabilidad solamente recae sobre arrendador”.

Por último, otro de los aspectos importantes que señala el Decreto Legislativo N° 1049, es que no se podrá exigir la minuta, para que, se proceda extender la escritura pública de arrendamiento, pero ello, no limita que el propietario pueda llevar al despacho notarial su minuta que esté autorizada.

#### ***2.2.1.7. Duración y Cese del Contrato de Arrendamiento.***

El contrato general, es el mismo requisito para el contrato de arrendamiento, que tiene un plazo determinado por las partes, es decir, arrendatario y arrendador. Como sabemos, el plazo es considerado uno de los elementos accidentales, es decir, las partes tienen la facultad de incorporar la estructura del negocio jurídico, lo realizan de forma libre. Como sabemos, las figuras de los elementos accidentales son ajenas a la propia estructura del negocio jurídico, por lo que las partes son libres de incorporar ya sea condición, plazo, cargo, entre otros.

Según De la Puente (2012) critica a la configuración de los elementos accidentales, indicando: “(...) elementos accidentales, no son tales, por cuanto se trata de modalidades que las partes libremente pueden incorporar a la estructura de un negocio jurídico, debiendo hablarse en todo caso de modalidades de los negocios jurídicos (...)” (p. 35).

Como podemos evidenciar, el plazo no solo podrá ser determinado identificando la fecha, sino también convertirse con un hecho cuya ocurrencia guarda certidumbre, como, por ejemplo, en la fecha programada de las elecciones generales o cuando se publique un reglamento; para el plazo determinado, cabe presumir la terminación del vínculo, que será de forma automática, porque consideramos que no se requiere de un aviso previo para que el arrendatario pueda retirarse del bien.

Como ya lo veníamos indicando, la cesión del contrato de arrendamiento termina con la transmisión del bien al arrendatario, el “artículo 1696 del Código Civil, prescribe: La cesión del arrendamiento constituye la transmisión de los hechos y obligaciones del arrendatario en favor de un tercero que lo sustituya y se rige por las reglas de la cesión de posición contractual”.

Asimismo, De la Puente (2012) define a la cesión del contrato de arrendamiento: “Contrato en virtud del cual cualquiera de las partes en un contrato cuyas prestaciones no hayan sido ejecutadas, puede ceder a un tercero, con el consentimiento de la otra parte, su posición contractual” (p. 82).

A modo de conclusión, el citado artículo, establece la naturaleza jurídica de la cesión del contrato de arrendamiento, cuando indica que se terminará con la transmisión de los derechos y obligaciones de parte del arrendatario al cesionario.

Sin embargo, se debe precisar que no todo es absoluto en la cesión del contrato de arrendamiento, porque el artículo 1681 del Código Civil en el inciso 9 indica que: “el arrendatario no tiene aquella obligación de ceder el bien dado en arrendamiento, cuando no hay un asentamiento escrito del arrendador”.

#### ***2.2.1.8. Resolución del Arrendamiento.***

En cuanto a la resolución del arrendamiento el Código Civil, precisa cuales son las causales para que se disuelva el contrato de arrendamiento:

**“Artículo 1697°.-** El contrato de arrendamiento puede resolverse: 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos. 2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada. 3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres. 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador. 5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualquiera de sus obligaciones”.

La facultad de la resolución del contrato lo puede ejecutar el arrendador, a consecuencia de que no se respeta uno de sus derechos fundamentales, la misma facultad también lo tiene el arrendatario cuando no se cumple con lo pactado, a continuación, detallaremos cada uno:

Primero; por falta de pago de la renta, esta obligación lo posee el arrendatario, es por ello, que el artículo menciona que será causal el incumplimiento del pago de la renta, por lo que faculta al arrendador a que pueda solicitar la resolución; segundo, por vencimiento judicial del pago de la renta y genera un nuevo incumplimiento, esta causal se configura por el arrendatario reincidente, que mediante una orden judicial tiene la obligación de realizar el

depósito de la deuda pendiente ya sea de dos o más meses si se trata de abonos que se debe realizar de forma mensual, a pesar de ello incumple nuevamente el pago.

Tercero; por destinar el bien a un uso distinto a lo establecido en el convenio, la regla fundamental de este artículo, es el fundamento en la fuerza obligatoria en el convenio, el cual está estipulado para ambas partes, por lo que el locatario no tiene aquella facultad de realizar modificaciones a lo suscrito en el contrato; cuarto, por subarrendar o ceder el bien a un tercero, como es sabido si el arrendador no estipuló en el convenio el subarrendamiento o no lo haya facultado mediante un escrito, se configura la violación de su deber de abstención, es por ello, que el arrendador tiene aquella facultad de concluir con el contrato.

Por último; por incumplimiento de parte del arrendador o arrendatario por cualquiera de sus obligaciones, esta causal es de carácter general ya que, otorga la facultad de disolver el contrato a cualquiera de las partes.

Es necesario precisar que no es causal de disolver el contrato cuando hay una necesidad del arrendador de recuperar el uso del bien.

Al respecto, De la Puente (2002) indica: “No hay justificación para que el arrendador solicite al arrendatario la restitución del bien antes del vencimiento del plazo, ni siquiera invocando la necesidad urgente de recuperar el uso del bien, como (...) la entrega gratuita del bien (...)” (p. 34).

#### ***2.2.1.8. Procedimiento de intervención notarial.***

La ley 30933 donde se regula todo relacionado al desalojo con intervención notarial, publicado el 24 de abril del 2019, dicha ley es criticada por las funciones que se les otorga a los notarios, que era considerado una función exclusiva del Poder Judicial, tal como se encuentra consagrado e nuestra Constitución Política del Perú. Es necesario indicar, que en el procedimiento actual que la ley regula posee dos etapas; la primera, notarial donde se

encuentra el bien inmueble arrendado; y, el segundo, es el judicial, siendo competente el juez de Paz Letrado donde se ubica el bien inmueble.

Por su parte, el procedimiento con intervención notarial, indica que el contrato de arrendamiento debe estar en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmuebles (FUA), que tiene por destino para vivienda, creado mediante el Decreto Legislativo N° 1177 o en escritura pública, por ello, es menester precisar que el contrato de alquileres tiene distintos fines tales como, vivienda, comercio, industria y entre otros.

Cualquier modificación, que se pretenda generar en el contrato de arrendamiento debe cumplir con la formalidad del contrato primigenio, es decir: “debe realizarse mediante el FUA o escritura pública” (Vásquez, 2020, p. 256).

En cuanto, a la ley emitida que sustituyó a la ley de inquilinos morosos, no soluciona en absoluto los problemas que se presentan, ya que muchos inmuebles no se encuentran debidamente registrados en un sistema catastral actualizado generando perjuicio no solo a las partes sino también a las autoridades, ya que, no saben cómo resolver algún inconveniente.

#### *2.2.1.8.1. Fases del desalojo notarial.*

Las fases que señalaremos a continuación, serán exclusivamente del contrato de arrendamiento, por lo que, los demás casos como mediación posesoria dentro de ello encontramos contrato de constitución de derecho de usufructo, uso, habitación, superficie, entre otros, están fuera de lo que establece la ley de desalojo notarial. Por lo que, el poseedor mediato que pretenda recuperar un bien del poseedor inmediato no podrá acogerse a esta ley, aun cuando este pactado. A continuación, desarrollaremos las dos fases notarial y judicial:

La fase notarial; es llevado a cabo por cualquier notario del distrito donde se encuentra en bien inmueble arrendado, es decir, es irrelevante donde se celebró el convenio,

lo que determinará es donde está ubicado el bien inmueble. Para la configuración del contrato de arrendamiento debe tener las siguientes características:

- a) “Debe ser elevado a escritura pública y si fue celebrado al amparo del Decreto Legislativo N° 1177, debe estar contenida en el Formulario Único de Arrendamiento FUA”.
- b) “Debe identificar y sobre todo individualizar el inmueble que será materia de arrendamiento, pero sin ninguna equivocación”.
- c) “Deber tener la cláusula de allanamiento a futuro, si el arrendador no consigna esta cláusula no podrá acudir al desalojo notarial. Asimismo, debe tener una cláusula de sometimiento expreso al desalojo notarial, con la finalidad que las partes sepan que el notario constatará una vez vencido el plazo y del juez de Paz Letrado, quien se encargará del lanzamiento y ejecución”.
- d) “Se debe consignar el tipo de moneda de la cuenta de abono abierto en una empresa del sistema financiero, que se encuentre supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguro y Administración Privada de Fondo de Pensiones”.

Una vez que, el notario reciba la solicitud presentada por el interesado, el notario debe verificar si insertó todos los requisitos de procedibilidad, es decir, el contenido del contrato de arrendamiento, cabe precisar que en esta etapa el notario no analiza si se cumple con las causales de desalojo, ya que lo realizará una vez que se presente el descargo; por último, el notario notificará en el domicilio contractual para que formule su oposición. El arrendatario al presentar su oposición solo podrá invocar la renovación o prórroga del plazo del contrato, asimismo, debe presentar los depósitos generados mensualmente a una cuenta corriente del arrendador.

La fase judicial; se inicia cuando se haya terminado con la notarial, en esta etapa el juez tiene aquella obligación de ordenar y ejecutar el lanzamiento del inquilino, la cual será desarrollado en base a las siguientes reglas:

- A. “El juez competente es el Juez de Paz Letrado del distrito donde está el bien inmueble”.
- B. “Para iniciar, el interesado debe presentar al notario una solicitud para que se pueda iniciar el lanzamiento, que debe ser autorizado por el letrado y con el pago respectivo de la tasa judicial”.
- C. “En el plazo de tres días hábiles que reciba la documentación, el Juez de Paz Letrado emitirá la resolución judicial donde se dispone el lanzamiento contra el arrendatario y la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial. Es menester precisar, que la resolución que se emita es de carácter impugnabile sin efecto suspensivo”.

#### *2.2.1.8.2. Intervención del notario.*

Se aprecia la intervención del notario en el procedimiento de desalojo, siendo competente el notario donde se encuentra ubicado el bien inmueble, pues la participación que tiene es, primero entregar la carta notarial enviada por el arrendador al arrendatario solicitando que se le entregue el bien; luego, verificar si se configura alguna de las causales establecidas en la ley para que el arrendador proceda con el lanzamiento por el Juez de Paz Letrado.

Cuando recepciona la carta correspondiente para la diligencia, el notario debe anexar a ello la copia legalizada del formulario FUA, con la finalidad que verifique el cumplimiento de la formalidad de redacción del contrato y el registro en el RAV, tal como lo establece la



ley N° 1177 en el artículo 4, o mediante escritura pública, que tenga una individualización el bien que será materia de arrendamiento.

Según Corcuera (2020) indica que:

“Corresponderá al notario (...) verificar el plazo de vigencia del contrato se encuentre vencido sin la respectiva renovación del mismo. La norma no lo establece en forma textual, pero en el caso de falta de pago de la renta (...)” (p. 237).

Cabe resaltar que la carta notarial es dirigida por el propietario al arrendatario, es decir, quien tiene la obligación de entregar el bien inmueble dado en arrendamiento, ya sea por la causal de vencimiento del contrato, indicando la dirección del despacho notarial, con la finalidad que el arrendatario no tenga por pretexto no habersele comunicado.

La respuesta que dará el arrendatario a la carta notarial remitida es importante, ya que va servir para acreditar, primero, que el contrato ha sido renovado y prorrogado con las mismas formalidades que el contrato primigenio, para ello es necesario que se presente el FUA respectivo con las firmas debidamente certificadas por el notario o también puede ser por un juez de Paz Letrado.

## **2.2.2. Contratos con derecho real de uso.**

### ***2.2.2.1. Usufructo de bien inmueble.***

#### *2.2.2.1.1. Definición de Usufructo.*

El termino usufructo de las voces latinas, significa *usus* (uso) *fructus* (fruto), considerado un derecho real, que otorga a su titular del usufructuario, aquellas facultades de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno, pero cabe resaltar que no se debe alterar su sustancia y se deberá devolver una vez termine el usufructo.

El artículo 999 del Código Civil, confirma lo señalado al indicar que el: “Usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien. Puede excluirse del

usufructo determinados provechos y utilidades. El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo la dispuesto en los articulo 1018 a 1020”.

Ripert & Boulanger (2015) señalan que para configurar un usufructo se requiere de ciertas características esenciales: “El usufructo es un derecho real de goce que se ejerce sobre una cosa que pertenece a otro, con cargo de conservar su sustancia y que, siendo esencialmente temporáneo y más generalmente vitalicio, se extingue lo más tarde a la muerte del titular” (p. 465).

El usufructo, tal como lo indica el autor es un derecho real de goce, que se va ejercer sobre un bien ajeno, el disfrute es temporal, teniendo como plazo máximo la muerte del usufructuario, el usufructo es considerado el más amplio de desmembración de la propiedad de bienes. Asimismo, puede estar constituido de forma para o pueda estar sujeto a ciertas modalidades, tales como condición, plazo o cargo, por lo que se logrará aplicar también el libro II de Acto Jurídico. Las cosas que recaen para hacer usufructo, es decir susceptibles, se dan de dos formas, bienes, ya sea mueble, inmueble, corporales e incorporeales, asimismo podrá recaer los derechos reales y como no los personales.

La naturaleza del usufructo, es pues que es un derecho real, ya que coloca a la persona de forma directa o indirectamente con el bien, para ello se requiere que la persona esté en posesión del bien, por lo que, el usufructuario tiene aquella facultad de disfrutar de todos los aprovechamientos que se produzcan del bien, es considerado en la duración como un derecho temporal, que no tiene aquel carácter de duración indefinida. Por lo que, este derecho se encuentra sometido a dos limites, el límite de duración temporal y el límite material de tener que conservar la sustancia de la cosa usufructuada.

Los sujetos intervinientes en el derecho usufructuario según Torres (2021) son: “Los sujetos (elementos personales del usufructo) son el nudo propietario (constituyente del usufructo) y el usufructuario (beneficiario del usufructo)” (p 842).

Como lo señala el autor las personas que están legitimadas para constituir usufructo, son el propietario quien es titular del derecho de propiedad horizontal y los copropietarios del bien común, que se desarrolla previo acuerdo por unanimidad del superficiario. Mientras, el usufructuario voluntario ingresa siempre se esté indicado en el contrato o mediante un testamento, mientras el constituyente, debe ser una persona que goce de una capacidad plena de ejercicio, el constituyente puede ceder sus facultades a un representante, pero, es necesario que tenga aquel poder especial para que pueda acreditarlo.

Mientras los tipos de usufructo, son dos, las cuales detallaremos a continuación; primero título particular, el cual se llega a constituir sobre una cosa determinada, ya sea corporal e incorporal; por último, los títulos universales que se llegan a constituir sobre una universalidad de hecho o de derechos, como por ejemplo cuando se concede mediante testamento, el usufructo de todos los bienes que estén consignados en la sucesión.

Por lo tanto, consideramos que el usufructo es un derecho real y temporal, derecho mediante el cual se autoriza al usufructuario a que pueda usar y disfrutar de un bien perteneciente a otro, pero como propietario del mismo, con la carga de conservar la sustancia, es decir, podrá realizar ciertas acciones con el bien, dependiendo como lo hayan pactado.

#### *2.2.2.1.3. Características de Usufructo.*

De la definición establecida de usufructo se desprende ciertas características esenciales para su configuración, las cuales detallaremos a continuación:

- Según Borda (2001) indica que: “El usufructo es un derecho real, es decir, un derecho que el titular tiene directamente sobre la cosa sin intermediación del propietario (...)” (p. 376).

Como señala el jurista, el usufructuario posee aquel derecho real de uso y disfrute de un bien ajeno, cabe indicar que el usufructuario no depende de nada del nudo propietario para que este pueda usar o extraer los frutos del bien, con la condición que no se llega alterar la sustancia del bien.

- Intrasmisible mediante testamento, es decir, la muerte del usufructuario será medio que pone fin al usufructo, asimismo se debe tener en cuenta que se podrá transferir este acto entre vivos, ya sea a título oneroso o gratuito. Es necesario precisar que el usufructuario no tiene el derecho de disponer de una cosa, salvo que se encuentre atípica del *causiusufructo*.
- Temporal: una vez que se culmine el plazo de duración del contrato, regresa al nudo propietario, ya que el usufructo nunca es perpetuo, ya que generaría un problema grave como el de paralizar la libre circulación, que afectara de manera directa la economía del propietario y como no la economía nacional. Si se llegara a configurar el usufructo perpetuo se estaría desnaturalizando el dominio *ius utendi* y el *ius fruendi*.

Tal como lo señala Borda (2001) “Es por esencia temporáneo, su máxima duración es la vida del usufructuario si se tratare de una persona de existencia visible o veinte años si se tratara de una persona jurídica (...)” (p. 377).

La temporalidad que regula la normativa vigente de usufructo, no podrá tener una persona de manera perpetua, pero, como lo veníamos indicando si es trasmisible a los herederos, y, para ello debe existir un testamento.

- Limitativo del derecho de propiedad: Por impedir al titular de este el uso y goce del bien, el nudo propietario tiene la facultad de disponer del bien, pero no debe turbar el uso y goce del usufructuario.
- Un derecho sobre bien ajeno: Como sabemos el propietario que dio en usufructo un bien, solo tiene aquella postura de *dominus*, mas no puede usar y disfrutar permanentemente del bien ya que hay un usufructuario.

Las características mencionadas, son parámetros esenciales que debe tomar en cuenta ambas partes, tanto el usufructuario y el nudo propietario, con la finalidad que no se genere y vulnere ningún derecho.

#### 2.2.2.1.4. Constitución de Usufructo.

El usufructo puede constituirse bajo dos formas mediante ley o por voluntad del propietario, tal como lo establece el “artículo 1000 del Código Civil, el usufructo se puede constituir por: Ley, cuando expresamente lo determina; Contrato o acto jurídico unilateral; Testamento”.

Para constituir el usufructo, solo se requiere dos atributos de la propiedad el uso y disfrute, por lo que solo podrá constituir el propietario, el titular de la propiedad horizontal, el superficiario y los copropietarios por unanimidad; por lo tanto, ya va existir usufructo de forma judicial, es decir el juez no puede constituir usufructo.

El usufructo, que es constituido mediante ley, es pues, considerado un gravamen que la ley va establecer mediante beneficios a determinadas personas, como, por ejemplo: los padres de Juan son los usufructuarios de sus bienes, por lo que, ellos son los que ejercen la patria potestad, ya que es un derecho que está establecido en la ley por lo que no se requiere de la autorización judicial; por lo tanto, la patria potestad nace como derecho y se extingue con ella.

A continuación, detallaremos cada una de las formas para la constitución del bien:

Como sabemos el usufructo legal que tienen los padres sobre los bienes que tiene los hijos menores se mantendrá mientras permanezca la patria potestad, es decir, mientras el menor incapaz adquiera la mayoría de edad o por la muerte de los padres o del hijo. En cuanto al usufructo que puede realizar el cónyuge o concubino lo establece el “artículo 723 del Código Civil, indicando sobre la casa-habitación donde asistió el lugar conyugal, hasta por la diferencia existente entre el valor del bien y el de sus derechos por concepto de legítima y gananciales”.

El usufructo por contrato denominado también convencional, se genera por el acuerdo entre el constituyente y el usufructuario ejerciendo su autonomía de voluntad. Surge mediante un contrato o por vía de la reserva, como la transferencia de la nuda propiedad. Para que se constituya el usufructo mediante un contrato, puede ser de forma onerosa o gratuito, mediante la donación de predio que es gravado por usufructo. Para que se constituya el usufructo mediante contrato hay tres modos:

- A. “Cuando el propietario transmite dos atributos de la propiedad de uso y disfrute, reservándose la nuda propiedad” (Torres, 2021, p. 851).
- B. “Cuando el propietario llega a transmitir la nuda propiedad, reservándose el usufructo” (Torres, 2021, p. 851).
- C. “Cuando el propietario del bien trasmite la nuda propiedad a una persona y el uso y disfrute a otra persona” (Torres, 2021, p. 851).

En el usufructo por acto jurídico unilateral, la fuente esencial de esta forma de usufructo es aquella voluntad del nudo propietario. Mientras el usufructo por testamento, se llega a constituir por el testador a favor de los herederos legítimos, a través de tres formas: primero, transfiriendo el usufructo y reservando la nuda propiedad; segundo, transfiriendo la

propiedad a una persona y la nuda propiedad a otra persona distinta; por último, transfiriendo solamente la nuda propiedad de la cosa.

#### *2.2.2.1.5. Derechos y Obligaciones de Usufructo.*

Los derechos del usufructo, son varios los cuales detallaremos a continuación: primero, uso y goce de la cosa, es decir, el usufructuario tiene aquella facultad de usar y gozar de una cosa como si fuera propietario, siempre que no se altere la sustancia del bien; segundo, otro de los derechos que tiene es el de posesión, es necesario que el usufructuario este habitando el bien, así como también de los frutos que genere, siempre que en el convenio este indicado; tercero, las facultades propiamente jurídicas, es el de poderes administrativos, es decir, el usufructuario tiene el derecho de administrar los bienes que se recibieron en usufructo, a consecuencia de las facultades que posee de uso y goce.

Según Borda (2001) indica: “Si el usufructuario da en arrendamiento el usufructo, permanece directamente responsable ante el propietario por los menoscabos que tengas los bienes por culpa o negligencia del arrendatario” (p. 393).

Por último, las acciones que pueden ejercer, es la defensa extrajudicial que puede realizar el usufructuario, ya que, es un carácter de poseedor por lo que tiene derecho a repulsar la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente.

Las obligaciones que tiene el usufructuario, antes que ejerza su derecho a uso y disfrute de un bien, son dos; primero realizar un inventario de los bienes dejados en posesión y practicar un estado de los inmuebles sujetos al usufructo; segundo, se requiere prestar fianzas de que cumplirá las obligaciones que la ley y el contrato lo está imponiendo.

#### *2.2.2.1.6. Extinción de Usufructo.*

El Código Civil en el artículo 1021 señala que el usufructo se extingue por cumplimiento del plazo legal o convencional, prescripción, consolidación, muerte o renuncia

del usufructuario, cuando se halla perdido o destruido el bien, y, también, por el ejercicio abusivo de su derecho del usufructuario. A continuación, detallaremos cada uno de las causales de extinción de usufructo:

Primero; cumplimiento del plazo legal o convencional previsto en el “artículo 1001 del Código Civil prescribe: el usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste”

Además, debemos agregar:

“Primero; el plazo es pactado por las partes de acuerdo al plazo máximo que la ley prevé” (Torres, 2021, p. 897).

“Segundo; la prescripción del no uso del bien, es decir, el usufructo se va extinguir cuando el usufructuario no usa su derecho durante cinco años. (Torres, 2021, p. 897).

“Tercero; se extingue por consolidación, es decir, cuando una sola persona reúne la calidad de usufructuario y el nudo propietario, ya sea por acto *inter vivos* o *mortis causa*” (Torres, 2021, p. 897).

“Cuarto; por la muerte o renuncia del usufructuario, aunque no se haya cumplido con el plazo de duración del usufructo” (Torres, 2021, p. 897).

“Por último; cuando el bien se haya destruido o perdido de forma total, pero si es de forma parcial la pérdida o destrucción no se extingue el usufructo” (Torres, 2021, p. 897).

#### **2.2.2.2. Derecho de Habitación.**

Los derechos reales que respalda el uso y habitación son derechos de disfrute de contenido menor que el de usufructo. El derecho en mención se otorga solamente a una persona natural y que se va extender a la familia del beneficiario, es decir, son derechos



reales inherentes a la persona y por ello son intransferibles, el Código Civil peruano regula el uso y habitación en los artículos 2154 y 2157.

#### *2.2.2.2.1. Concepto de Uso y Habitación.*

El derecho de uso, según Torres (2021): “Es el derecho real que consiste en usar un bien ajeno no consumible y recoger sus frutos en cuanto sean necesarios para satisfacer sus propias necesidades y las de su familia sin alterar la sustancia del bien (...)” (p. 906).

Bajo ese mismo parámetro el jurista Borda (2001) indica: “(...), Este último permite no solo el uso y goce de la cosa, sino también aprovechar todos los frutos naturales, industriales y civiles que ella produzca (...)”. (p. 423).

Como lo indican ambos autores, es un derecho real de un contenido menor que el usufructo, es por ello que, se rige por las reglas del usufructo, el derecho de uso se ejerce sobre un bien ajeno de forma temporal e intransferible e instituye una restricción al dominio del propietario. En cuanto al derecho de habitación consiste en morar en una vivienda ajena ya sea con su familia consanguínea o afín, sin alterar la sustancia del bien.

El II pleno Casatorio Civil N° 2229-2008- Lambayeque, en el fundamento seis precisa: “El derecho de habitación es un derecho real en el que el uso del bien se encuentra restringido, dado que se limita a ejercerse sobre una casa o parte de ella que sirve de morada (...)”.

Los elementos esenciales para que se configure el derecho de habitación son; ser un derecho de uso, debe recaer sobre una casa o parte de ella y por último tener por destino la morada del beneficiario.

La naturaleza jurídica, que tiene el derecho de uso y habitación es real autónomo, en concordancia con el artículo 881 del Código Civil y otras leyes especiales. El objeto que tiene este derecho es sobre un bien inmueble ajeno que tiene por destino la morada del beneficiario

y de su familia. La constitución de este derecho se da de distintas maneras; mediante contrato, por acto unilateral o por testamento.

Puede ser constituido ya sea a título oneroso o gratuito, la diferencia que se da con el usufructo es que no se puede transferir a cualquier título, ya que se sustenta en el uso directo del bien por parte del beneficiario, por lo que no se puede ceder a una tercera persona.

#### 2.2.2.2.2. *Características de Uso y Habitación.*

Las características comunes del derecho de uso y habitación son las que a continuación detallaremos:

- **Es un derecho real:** Son catalogados como derecho real ya que se relaciona directamente con un bien, sin que una persona directamente esté particularmente obligada. Es necesario precisar que están protegidas por las acciones posesorias y los interdictos.  
  
Según Torres. (2021) precisa: “(...), se ejercen por la posesión y se otorga a su titular de derecho de usar y habitar el bien (...)” (p. 913).
- **Son disgregaciones del derecho de propiedad:** Desde el momento que se llega a constituir el uso y habitación, el propietario no tiene el derecho de uso y goce del bien, es por esa razón que se denomina como nudo propietario. Pero tiene el dominio del bien, por lo tanto, podrá realizar actos de disposición y gravamen, reclamar las indemnizaciones a causa de los daños generados al bien ya sea por el beneficiario o por terceras personas.
- **Son intrasmisibles por actos entre vivos o mortis causa:** El Código Civil señala que el derecho de uso y habitación no son materia de ningún acto jurídico, salvo que se dé una consolidación, por lo que son derechos

eminentemente personalísimos, por lo que no se puede transmitir a sus herederos, es por ello que se extingue este derecho cuando muere el usuario.

Son netamente ambulatorios ya que el uso y habitación son firmes pero los nudos propietarios pueden ser modificados o cambiar de propietario.

- **Son temporales:** Ya que una vez cumplido con el plazo pactado de uso y habitación se devolverá el bien al nudo propietario.

Según Catan (1941) indica que es: “(...) un derecho real intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar algunas piezas de una casa, sin alterar su forma ni substancia. En cambio, el uso se extiende como el usufructo tanto a los bienes muebles e inmuebles (...)” (p. 257).

#### 2.2.2.2.3. *Capacidad y Objeto.*

La capacidad está referida a qué clase de personas se les puede otorgar el derecho de uso de habitación, al respecto Borda (2001) afirma: “Ninguna duda cabe que todas las personas de existencia natural pueden ser usuarios o habitadores; sean o no capaces. (...)” (p. 425).

Según lo manifestado anteriormente, se debe entender que todas las personas pueden tener el derecho al uso o a la habitación de un bien inmueble, en este caso, puede ser un menor de edad, una persona con incapacidad y también las personas jurídicas pueden ser titulares del derecho de uso de habitación, salvo que mediante ley se diga lo contrario; por lo que, la titularidad del mencionado derecho puede alcanzar en su extensión no solamente al uso del bien, sino la de percibir y también apropiarse de los frutos para sí mismo y su familia, dejando precisado que la persona jurídica constituye una entidad diferente a los componentes de la persona jurídica, por lo que, al carecer esta persona de necesidades naturales que se

pueden satisfacer de forma directa con los frutos obtenidos del bien, en este caso la persona jurídica no tiene las facultades para percibir los frutos.

En cuanto al objeto, referido a los bienes que son susceptibles del derecho de uso, se entiende que todos los bienes que puedan ser de utilidad puedan ser susceptibles del derecho de uso, “el artículo 1026 del Código Civil señala: El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables”.

En este caso, el derecho de uso alcanza al usufructo que se puede percibir de los bienes; asimismo, el mencionado artículo no hace distinción sobre muebles e inmuebles.

Al respecto Borda (2001) señala: “(...). Del mismo modo, pueden ser objeto de este derecho las cosas que sirvan a un mero placer o goce, como una casa de descanso (...)” (p. 425).

Precisando lo manifestado, se debe señalar que el artículo 1026 del Código Civil se refiere a un bien no consumible, para ello es necesario la transferencia del dominio del derecho que se otorga, precisando si se da con sus accesorios o no, que debe estar establecido mediante un acto constitutivo.

#### *2.2.2.2.4. Derecho de habitación en el Código Civil.*

El derecho de habitación se encuentra prescrito en el “artículo 1027 del Código Civil que señala: Cuando el derecho de uso recaer sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación”.

Según Torres (2021) afirma: “La habitación es el derecho real que consiste en morar en una casa ajena o en parte material de ella, conjuntamente con su familia, sin alterar la sustancia del bien o de su uso. (...)” (p. 909).

El derecho de habitación, mantiene similares características que el usufructo, pero en menor contenido, ya que, en este caso se constituye solo en favor de una persona natural.

El II Pleno Casatorio Civil, en la CAS N° 2229-2008-Lambayeque, precisa los siguientes elementos: “a) El ser un derecho de uso; b) El de recaer sobre una casa o parte de ella y c) Tener por destino la morada del beneficiario”.

Se debe precisar, que en el artículo 731 del Código Civil correspondiente al derecho de sucesiones se prescribe el “derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite”, en este caso al cónyuge supérstite que se le concede, puede concurrir con otras personas que tengan vocación hereditaria, a fin de que los derechos al que este tenga de legítima y gananciales que no alcance el valor en dinero para que se le pueda adjudicar la casa habitación que fuera el hogar conyugal, pueda optar por el derecho de habitación de forma vitalicia y gratuita sobre el bien que fue hogar conyugal.

El derecho de habitación vitalicio contenido en el derecho de sucesiones, tiene la calidad de perpetuo que se otorga en favor del cónyuge supérstite, que es muy diferente al derecho de habitación común, establecido en el artículo 1027 del Código Civil, ya que este puede ser constituido por convenio, es decir, por acuerdo y también por acto unilateral o por testamento; cosa diferente que el derecho de habitación del derecho de sucesiones otorgado al cónyuge supérstite surge de la propia ley.

Además, el derecho de habitación común, se aplica sobre bien ajeno, por plazo determinado o indeterminado, a título gratuito o a título oneroso y que es intransferible.

Se debe señalar, que el derecho de habitación del cónyuge supérstite, no solo alcanza al cónyuge, sino que también se le otorga al conviviente sobreviviente de conformidad al artículo 326 del Código Civil.

#### *2.2.2.2.5. Extensión de Uso y Habitación.*

El “artículo 1028 del Código Civil prescribe: Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta”.

Los derechos de uso y habitación, se generan mediante contrato o testamento, es decir, mediante acto constitutivo, siendo las disposiciones normativas que se pueden aplicar supletoriamente a dicho acto constitutivo, por ejemplo, si en el título constitutivo se pacta que los mencionados derechos no se deben extender a la familia del usuario o del que la habita, se cumple; en el caso que falte dicho acuerdo o falta de pacto, entonces, se aplicará de forma supletoria el artículo 1028 del Código Civil, que prescribe que tales derechos se extiende a la familia del usuario o del que habita.

Se debe comprender a la familia en el amplio sentido, ya que son personas que se encuentran unidas a través del vínculo matrimonial, de convivencia y también el parentesco por consanguineidad y afinidad, asimismo, la adopción.

Al respecto Albaladejo (1982) afirma: “Bajo el término familia, hay que englobar, no estrictamente al cónyuge del titular e hijos no emancipados, sino a cualesquiera personas-parientes o no-que vivan bajo su techo (...)” (p. 340).

El derecho de uso y habitación, que son otorgados a plazo determinado, se extinguen al vencimiento del plazo pactado, de igual manera, se extingue dicho derecho, cuando no se hace uso del uso de habitación, entrando en caducidad, también se extingue por consolidación, muerte o renuncia del que mantiene el derecho antes indicado. Asimismo, se extingue el derecho de los familiares al vencimiento del plazo pactado; sin embargo, en el caso que, a pesar de haber vencido el plazo, se mantienen en el uso del bien, pasan a tener la condición de precarios, al haber fenecido su título de posesión, tal como lo señala el artículo 911 del Código Civil.

### **2.2.2.3. Servidumbre.**

#### *2.2.2.3.1. Definición de Servidumbre.*

Borda (2001) señala: “(...). En sustancia, consiste en el derecho real establecido en utilidad de un predio rural o urbano (llamado dominante) y que grava a otro predio (llamado sirviente), (...)” (p. 431).

La persona que posee el predio dominante posee el derecho de realizar determinados actos de posesión y también puede impedir que el propietario del predio sirviente pueda realizar ciertos actos que corresponden a su dominio.

En ese sentido, Torres (2021) señala: “(...). La servidumbre da derecho al dueño del predio dominante a practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos” (p. 949).

En este caso, el que mantiene la servidumbre es el predio sirviente, y el que se beneficia con la servidumbre es el predio dominante. Se debe precisar que, la servidumbre es un gravamen que se impone al predio sirviente, en lo que se refiere a su aspecto pasivo, y en cuanto a su aspecto activo, es un derecho del titular dominante, se puede considerar como un límite al ejercicio de libertad de la propiedad del que se puede suponer libre de cargas y gravámenes.

#### *2.2.2.3.2. Requisitos.*

De acuerdo a lo prescrito en el “artículo 1035 del Código Civil que prescribe: La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de algunos de sus derechos”.

En ese sentido, podemos señalar los siguientes requisitos:

1. “La existencia de un predio sirviente (el gravado) y otro dominante (el que se beneficia)”.
2. “Este gravamen debe ser imperio de la ley o por voluntad del propietario del predio sirviente”.
3. “Los dos predios se deben encontrar dentro del comercio”.
4. “Los predios deben ser de distintos propietarios, salvo lo establecido en el artículo 1048 del Código Civil, cuando el propietario tenga dos predios a su nombre, pero uno de ellos grava a favor del otro”.
5. “Que la ubicación de los predios permita la servidumbre, siendo distinta la servidumbre de paso a la servidumbre para la vista o la servidumbre para sacar agua”.
6. “La constitución de la servidumbre debe ser real, actual o futura para el predio dominante”.

#### *2.2.2.3.3. Clasificación de Servidumbre.*

La servidumbre tiene cinco clasificaciones: “1) Servidumbre real y personal; 2) Positivas y negativas; 3) Continuas y discontinuas; 4) Forzosas y voluntarias; y, 5) Aparentes y no aparentes”.

##### 1. “Servidumbre real y personal”

En la doctrina se clasifica en servidumbre real y personal, sin embargo, nuestro Código Civil no adopta esta clasificación, de manera que para efectos pedagógicos es necesario tratar dicha clasificación. La servidumbre real para su constitución se requiere de dos predios, tanto el sirviente como el dominante, y deben ser de distintos propietarios, en el que debe recaer en beneficio del predio dominante más no así de su dueño.



En la servidumbre personal, por el contrario, el beneficio que se brinda por el predio sirviente no debe recaer sobre el predio dominante, sino sobre la persona de su titular como, por ejemplo, a un agricultor se le puede brindar una servidumbre de paso en el predio de su vecino.

2. “Servidumbres positivas y negativas”.

De conformidad al artículo 1035 del Código Civil, se puede inferir que existe servidumbres positivas y negativas.

La servidumbre positiva brinda al titular del predio dominante que pueda realizar algunos actos de uso del predio sirviente, como, por ejemplo, extraer agua de dicho predio, la construcción de un acueducto o actos que puedan producir ruidos o humo que puedan penetrar al predio sirviente.

La servidumbre negativa, está orientada a impedir al propietario del predio sirviente realizar actos que podría hacer si no existiera la servidumbre, como, por ejemplo, que un vecino no pueda construir un muro que cubra la vista al mar al otro vecino, porque, le quitaría la servidumbre de vista y de luz.

3. “Servidumbres continuas y discontinuas”.

En nuestro Código Civil no regula esta clasificación, pero para efectos pedagógicos se deben analizar, al respecto Torres (2021) afirma: “La servidumbre continúa se ejerce sin solución de continuidad y sin necesidad de la intervención de persona alguna, (...)” (p. 970).

De conformidad a lo señalado anteriormente, la servidumbre continúa se puede evidenciar a través de la servidumbre de acueducto, o la servidumbre de luz, de manera que, surgen o se originan de la propia naturaleza, en este caso, la servidumbre continua tiene la posibilidad de existencia para que se pueda ejercer

continuamente sin la intervención del propietario del predio dominante, como la servidumbre de vista.

La servidumbre discontinua se genera cuando existe una intervención del titular sirviente dominante, es decir, va a suponer la actividad de la persona como, por ejemplo, sacar agua, servicio de paso, pastear el ganado, se denominan discontinuas, debido a que se requiere la actividad de la persona, es decir, un hecho actual del hombre.

#### 4. “Servidumbres forzosas y voluntarias”.

La servidumbre forzosa, es impuesta por la ley, en este caso, tenemos la servidumbre de aguas y la servidumbre para generar energía eléctrica; la primera de ellas, se encuentra en la ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos, de conformidad al artículo 93.1 del Reglamento prescribe: “por la servidumbre de agua, el titular de un predio, denominado sirviente, queda obligado a permitir el paso del agua por dicho predio a fin que otra persona natural o jurídica puede ejercer un derecho de uso de agua”.

De conformidad a lo establecido por la mencionada Ley, la servidumbre no se puede separar de los predios, de manera que, se pueden transmitir con ellos y deben subsistir al cambio de sus propietarios, por lo que, los beneficiarios tienen la obligación del mantenimiento del mismo.

En cuanto a la servidumbre para servicios de generación eléctrica, se encuentra establecido en el Decreto Ley N° 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, publicada el 19 de noviembre de 1992, a través de este dispositivo, se pueden ocupar los bienes públicos y privados para las obras eléctricas, como, electroductos para

construir subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución eléctrica, entre otros.

Las servidumbres voluntarias, su constitución va a depender del ejercicio libre a la voluntad de las partes, las que se pueden constituir a través de testamento o contrato.

5. “Servidumbre aparentes y no aparentes”.

Las servidumbres aparentes se evidencian por obras exteriores que se disponen para su uso y aprovechamiento, en este caso, el “artículo 1040 del Código Civil, prescribe: Sólo las servidumbres aparentes pueden adquirirse por prescripción, mediante la posesión continua, durante cinco años con justo título y buena fe o durante diez años sin estos requisitos”.

Al respecto Torres (2021) afirma: “Las servidumbres aparentes están continuamente a la vista por signos exteriores u obras civiles permanentes que dan cuenta de su existencia, como, la servidumbre de paso que se hace ostensible mediante el camino trazado a través del predio sirviente” (p. 978).

En esta clasificación se puede dar como ejemplo la servidumbre de acueducto, de goteo, de deporte, de tener plantas a distancia menor de la legal.

La servidumbre no aparente, son las que no tienen signos de visibilidad que se puedan evidenciar y como ejemplo, podemos mencionar la servidumbre que impone la obligación de no construir más allá de cierta altura al que se le denomina *altius non tollendi*, en algunos casos se puede presentar servidumbres aparentes y no aparentes.

#### 2.2.2.3.4. *Constitución de Servidumbre.*

De acuerdo al artículo 1035 del Código Civil vigente, indica que la servidumbre tiene la posibilidad de ser impuesta por voluntad del predio sirviente o por ley. Ante ello la servidumbre podrá constituirse mediante actos jurídicos que puede consumir el propietario sirviente y del predio dominante o mediante título originario por medio la usucapión.

El modo de constitución de la servidumbre, se da mediante cuatro modos; por contrato, testamento, usucapión y por disposición de la ley, los cuales detallaremos a continuación:

Primero; por contrato, ya que mediante dicho acto se va concluir con el solo acuerdo de las partes, aplicando el principio consensualista, establecido en el articulado 1352, donde indica que el contrato se llega a perfeccionar por el consentimiento de las partes. Cabe indicar que la norma jurídica no establece una forma solemne donde los contratantes pueden manifestar su voluntad, por ende, no existe un contrato nominado llamado típico de constitución de servidumbre por ello es un contrato innominado.

Según Borda (2001) señala: “Cuando la constitución de las servidumbres se ha hecho por contrato debe tener las formas relativas a la venta, si es constituida a título oneroso, y de las donaciones, si lo fuera a título gratuito (...)” (p. 431).

No impide nada la constitución del contrato mediante el cual el propietario enajena un predio que va constituir una servidumbre a favor de otro predio de su propiedad. “Esta postura es desarrollada por parte de la doctrina italiana conocido como, reserva de servidumbre, ya que se trata de un contrato conexo y no de un único contrato” (Cervelli, 2014, p. 240).

Segundo; la constitución mediante testamento, el testador tiene aquella posibilidad de imponer legados de servidumbre a los bienes que se dejará en legado, sin que se pueda

afectar la legitimidad que tienen los herederos forzosos, pero no debe ser contrario a ley ni mucho menos a las buenas costumbres y al libre ejercicio de los derechos fundamentales de la persona.

En el “artículo 1048 del Código Civil se prescribe que, mediante acto jurídico unilateral, el propietario de dos predios puede gravar uno con servidumbre en beneficio del otro”. Ya que es evidente que la servidumbre solo surtirá sus efectos con la muerte del testador, el dominio de los bienes va pasar a los herederos del causante.

Tercero; la constitución mediante la usucapión, pero surge por las consecuencias de la posesión continua, ya sea mediante cinco años mediante un título justo y de buena fe o también se desarrollará por diez años sin ningún requisito adicional. El plazo para que se constituya mediante usucapión se da al día siguiente en que el titular del predio dominante realice acto de ejercicio de la servidumbre.

Por último; por disposición de ley, según Torres (2021) indica: “Son las servidumbres impuestas por la ley como consecuencia de la situación de los predios y considerando tanto el interés particular como el público, por ejemplo, la servidumbre de agua, la servidumbre de paso” (p. 986).

#### *2.2.2.3.5. Derecho y Obligaciones de Servidumbre.*

A continuación, detallaremos los derechos y obligaciones que se generan por la servidumbre: pero es necesario saber en qué consiste el título constitutivo, en el “artículo 1043 del Código Civil se indica que la extensión y demás condiciones de la servidumbre se rigen por el título de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones de este Código”.

#### *2.2.2.3.5.1. Derechos del Titular del Sirviente.*

Primero; el propietario del predio dominante adquiere ciertos derechos sobre la servidumbre, como ejercer actos sobre predio sirviente o para que pueda impedir que el propietario ejercite algunos de sus derechos establecidos en la ley.

Segundo; otro de los derechos adquiridos mediante las servidumbres aparentes se da mediante prescripción, solo el solo ejercicio de posesión, no solo contínuo sino mediante la posesión pacífica, pública y contínua.

Tercero; los titulares del derecho de propiedad sobre el predio sirviente pueden ser varios en una copropiedad, dicho derecho está respaldado en el artículo 1042 del Código Civil, que permite a los copropietarios adquirir servidumbre para el beneficio del predio, aunque no sea de conocimiento de los demás copropietarios.

Cuarto; otro de los derechos que la ley otorga al titular de la servidumbre es aquella facultad de ceder el ejercicio del derecho de servidumbre a una tercera persona, se llegará a conservar la servidumbre siempre que la tercera persona lo ejercita en consideración del predio dominante.

#### *2.2.2.3.5.2. Obligaciones del Propietario Dominante.*

La obligación que tiene el propietario del predio dominante es el de respetar el ejercicio de los derechos del propietario del predio sirviente, la segunda obligación es si no se pactó las formas de realizar las obras requeridas para el ejercicio de la servidumbre, el propietario del predio dominante tendrá la obligación de realizar las obras a su costo.

Tercero, en el artículo 1046 del Código Civil, se establece las demás obligaciones que tiene el propietario del predio dominante como la de no poder aumentar el gravamen ya sea por hecho o por acto propio. Por lo tanto, el propietario del predio dominante solo tiene

aquella facultad de usar la servidumbre obtenida en beneficio del predio tal como lo indica el modo y forma que establece el título constitutivo por la posesión o por su propia naturaleza.

#### 2.2.2.3.6. *Características.*

Las características esenciales para la configuración de servidumbre se desarrollan a continuación:

- **Derecho real**, Es considerado real ya que afecta al predio sirviente y aunque cambie de propietario la servidumbre sigue subsistiendo; la servidumbre, atribuye ciertas facultades al titular del predio dominante, un derecho real sobre el predio sirviente. Según Borda (2001) indica son derechos: “Que se conceden al propietario o poseedor de un predio sobre otro predio vecino o próximo” (p. 432).
- **Es predial**, Es un derecho eminentemente predial ya que solamente se va ejercer sobre bienes de esa naturaleza, por lo que se va constituir sobre un predio sirviente en beneficio de un predio esencialmente dominante, es decir, son objeto de servidumbre los predios y los bienes inmuebles, ya que no puede existir servidumbre sobre bienes muebles. Las distintas mutaciones que surge entre propietarios no genera cambio en las relaciones reciprocas de los predios.
- **Se requiere de una utilidad**, Para que pueda existir la servidumbre se requiere la prestación de utilidades, o como lo establece la ley, un beneficio al predio dominante, es decir, que tiene por destino ser utilizado para el beneficio del predio dominante, aunque solo este destinado para la comodidad del predio dominante.

Bajo esa postura el jurista Fernández (2011) indica: “La servidumbre se constituye para utilidad exclusiva de la finca dominante, de la que es

inseparable. La razón de la servidumbre es la utilidad, no podría constituirse una servidumbre inútil que no beneficie al predio dominante” (p. 141).

- **Unilateralidad**, Considerado como aquella ventaja sobre el predio dominante y por la parte sirviente una desventaja, aunque cabe resaltar puede existir una servidumbre recíproca, cuando un mismo título sirve para el gravamen y beneficio de ambos. Asimismo, es considerado un derecho accesorio en beneficio de un predio dominante y a cargo de un predio sirviente. Por último, es un derecho perpetuo.

#### ***2.2.2.4. Propiedad de Superficie.***

##### *2.2.2.4.1. Definición de derecho de Superficie.*

El derecho de superficie es considerado un derecho real que se fundamenta en tener en un suelo ajeno una edificación, que se constituye en una forma separada de la propiedad del suelo, dentro de este derecho existe dos propietarios; el propietario del suelo y el propietario superficiario, es decir, de la edificación.

En el “artículo 1030 del Código Civil indica puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. (...)”

Asimismo, Arias (2011) señala: “El **derecho de superficie** es un derecho real, enajenable y transmisible por sucesión, que confiere a su titular, durante un plazo determinado que no puede exceder el máximo fijado por la ley (se trata de un derecho temporal), (...)” (p. 441).

Tal como lo señala el artículo en mención, mediante el derecho de superficie, el propietario de un predio, quien tiene el dominio del suelo, que es el superficiario posee el derecho de tener la propiedad separada de lo que edifique o de lo que edificara ya sea sobre o



debajo del suelo, por un plazo no mayor de 99 años, una vez vencido el plazo el propietario tiene aquella facultad de adquirir la propiedad de la edificación pagando el valor obtenido en ese año ya sea pacto distinto.

Por lo tanto, el derecho de superficie, es aquel derecho real, transmisible y temporal mediante el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente, ya sea una construcción en propiedad separada ya sea por debajo o sobre la superficie del suelo. Las características esenciales que tiene el derecho de superficie, las detallaremos a continuación:

- “Es un derecho real y enajenable, así como también es gravable y trasmisible mortis causa”.
- “Es un derecho temporal”.
- “Se puede otorgar a su titular el derecho de tener y mantener una edificación en propiedad separada”.

#### *2.2.2.4.2. legitimación del Derecho de Superficie.*

En la legitimidad del derecho de superficie, van a coexistir precisamente dos propietarios de las partes separadas del predio, las partes son el propietario del suelo y el de la construcción. La legitimidad pasiva en el derecho de superficie se encuentra establecida en el artículo 1030 del Código Civil, donde se indica que solo el propietario puede constituir el derecho de superficie.

Según Torres (2021) indica: “(...), si el predio es objeto de una copropiedad, los copropietarios, previo acuerdo por unanimidad (art. 971), pueden constituir el derecho de superficie en favor de un tercero” (p. 932).

Es materia de discusión, en la mayoría de los casos puede estar legitimado el titular de la propiedad horizontal, ya que la ley no lo señala de forma expresa que actos son materia para ser constituido derecho de superficie ya sea sobre los aires de edificación, pero como no

hay ley especial que indica y prohíbe, entonces de acuerdo con el derecho comparado, sobre sí se podría legitimar al titular de la propiedad horizontal para que pueda ser constituido dicho derecho, la facultad en mención debe ser insertado en el reglamento interno de la propiedad horizontal.

Cabe resaltar que el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 1451-2016-SUNARP-TR-L emitida el 15/07/2016 indica que: “No puede constituirse derecho de superficie por uno de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva respecto de dicha sección, por no cumplirse con uno de los elementos personales para la constitución del referido derecho (...)”.

En cuanto a la legitimidad pasiva dentro del derecho de superficie, la ley no indica ninguna prohibición en cuanto a la persona en favor de quien se podrá constituir de derecho de superficie, es por ello que el superficiario puede ser cualquier persona, incluyendo aquellas personas que tienen derecho real limitado, como es el caso del usufructuario, entre otros.

#### *2.2.2.4.3. El objeto de Derecho de Superficie.*

Con la incorporación del derecho de superficie se llega a establecer dos objetos distintos de un solo predio; el primero es el suelo, esta propiedad pertenece exclusivamente al propietario del predio; el segundo, sobre la construcción, ya sea sobre o debajo de suelo, pertenece exclusivamente aquel propietario superficiario.

Como ya lo veníamos indicando, el propietario del suelo será quien atribuye aquella facultad al superficiario, el derecho de llegar a edificar en el subsuelo o sobresuelo, cabe resaltar que el predio cuenta con tres dimensiones esenciales el suelo, el sobresuelo y el subsuelo. Los lugares en mención son donde el superficiario va ejercer su derecho.

A ello, el jurista Torres (2021) indica que: “Solamente puede ser objeto de derecho de superficie las construcciones estables y permanentes susceptibles de adquisición por accesión al suelo. Por tanto, no puede ser objeto del derecho de superficie las construcciones removibles en cuanto no constituyen objeto (...)” (p. 933).

En el derecho comparado, la legislación italiana en el artículo 952 indica que el derecho de superficie debe ser constituido por el propietario, como aquel derecho de hacer y mantener sobre el suelo cualquier edificación a favor del usufructuario, en el segundo párrafo del artículo en mención permite que se realice la edificación ejerciendo la enajenación de la propiedad de una construcción que sea existente, pero debe ser separada de la propiedad del suelo.

En comparación a la legislación italiana, nuestro código peruano indica que el superficiario goza de aquella facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad, por lo tanto, es considerado objeto del derecho de superficie, la edificación es ejecutada por el superficiario, o que será ejecutada por el propietario del suelo, también señala, la figura que la construcción exista con anterioridad a la constitución del derecho de superficie. Por lo que el superficiario va adquirir el dominio separado del suelo que edifico o de la construcción realizada con posterioridad.

Según Albaladejo (1981) indica en:

“El caso más corriente es el que el terreno aun no este edificado, y que el superficiario (titular del derecho de superficie) adquiera la facultad en él” (p. 402).

Agrega Albaladejo (1981): “Aunque también pueda ocurrir que quien era dueño del suelo y de una construcción ya levantada transfiera la propiedad de esta y el derecho de superficie” (p. 402).

El autor en mención señala que se configura dos aspectos, que se presentan en el derecho de superficie, el de tener una construcción en un terreno ajeno y el poder de mantener o levantar aquella. Por lo tanto, llegamos a concluir que, en el derecho de superficie se puede constituir sobre el sobresuelo o el subsuelo, sino también surge el derecho sobre los aires de una edificación existente, aun cuando esté sometida al régimen de la propiedad horizontal.

#### *2.2.2.4.4. Modo de Constitución.*

En el objeto de derecho de superficie se indicó que existe dos modalidades de constitución, las cuales detallaremos a continuación:

- A. “La edificación que está facultada a realizar el superficiario sobre o de bajo del suelo, haciendo suya la edificación”.
- B. “La constitución del derecho de superficie sobre la edificación ya existente, atribuyendo de esa manera al superficiario su propiedad”.

En la primera modalidad; solo se configura el derecho de superficie en el que se agrega la edificación y el derecho de propiedad, es decir, superficiaria. Mientras en la segunda modalidad; el derecho de superficie y la propiedad superficiaria surgen simultáneamente.

El derecho de superficie, al ser considerado un derecho real, la duración que tiene es temporal, la ley indica un plazo que no puede pasar de 99 años, pero también va depender del acuerdo realizado entre las partes, si no se estableció un plazo, se aplica el plazo establecido por la ley. El plazo se empieza a contar desde la adquisición de la superficie, al término del plazo las edificaciones pasan a posesión plena del propietario.

#### 2.2.2.4.5. Extinción del Derecho de Superficie.

En la doctrina el derecho de superficie es uno de los designados como derechos reales limitados o desmembraciones de la propiedad, y una hipótesis general es que en determinadas ocasiones los derechos reales reincidan sobre la cosa ajena y que, constantemente, se mantengan por la propiedad y existan a cuenta de ella. La extinción de los derechos concedidos por el superficiario, se encuentra establecido en el articulado 1034 del Código Civil en el que precisa: “La extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en forma de tercero”.

Cuando se llega a extinguir el derecho de superficie ya sea por vencimiento del plazo legal o convencional, el propietario del suelo adquiere la edificación, por lo que ya no tendría el superficiario ningún derecho real personal. Si el usufructuario otorga el derecho de superficie mediante arrendamiento, usufructo, anticresis, o cualquier otro acto, todos sus derechos se extinguen a consecuencia de la terminación del derecho de superficie.

La normativa jurídica vigente no ha previsto la extinción del derecho de superficie es por ello que, hay que estar al plazo legal, es decir, máximo 99 años o el que se establezca en el contrato. Lo anterior no quiere decir que no pueda ser objeto de prescripción. Lo cual no se evalúa en sede registral, sino que requiere declaración en tal sentido.

El Código Civil no establece la suerte de los derechos constituidos cuando la superficie termina por cualquier causa al vencimiento del plazo, consideramos, que si el derecho de superficie se extingue antes del vencimiento del plazo convencional o legal, ya sea a consecuencia de la renuncia del usufructuario o por cualquier causa distinta, los derechos que tiene el usufructuario no deben ser afectados por la conclusión anticipada de la superficie, sino tiene aquella facultad de continuar gravando a la edificación hasta el vencimiento del plazo.

### **2.2.2.5. Comodato.**

#### *2.2.2.5.1. Concepto del Comodato.*

El Código Civil vigente en el artículo 1728 define al comodato: “Por el comodato, el comodante se obliga a entregar gratuitamente al comodatario un bien no consumible, para que lo use por cierto tiempo o para cierto fin y luego lo devuelva”.

Diez & Gullón (1977) indican que el comodato es: “Un préstamo de uso, en virtud del cual el comodatario recibe una cosa no fungible para usarlo durante cierto tiempo, al cabo del cual debe de restituirla, de ahí que, al comodato se le conozca también como préstamo de uso” (p. 321).

Como lo señala el autor y la norma, el comodato es aquella convención donde una de las partes, es llamado comodante, quien llegará a entrar en el bien no consumible ni fungible, y el comodatario quien tiene la obligación de restituir y vencido un término para cual fue prestado. Los bienes materiales de comodato que deben formar parte, son aquellos no consumibles, pero la legislación peruana de manera excepcional, indicó que estos bienes pueden recaer sobre bienes consumibles, tal como lo establece en el artículo 1729 del Código Civil.

El objeto que tiene el comodato es realizar la transferencia de forma gratuita del uso del bien no consumible. Cabe resaltar que no tiene por objeto la transferencia de su propiedad, por lo tanto, concluimos que el comodatario solo tiene aquella facultad de usar el bien, más no disfrutar de los frutos que surgen. Es muy distinto el objeto que tiene usufructuario quien además de usar el bien, está facultado para disfrutar los frutos del mismo.

Para que se concretice el contrato de comodato es indispensable que las partes hayan acordado que la entrega de los bienes no consumibles se realice de manera gratuita, es decir, solo habrá contrato de comodato si el comodante entrega gratuitamente al comodatario un

bien. Asimismo, es necesario que el bien que se entregara no sea consumible o fungible, es decir, que sea un bien que no pueda ser reemplazado por otro de su misma especie, calidad y cantidad.

#### *2.2.2.5.2. Naturaleza Jurídica.*

De acuerdo a la doctrina y a la legislación comparada, se establecen dos posiciones que enfrentan la naturaleza jurídica del comodato, para un cierto número indica que constituye un contrato real, mientras para otros un contrato consensual. Los cuales detallaremos a continuación:

Los primeros son los que van a quedar concluidos, por el consentimiento de las partes, ya sea formal o no, mientras los contratos reales se llegan a perfeccionar con la entrega de la cosa objeto del contrato.

Según Iglesias (1972) indica que se llama comodato: “(...) al contrato real y de buena fe por el que una persona comodante entrega a otro comodatario una cosa específica para que la use gratuitamente durante un cierto tiempo, al cabo del cual deberá restituirla (...)” (p. 408).

Consideramos que el comodato es un contrato real, que solo se llegará a perfeccionar con la entrega de la cosa, por lo que se llega asemejar con el mutuo o préstamo de consumo.

En conclusión, el contrato de comodato se constituye con la entrega o tradición del bien, por lo que no llega a constituir un elemento esencial para la existencia del contrato, con la regulación ya no se configura una condición sino con la formación del contrato se perfecciona con la manifestación de voluntad de las partes.

### *2.2.2.5.3. Legitimación del Comodato.*

De acuerdo a lo señalado en el artículo 1728 del Código Civil, donde se establece la definición del comodato, se puede identificar con la intervención de dos partes: el comodante y el comodatario.

#### *2.2.2.5.3.1. El Comodante.*

El comodante es la parte contratante quien tiene la obligación de entregar de forma gratuita al comodatario el uso de un bien que no sea consumible, ya sea para una determinada finalidad o cierto tiempo, para que luego le restituya el mismo bien. Es necesario precisar que, para ser comodante se requiere ser propietario del bien consumible que se entregará en comodato, también podrá ser comodante aquella persona que tiene un derecho real o persona de uso y goce.

Zamora & Valencia (1985) indican que para ser comodante se: “Requiere la capacidad especial de poder disponer del uso de las cosas que sean objeto del contrato. Puede disponer del uso de un bien, quien sea su propietario o quien esté autorizado por este o por otra ley (...)” (p. 174).

Como ya lo veníamos señalando puede ser comodante, el propietario del bien, y el que tenga una facultad netamente expresa que sea delegado por el propietario del bien o por la ley, para que se pueda celebrar el contrato, como es el caso de los representantes legales, tales como tutores o curadores.

No hay un consenso mayoritario en la doctrina que indique que tipo de capacidad se requiere para entregar un bien en comodato, por lo que hay una incertidumbre si se requiere una capacidad de disponer o basta con la de administración, una parte de la doctrina tiene la postura de contar con una capacidad de disponer de los bienes ya que es un acto gratuito cuyo



significado pueda ser considerable, mientras la otra parte de la doctrina argumenta que en el comodato no existe ningún empoderamiento para el comodante.

#### 2.2.2.5.3.2. *El Comodatario.*

El comodatario es la otra parte contratante quien recibe de manera gratuita un bien no consumible, que será usado por un cierto tiempo o para cierta finalidad, pero tiene aquella obligación de devolver el bien cuando se haya alcanzado el vencimiento del contrato de comodato o cuando lo señale la ley.

Para que se celebre este contrato se requiere que el comodatario sea sujeto de derecho con una plena capacidad de ejercicio, por lo que se requiere contar con la aptitud de ejercer sus derechos civiles. La obligación que tiene el comodatario es custodiar y conservar el bien con la mayor diligencia y cuidado, siendo responsable de la pérdida o deterioro que no emane de su naturaleza o del uso ordinario.

#### 2.2.2.5.4. *Características del Comodato.*

Las características esenciales que se requiere para la configuración de comodato, que señala nuestro Código Civil, son las siguientes:

Primero, es considerado un contrato nominado ya que la ley le atribuye un *nomen iuris*; segundo, es un contrato típico ya que tiene una regulación propia que lo individualiza de los demás contratos; tercero, es un contrato netamente bilateral ya que el comodante y el comodatario tienen obligaciones recíprocas.

Cuarto, es un contrato que se realiza a título gratuito ya que solo uno de las partes sacrifica una parte de su patrimonio sin recibir nada a cambio, mientras que la otra parte tiene ventaja patrimonial sin realizar una entrega a cambio; quinto, es un contrato consensual ya que para ser perfeccionado se requiere necesariamente el consentimiento de las partes, es un contrato constitutivo ya que tiene la finalidad de crear una relación jurídica patrimonial entre

el comodante y el comodatario; sexto, es un contrato simple ya que se llega a configurar de forma inmediata aquella relación patrimonial.

Por último, puede ser de ejecución inmediata por una de las partes, si la prestación a cargo del comodante es exigible por el comodatario desde el momento de la celebración del contrato. Puede ser también por ejecución diferida, la entrega del derecho de comodato se entrega en un determinado tiempo y duración.

#### *2.2.2.5.5. Diferencia con otros contratos.*

Se distingue el comodato de los siguientes contratos:

Con la compraventa, señalado este derecho en el artículo 1529 del Código Civil, se distingue ya que, mediante este contrato el vendedor tiene la obligación de transferir el bien consumible o no consumible al comprador. Mientras en el contrato de comodato, el comodante tiene la obligación de transferir al comodatario solo el uso de un bien no consumible o consumible.

Con la permuta, señalado en el articulado 1602 del Código Civil, se distingue ya que, su objeto es transferir la propiedad de los bienes entre los permutantes, mientras el objeto que tiene el contrato de comodato es solo transferir el uso y posesión de un bien.

Con la donación, dispuestos en los articulados 1623 a 1625 del Código Civil, la diferencia que se da es que, en el contrato de donación el donante tiene aquella obligación de transferir una propiedad determinada al donatario. Mientras en el comodato, como ya lo venía señalando no tiene por objeto la transferencia de propiedad sino solo el uso.

Por último, con el usufructo, es un contrato real que tiene como fuente de origen al contrato, la ley, el testamento, la prescripción adquisitiva, muy distinto del contrato de comodato ya que, su fuente de origen es el contrato nada más. Otras de las diferencias, que

configura es que el contrato de usufructo se puede constituir a título oneroso mientras el comodato solo puede ser a título gratuito.

### 2.3. Marco conceptual

- Arrendamiento. – “El contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes se obliga a pagar a otra un precio, y esta, a cambio de ello, a proporcionarle el uso y disfrute temporal de la cosa”. (Diez & Gullon, 1995, p. 359).
- Arrendamiento con opción de compra. - “Este tipo de forma contractual, permite que el arrendatario tenga una cláusula en su contrato que le da la opción (facultad) para que pueda adquirir la propiedad si así lo desea”. (Pérez & Elías, 2016, p. 179)
- Arrendamiento financiero. – “Un contrato por el cual una empresa o persona natural que desea usar y disfrutar de un inmueble acude a una empresa de *leasing* para que esta última lo adquiera, con tal propósito, de la empresa que se vende dichos productos”. (Castillo, 2000, p. 320).
- Cláusula penal en el contrato de arrendamiento. – “(...), la cláusula penal puede constituir un pacto anticipado de indemnización y, por ello, una penalidad específica fijada por las partes que se aplicará como indemnización por el incumplimiento de una de las obligaciones pactadas por las partes en el marco del desarrollo de la relación contractual”. (Ruiz, 2016, p. 144).
- Derechos reales. – “El derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (*erga omnes*)”. (Mesineo, 1979, p. 197).
- Derechos reales de garantía. - “Algunos consideran que los derechos de garantía (prenda-garantía mobiliaria-, hipoteca, anticresis) no son derechos reales sino

derechos de crédito, porque al ser accesorios de estos, participan de su naturaleza”. (Torres, 2021, p. 121).

- Gravamen. – “En un sentido muy general, podría definirse al gravamen identificándolo con el concepto de carga, impuesto, servidumbre u obligación que pesa sobre alguna persona o cosa”. (Huerta, 2016, p. 109).
- Servidumbre. – “En sustancia, consiste en el derecho real establecido en utilidad de un predio rural o urbano (llamado dominante) y que grava a otro predio (llamado sirviente), (...)”. (Borda, 2001, p. 431).
- Usufructo. – “El usufructo es un derecho real de goce que se ejerce sobre una cosa que pertenece a otro, con cargo de conservar su sustancia y que, siendo esencialmente temporáneo y más generalmente vitalicio, se extingue lo más tarde a la muerte del titular”. (Ripert & Boulanger, 2015, p. 465).
- Uso y habitación. – “Es el derecho real que consiste en usar un bien ajeno no consumible y recoge sus frutos en cuanto sean necesarios para satisfacer sus propias necesidades y las de su familia sin alterar la sustancia del bien”. (Torres, 2021, p. 906).

## Capítulo III: Metodología

### 3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica

Debemos precisar, que se comprende por una investigación de enfoque cualitativo y para ello citaremos a Hernández, Fernández y Baptista (2014), indicando que en aquellas investigaciones: “(...) no se llega por procedimientos estadísticos u otro tipo de cuantificación (...)” (p. 4).

De igual idea es Aranzamendi (2010), que señala que el alcance final de la investigación de enfoque cualitativo es: “(...) comprender un fenómeno complejo (...) [cuyo] acento no está en medir las variables del fenómeno, sino en entenderlo” (p. 18).

En ese sentido, el fin de una investigación cualitativa es entender el aspecto causal por el que origina una acción social o en todo caso la interpretación de una realidad teórica, entendiéndolo como un fenómeno complejo, que se lleva a cabo para proponer una mejora o una solución a dicho problema.

La investigación desarrollada, mantiene un corte cualitativo teórico, debido a que se llevó a cabo el análisis de la normatividad internacional y nacional respecto a las personas jurídicas con fines de lucrativos, es por ello que nos respaldamos en Witker citado por García (2015), que respecto a la investigación teórica-jurídica, precisa que es: : “(...) aquella que concibe el problema jurídico desde un perspectiva estrictamente formalista, descontando todo

elemento fáctico o real [esto es] que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal en cuestión”, entonces lo señalado por el autor, está referido a que la investigación se dirige al análisis de normas tanto individuales como en su conjunto.

De conformidad a lo antes señalado, en la presente investigación se analizó el “la Ley N° 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial de fecha 24 de abril del 2019, además el Decreto Legislativo N° 1177 de fecha 18 de julio del 2015 y el Decreto de Urgencia N° 013-2020 publicado el 23 de enero del 2020”.

Del mismo modo, se analizaron los conceptos y propiedades de dichos dispositivos normativos a fin de indagar si mantienen incoherencias y de ello verificar si se emiten interpretaciones distintas; sin embargo, fue necesario realizar la delimitación conceptual, en el que se utilizó un proceso discursivo con un lenguaje basado en el iusnaturalismo racional kantiano a fin de fundamentar las razones que nos llevaron a la aplicación de la postura epistemológica jurídica antes indicada.

En lo referido a la escuela del iusnaturalismo, es necesario explicar que en su evolución se han detectado distintos movimientos y representantes, para ello se debe tener en cuenta la existencia de: “dos tipos: (1) teológico y (2) racional, de los cuales, nos centraremos en el segundo, porque ello compete a los intereses de la investigación, asimismo, el **(a) objeto, (b) método y (c) fin de estudio** se justifican a razón de que cada escuela jurídica debe tener en claro qué es lo que va a estudiar, cómo lo va a estudiar y finalmente, si esos dos elementos se ajustan a la finalidad o propósito de la escuela en mención” (Vivanco, 2017, p. 36-41).

Lo indicado anteriormente concuerda con lo señalado por Kant (2008), al precisar que: “**El objeto** del iusnaturalismo racional viene a ser la legislación externa, esto es cualquier norma, tratado, principio o propósito, mientras que en **el método** se realiza una

valoración de correspondencia entre la legislación externa con la legislación interna (los deberes de cumplimiento según el imperativo categórico), para que finalmente en **el fin de estudio**, es pertinente, que las personas y/o el Estado realicen acciones acordes a derecho por el deber ser (observando al hombre como un fin en sí mismo)” (pp. 24 y 25 y 39 y 40). (El resaltado en negritas es nuestro)

En ese contexto, en la presente investigación, el objeto fue la “Ley N° 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial de fecha 24 de abril del 2019, además el Decreto Legislativo N° 1177 de fecha 18 de julio del 2015 y el Decreto de Urgencia N° 013-2020 publicado el 23 de enero del 2020”; el método, se aplicó para verificar la correspondencia de las normas antes indicadas con el cumplimiento de los imperativos categóricos de la norma interna nacional, verificando analíticamente si dichas disposiciones fueron creadas con intereses políticos, egoístas o de cualquier otra índole similar; y, en el fin de estudio, se determinó que la “Ley N° 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial” vulnera derechos de los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinados a vivienda, sin tomar en cuenta el desalojo de los demás contratos con derecho real de uso plasmados en el Código Civil peruano, es decir, el Estado a través de los órganos jurisdiccionales que son los jueces, considerados como operadores de justicia, no tienen en claro la finalidad de las normas nacionales referidas a los contratos con derecho real de uso y por ello vulneran los derechos de las personas cuyos contratos no son de arrendamiento de bien inmueble en nuestro país.

### **3.2. Metodología**

La división que se da en las metodologías paradigmáticas son teóricas y empíricas y al haber dado las razones por las que nuestra investigación es teórica, se procedió a utilizar la modalidad de metodología paradigmática teórica jurídica, sustentada por Witker en párrafos anteriores, precisando que es con una tipología de corte propositivo.

Nos queda en este contexto, fundamentar la razón por que nuestra investigación se encuentra dentro de una tipología propositiva jurídica, al respecto nos respaldamos en Aranzamendi (2010), quien afirma: “(...) analiza la ausencia de una norma o se cuestiona una existente, determinando sus límites y deficiencias para proponer una nueva. Generalmente estas investigaciones culminan con propuestas legislativas, programas, principios o fundamentos jurídico filosóficos” (p. 163).

En la presente investigación precisamente se cuestiona una norma que es “Ley N° 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, pero desde una postura o punto de vista epistemológica iusnaturalista.

En consecuencia, en el presente caso, el paradigma metodológico teórico jurídico se relaciona con la tipología de corte propositivo y la postura epistemológica iusnaturalista racional, por lo tanto, es compatible y viable, porque estos sistemas han cuestionado y valorado la “Ley N° 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, además de las normas nacionales ya citadas, cuestionando su valor intrínseco, ya que al encontrarnos en un Estado Constitucional de Derecho, logramos predecir que la norma cuestionada al no incluir a los otros contratos con derecho real de uso, en el trámite notarial de desalojo.

Sin embargo, no sólo es afectar lo antes señalado, sino que vulnera la congruencia y concordancia que debe existir entre las normas del Código Civil vigente, lo cual desde el punto de vista del imperativo categórico de Kant es sumamente reprochable, ya que no concuerda con los valores inmutables que el iusnaturalismo promueve; en ese sentido, los contratos con derecho real de uso, fue materia de investigación, a fin de determinar si tal dispositivo normativo mantiene su vigencia o de lo contrario es posible su modificatoria o derogatoria.



Debemos precisar que según la estructura de una tesis de enfoque cualitativo no se exige señalar cada uno de los métodos, sino realizar un comentario metodológico riguroso al respecto, pero según la naturaleza de la presente investigación hemos visto por conveniente sustentar los siguientes métodos:

Como **método general** se aplicó el método analítico-sintético porque, debido al enfoque cualitativo de la presente investigación, nos permitió desagregar en sus partes importantes las disposiciones normativas como la Ley de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933, el Decreto de Urgencia N° 013-2020 así como los artículos 1697 y 1698 del Código Civil; además, los contratos con derecho real de uso del Código Civil, a fin de determinar si se encontraban concordancias o de lo contrario contravenciones entre ellas y con la Constitución Política del Perú al momento de unificar los criterios establecidos en dichas disposiciones normativas.

Al respecto Zelayaran (2009) al tratar sobre el método del análisis afirma como: “El procedimiento mental o material de descomposición de un todo en sus partes, y como cognición de cada una de ellas” (p. 90).

Asimismo, respecto al método de la síntesis Zelayaran (2009) señala: “(...) es el procedimiento que, mental o materialmente, permite unir las partes del objeto o fenómeno que se estudia, para ver las relaciones internas y externas de sus elementos, a fin de apreciar su naturaleza (...)” (p. 90).

Se aplicó como **método específico**, el hermenéutico jurídico, debido a que se interpretaron las normas jurídicas y libros jurídicos especializados en derechos reales con la finalidad de desentrañar el sentido y alcance que tienen el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y los contratos de usufructo y derecho de habitación en el Código Civil, en lo que se refiere a la restitución de la posesión.

En ese sentido Ramírez (2010) precisa: “(...) la hermenéutica permite una interpretación cabal del significado de las normas jurídicas, los alcances del lenguaje jurídico (...). La hermenéutica es la técnica y el arte de interpretar textos, es decir comprender su verdadero significado (...)” (pp. 462-463).

En el presente proyecto de investigación se interpretaron textos jurídicos sobre las categorías de estudio ley de desalojo con intervención notarial y los contratos con derecho real de uso.

Como **tipo de estudio**, el presente proyecto de investigación es de tipo básico o fundamental, debido a que nos permitió analizar con lógica jurídica los conceptos jurídicos de cada una de las categorías de estudio con la finalidad de llevar a cabo su debida interpretación, con lo que se logró un incremento de la información referida a la ley de desalojo con intervención notarial y los contratos con derecho real de uso.

Al respecto, Carrasco (2013) afirma: “(...) es una investigación para profundizar la información la información sobre las relaciones sociales que se producen en el seno de la sociedad” (p. 49).

Como **nivel de estudio**, el presente proyecto de investigación tiene como nivel de estudio una investigación explicativa, la que nos permitió acceder a determinar las causas, así como las explicaciones, porque la ley de desalojo con intervención notarial y su modificatoria brindadas con limitaciones y restricciones tienen que ver con los contratos con derecho real de uso y que, por lo tanto, se relacionan de manera negativa en el Código Civil peruano.

Al respecto Cáceres et al. (2011) al referirse al tipo explicativo, señala: “Tiene como finalidad encontrar las razones o motivos que ocasionan un fenómeno y en qué condiciones ocurre éste” (p. 34).

Como **diseño de estudio**, el presente proyecto de investigación tiene como diseño de estudio, el diseño no experimental, debido a que la intención de la investigación no es manipular las categorías de estudio, sino que se analizaron los hechos por los que la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial y su modificatoria tienen limitaciones respecto a los contratos de usufructo y de derecho de habitación que corresponden a los derechos reales de uso en el Código Civil.

En ese sentido Carrasco (2013) respecto al diseño no experimental de investigación, afirma: “Son aquellos cuyas variables independientes carecen de manipulación intencional, (...). Analizan y estudian los hechos y los fenómenos de la realidad después de su ocurrencia” (p. 71).

El tipo de diseño no experimental, es diseño transeccional explicativo causal, porque nos permitió determinar las causas de porque los contratos con derecho real de uso en el Código Civil se encuentran excluidos de la ley de desalojo con intervención notarial, lo que genera un problema en la restitución de la posesión de los mencionados contratos en comparación con los contratos de arrendamiento de bien inmueble.

Al respecto de los diseños transeccionales explicativo causales, Carrasco (2013) señala:

“Son aquellos diseños propios para determinar y conocer las causas (...) que generan situaciones problemáticas dentro de un determinado contexto social. Explica los hechos y fenómenos en cuanto a sus causas y consecuencias” (p. 72).

El diseño esquemático de la presente investigación es descriptivo simple, porque mantiene la siguiente estructura:

$M_1$	$O_x$
$r$	$r$

M<sub>2</sub>O<sub>y</sub>

En presente caso M vienen a ser los distintos textos jurídicos que tratan sobre los derechos reales con derecho de uso y sobre la ley de desalojo notarial; la O será la información que se obtiene de los datos pertinentes a fin de someterlos al análisis correspondiente; O<sub>x</sub> vino a ser la información que se consiga de las fichas referidas a las categorías de estudio; y, la O<sub>y</sub> viene a ser el número de fichas que se trabajaron.

### **3.3. Diseño metodológico**

#### ***3.3.1. Trayectoria del estudio.***

La trayectoria metodológica del presente proyecto de investigación, tiene que ver con su enfoque cualitativo y para ello, fue necesario aplicar los métodos analítico-sintético y el hermenéutico jurídico, con la finalidad de desagregar el todo correspondiente al desalojo con intervención notarial y lo correspondiente a los contratos de usufructo y de derecho de habitación que corresponden a los derechos reales de uso, que se encuentran establecidos en nuestro Código Civil, y luego unificarlos para establecer la concordancia entre el Código Civil y la Constitución Política del Perú; además, nos permitió desentrañar el sentido y alcance de las categorías jurídicas antes indicadas en contraste con las normas jurídicas aplicables en su caso. En ese sentido, fue necesario aplicar la recolección de datos como un procedimiento obligatorio que se llevó a cabo por medio de las fichas textuales y de resumen con lo que se logró elaborar el marco teórico, en ese contexto se aplicó el nivel de investigación explicativo con la finalidad de señalar las causas y consecuencias que ocasiona la ley de desalojo notarial respecto a la restitución de la posesión de bienes inmuebles de los contratos reales con derecho de uso en nuestro Código Civil, lo que al finalizar nos brindó un soporte para los argumentos necesarios al contrastar los supuestos de estudio.

#### ***3.3.2. Escenario de estudio.***

El escenario de estudio se aplicó sobre las normas jurídicas y la doctrina respecto al desalojo con intervención notarial, así como de los contratos con derechos reales de uso en el Código Civil peruano.

Para lograr el objetivo trazado se aplicaron los métodos analítico-sintético y hermenéutico jurídico que nos facilitó el análisis de las categorías de estudio con la realidad existencial; lo que nos ayudó a determinar las causas y consecuencias que se ocasionaron en la doctrina de restitución de la posesión, con la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial.

### ***3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos.***

Al ser el enfoque cualitativo que se presenta en el trabajo de investigación, se caracterizaron y analizaron de forma abstracta los temas y subtemas pertinentes al desalojo notarial y a los contratos reales con derecho de uso en el Código Civil, con la finalidad de determinar que el desalojo de los bienes inmuebles como fenómeno social no alcanza a estos contratos, sino solo a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, lo que genera una problemática social respecto a la restitución de la posesión de los contratos antes indicados.

### ***3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.***

#### ***3.3.4.1. Técnicas de recolección de datos.***

El análisis documental es la técnica que nos permitió la recolección de datos acerca del problema detectado referido a la restitución de bienes inmuebles mediante la ley de desalojo con intervención notarial.

Con referencia al análisis documental, Cáceres et al. (2011) señala: “(...) el investigador, a través de una operación intelectual resume los rasgos fundamentales del

documento, los conectó con los aspectos secundarios y externos y deduce la relación de las ideas (...)” (p. 62).

#### **3.3.4.2. Instrumentos de recolección de datos.**

La técnica del fichaje con la utilización de las fichas textuales y de resumen, nos sirvieron de instrumentos para la recolección de datos, los mismos que se utilizaron para el desarrollo del marco teórico, al que se debe aunar la aplicación del método analítico-sintético y de la hermenéutica jurídica, con lo que se logró alcanzar el objetivo planteado.

#### **3.3.5. Tratamiento de la información.**

Para lograr el acercamiento al fenómeno social que genera la aplicación de la Ley de desalojo notarial, los fenómenos jurídicos y sus consecuencias fueron tomados en cuenta, al existir una exclusión de la mencionada ley con los demás contratos de derecho real de uso, para lo cual se recurrió a los libros jurídicos especializados en materia de derechos reales y la respectiva restitución de la posesión de bienes inmuebles al concluir el plazo de su vencimiento, mediante los procedimientos normalmente establecidos.

A través de la aplicación de la técnica del fichaje se hizo uso de las fichas textuales y de resumen, con lo que se logró recabar los datos necesarios que fueron analizados por cada una de las categorías de estudio, hasta el momento de agotar lo requerido, para lo cual se aplicó la técnica de la bola de nieve, con lo que se alcanzó establecer una investigación jurídica seria.

A fin de evidenciar el análisis de las categorías básicas contenidas en los distintos libros de doctrina sobre la materia, se presenta el siguiente cuadro:

<b>Categoría</b>	<b>Libro o artículo</b>	<b>Autor</b>
Ley de desalojo con	<i>Tratado de Derecho Civil peruano</i>	Barandiaran, J.

intervención notarial	<i>El contrato en general</i>	De la Puente, M.
	<i>Tratado de los contratos típicos</i>	Castillo, F.
Contratos con derecho real de uso	<i>Derechos Reales, Tomo II</i>	Torres, A.
	<i>Derecho Civil Español Comun y Foral</i>	Castán, J.
	<i>Las obligaciones en el Derecho Civil peruano</i>	Palacio, G.

Los libros de doctrina antes indicados y otros de real importancia, utilizados para el análisis de las categorías de estudio, nos permitieron obtener la información necesaria para la elaboración de las bases teóricas.

### ***3.3.6. Rigor científico.***

Con la aplicación de los métodos de interpretación pertinentes se pudo obtener la validez, mediante la interpretación jurídica, con lo que se desentrañó el verdadero sentido de cada uno de los fenómenos jurídicos de las categorías de estudio y la relación que se genera en cuanto a la restitución de la posesión de bienes inmuebles, que no están considerados en la ley de desalojo con intervención notarial, y en ese sentido, se logró establecer la credibilidad correspondiente, extrayendo ontológicamente la verdad de los materiales de estudio, consistentes en las normas jurídicas y la doctrina contenida en los libros jurídicos que fueron analizados para dicho fin.

Los antecedentes internacionales, nacionales y locales, nos permitieron establecer el contraste con el problema detectado, de manera que se logró fundamentar el marco teórico, con la aplicación de las reglas de la razonabilidad establecidas en la lógica jurídica, con lo que se pudo evitar conclusiones que faltan a la verdad racional.

### ***3.3.7. Consideraciones éticas.***

Al ser una investigación cualitativa teórica, no es menester presentar una justificación para salvaguardar la integridad o el honor de algún entrevistados o encuestados o cualquier otra modalidad fáctica-empírica.



## Capítulo IV: Resultados

### 4.1. Descripción de los resultados

#### 4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.

El objetivo fue el siguiente: “Determinar de qué manera el contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano”; y sus resultados fueron:

**PRIMERO.** – El contrato de arrendamiento se encuentra incorporado en la clasificación de contratos nominados en el Código Civil vigente, mediante el “artículo 1666 del Código Civil que prescribe: por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

**SEGUNDO.** – En ese orden de ideas, surge una relación contractual entre arrendador y arrendatario de prestaciones recíprocas con la obligación del arrendador a ceder en forma temporal el uso de un bien a cambio del pago de la renta o merced conductiva del arrendatario, por eso se encuentra en la categoría de un contrato sinalagmático, en el que la renta se puede pagar en dinero o en especie.

**TERCERO.** – Uno de los elementos más importantes del contrato de arrendamiento es el plazo que puede ser forzado o voluntario, que tiene como finalidad permitir el fluido tráfico de bienes para brindar un favorable funcionamiento de la sociedad para cubrir una de las necesidades básicas ya sea en la vivienda o local comercial.

**CUARTO.** – El cumplimiento de las obligaciones de prestaciones recíprocas como es el contrato de arrendamiento, desde hace varias décadas en nuestro país tiene graves problemas debido a que el arrendador no cumple de forma oportuna con la devolución de la

posesión del bien arrendado, en el que se encuentra también el arrendador cuando solicita la resolución del contrato de forma anticipada.

**QUINTO.** – En nuestro ordenamiento normativo civil se encuentra preestablecido las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, prescritos desde el artículo 1678 al 1680 del Código Civil, por lo tanto, la obligación de entregar el bien está a cargo del arrendador, por lo que la obligación del arrendatario es el conservar dicho bien hasta su devolución. Asimismo, el arrendador debe realizar las reparaciones que sean necesarias, para conservar en buen estado el bien materia del arrendamiento y brindar la seguridad pertinente al arrendatario.

**SEXTO.** – Otra de las obligaciones importantes que surgen del contrato de arrendamiento es el pago puntual no solo de la merced conductiva, sino de los servicios públicos que está a cargo del arrendatario, el mismo que se encuentra prescrito en el artículo 1680 del Código Civil y finalmente en el caso de reparaciones genéricas y ambiguas que se presentan en el bien materia de arrendamiento, no se encuentran específicamente determinadas en el Código Civil, solo se señala que el arrendatario tiene la obligación de reparar el bien, lo cual trae una serie de problemas en su interpretación.

**SÉPTIMO.** – Mediante la figura del arrendamiento se puede adquirir una propiedad de tres formas: arrendamiento-venta, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero, cada uno con sus propias características y procedimientos, establecidas legalmente como el Decreto Legislativo N° 1177 de fecha 18 de julio del 2015 referido al arrendamiento financiero o *leasing*, destinado especialmente a vivienda.

**OCTAVO.** – Los contratos de arrendamiento tienen tres tipos que son pactados entre el arrendador y arrendatario; el primero, contrato a plazo indeterminado, el que se pone fin al arrendamiento, mediante un aviso judicial o extrajudicial de conformidad al artículo 1703 del

Código Civil; el segundo, contrato a plazo determinado, el mismo que no puede exceder de diez años, que se encuentra regulado en el artículo 1700 del Código Civil; y, el tercero, arrendamiento-venta, mediante el cual el arrendatario mediante el pago mensual usa el bien y dicho pago es considerado como pago parcial de la compra venta, el mismo que se encuentra prescrito en el artículo 1677 del Código Civil.

**NOVENO.** – En cuanto a la conclusión del contrato de arrendamiento, se extingue cuando el plazo determinado se ha cumplido, o cuando en el plazo indeterminado se comunica mediante aviso notarial o judicial el término de este, o cuando se aplica la resolución de dicho contrato por los supuestos establecidos en el artículo 1697 del Código Civil y se procede ante el incumplimiento del arrendatario mediante el proceso de desalojo en la vía sumarísima que se puede tramitar ante el Juzgado de Paz Letrado y si el arrendatario asume la condición de precario en un Juzgado Especializado en lo Civil, cuyo proceso puede llegar hasta la competencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de la República mediante el recurso extraordinario de casación, por lo que se han ido incorporando nuevas formas para dar celeridad al proceso de desalojo.

**DÉCIMO.** – En este orden de ideas, se puede tomar en cuenta la Ley de desalojo con intervención notarial establecida mediante la Ley N° 30933 publicada el 24 de abril del 2019, que otorga facultades a los Notarios para llevar a cabo el procedimiento de desalojo, precisando que la resolución ante un conflicto de desalojo era una función exclusivamente del Poder Judicial, tal como está señalado en la Constitución Política del Perú, y que actualmente se faculta al Notario una función jurisdiccional que no es de su competencia.

**DÉCIMO PRIMERO.** – El procedimiento que se lleva a cabo mantiene dos etapas, en primer lugar, la función que desarrolla el Notario del lugar donde se encuentra el bien inmueble arrendado y que su función es llevar a cabo la verificación de la extinción del

contrato o de la falta de pago y elaborar el acta notarial de verificación para remitirla al Juzgado; y una segunda etapa, en el ámbito judicial en el que asume competencia el Juez de Paz Letrado del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble. Es necesario que el contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmuebles (FUA), y que se encuentre registrado en el reporte del Registro Administrativo para Vivienda (RAV) y se acompañe el documento que genera la obligación de devolución, es decir, la Carta Notarial cursada al arrendatario.

**DÉCIMO SEGUNDO.** – En la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” no se encuentran incorporados los contratos de usufructo, uso, habitación, y superficie, de manera que el que otorgó la posesión en los casos antes indicados no podrá ser restituido en la posesión inmediata si decidiera acogerse a esta Ley, por lo que la Ley solo está destinada a las viviendas y al contrato de arrendamiento financiero de viviendas.

**DÉCIMO TERCERO.** – En cuanto al contrato de usufructo de bien inmueble, la figura jurídica de usufructo se encuentra prescrita en el artículo 999 del Código Civil que prescribe que el: “Usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien. Puede excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades. El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto en los artículos 1018 al 1020”.

**DÉCIMO CUARTO.** – Entonces, el usufructo es un derecho real, de goce sobre un bien ajeno, de disfrute temporal, hasta un plazo máximo cuando se produce la muerte del usufructuario, el mismo que fue constituido por Ley o contrato unilateral o testamento, tal como lo prescribe el artículo 1000 del Código Civil, que puede ser de forma gratuita u onerosa.

**DÉCIMO QUINTO.** – En el contrato de usufructo de bien inmueble, surgen derechos y obligaciones, ya que el usufructuario puede usar y gozar del bien como propietario detentando la posesión y los frutos que en este caso se genere de acuerdo al convenio celebrado, también el usufructuario puede ejercer la defensa extrajudicial, porque tiene la calidad de poseedor, y consecuentemente puede repeler a quién intente despojarlo de la posesión.

**DÉCIMO SEXTO.** – El contrato de usufructo se extingue, cuando se cumple el plazo legal o convencional, también puede ser por: “prescripción, consolidación, muerte o renuncia del usufructuario, o cuando se haya perdido o destruido el bien y finalmente por el ejercicio abusivo de su derecho”.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** - En conclusión, podemos afirmar que el contrato de arrendamiento de bien inmueble no solamente puede ser sometido al proceso judicial de desalojo, sino también al procedimiento de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” que este último está destinado solamente en caso de viviendas y en el contrato de arrendamiento financiero de viviendas, no incluyendo al contrato de usufructo de bien inmueble, de manera que, si la persona que concedió en usufructo un bien inmueble, ante el incumplimiento del usufructuario, solo debe proceder mediante la figura jurídica de desalojo, que lo perjudica ya que, se torna en un proceso que puede durar muchos años.

#### ***4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del segundo objetivo específico.***

El objetivo fue el siguiente: “Determinar de qué manera la restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano”; y sus resultados fueron:

**PRIMERO.** – La restitución del bien inmueble se encuentra a cargo del arrendatario, ya que tiene la posesión del bien establecido en el contrato de arrendamiento ya sea con un

plazo determinado o indeterminado, por lo tanto, el arrendatario de conformidad al artículo 1681 numeral 10 del Código Civil, tiene que: “devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario”.

**SEGUNDO.** – Del mismo modo, el arrendatario al momento de restituir el bien inmueble debe: “cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato”, de conformidad al artículo 1681 numeral 11 del Código Civil, por ende, el arrendatario tendrá que reparar los daños que son ocasionados por el uso ordinario que se generen durante su permanencia. Asimismo, asumirá la responsabilidad por deterioro o por la pérdida que ocasionaron las personas que este haya admitido, no importando el uso temporal de vivienda. Todas estas obligaciones se subsumirán en la restitución del bien que tiene a su cargo.

**TERCERO.** – En el caso que el arrendatario no haya cumplido con lo establecido en el artículo 1681 numeral 2 y 3 del Código Civil, también serán materia de cumplimiento en la restitución del bien inmueble, que puede ser ejecutado ya sea de manera voluntaria por el mismo arrendatario o de manera forzada cuando lo solicite el arrendador de forma extrajudicial o judicial.

**CUARTO.** – Una de las formas de restitución del bien inmueble que debe solicitar el arrendador y que es la más utilizada en la actualidad, es mediante el proceso de desalojo establecido en el artículo 546 numeral 4 del Código Procesal Civil, cuya tramitación se encuentra prescrita desde el artículo 547 hasta el 559 del Código Procesal Civil, por supuesto que previamente el arrendador debe acudir a un Centro de Conciliación Extrajudicial a fin de citar al arrendatario a un acuerdo conciliatorio que puede ser parcial o total o ante el incumplimiento a la cita del arrendatario se obtenga un acta sin acuerdo conciliatorio que expide el Centro de Conciliación.

**QUINTO.** – Ante el problema de duración del proceso judicial de desalojo ante un órgano jurisdiccional, que puede durar varios años e inclusive llegar hasta la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República mediante un recurso extraordinario de casación, se han incorporado nuevas formas de otorgar celeridad al proceso como lo dispuesto en el artículo 594 del Código Procesal Civil referido a la sentencia con condena de futuro; sin embargo, esta modificatoria hasta la fecha no tiene un buen resultado, ya que ingresa al círculo vicioso de dilación innecesaria del proceso perjudicando al arrendador.

**SEXTO.** – Ante este otro problema que se genera, el Congreso de la República mediante Ley N° 30933 publicada el 24 de abril del 2019 pone en vigencia la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, a fin de dar celeridad en la restitución de bienes inmuebles, pero solamente destinados a la vivienda en concordancia con el Decreto Legislativo N° 1177 del 18 de julio del 2015 en la que se señala los requisitos para su cumplimiento.

**SÉPTIMO.** – La “Ley de Desalojo con intervención Notarial”, desde su puesta en vigencia, no ha considerado a otros contratos con derecho real de uso entre los que se encuentra el usufructo y el derecho de habitación, que para la restitución del bien inmueble en estas dos últimas figuras jurídicas y ante el incumplimiento de la obligación de las personas que mantiene la posesión, el poseedor mediato que entregó la posesión, tiene que plantear una demanda de desalojo, que puede durar varios años e inclusive llegar hasta la Corte Suprema de la República, perjudicando al poseedor mediato que entregó la posesión.

**OCTAVO.** - Lo referido a la tramitación de la intervención notarial en el desalojo, se ha desarrollado en los considerandos décimo al décimo segundo del objetivo primero, por lo que no es necesario mayor desarrollo sobre dicha figura jurídica, ya que se sería redundante hacerlo.

**NOVENO.** – El contrato sobre derecho de habitación, otorga esta facultad a una persona natural, la misma que se va a extender a la familia del beneficiario en el uso y habitación, del bien inmueble, materia de dicho contrato; por lo tanto, es un derecho real y por ende intransferible, regulado en nuestro ordenamiento civil.

**DÉCIMO.** –El derecho de habitación faculta al beneficiario a morar en una vivienda ajena con su familia consanguínea o afín, recogiendo los frutos civiles, industriales o naturales que sean necesarios para satisfacer sus necesidades, sin alterar la sustancia del bien, siendo un derecho real de menor contenido que el usufructo, en ese sentido, se rige por las reglas destinadas en el Código Civil al usufructo.

**DÉCIMO PRIMERO.** – El derecho de habitación al ser un derecho real se rige por el artículo 881 del Código Civil y específicamente en el artículo 1027 del mismo cuerpo de leyes en cuanto prescribe: “Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación”.

**DÉCIMO SEGUNDO.** – Se debe precisar que, el “derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite” prescrito en el artículo 731 del Código Civil, contenido en el derecho de sucesiones, que se otorga al cónyuge supérstite tiene la calidad de perpetuo y es otorgado por ley, es muy diferente al derecho de habitación, prescrito en el artículo 1027 del Código Civil, ya que este último puede ser constituido por acuerdo o por acto unilateral o por testamento.

**DÉCIMO TERCERO.** – El derecho de habitación, está referido al derecho de habitación común, el mismo que se aplica sobre un bien inmueble ajeno, por un plazo determinado o indeterminado, a título oneroso o gratuito e intransferible, por lo que, lo dispuesto en el artículo 1029 del Código Civil que prescribe lo siguiente: “los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación”, debe interpretarse al hecho de que cuando el propietario o representante de este transfiera la



posesión a través de un acto constitutivo de derecho de habitación a otro, este otro no puede realizar ningún acto jurídico a favor de una tercera persona, por lo que, el derecho de habitación se extiende a la familia del usuario, de conformidad al artículo 1028 del Código Civil, siendo esta la diferencia fundamental con el “derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite del artículo 731 del Código Civil.

**DÉCIMO CUARTO.** - En conclusión, podemos afirmar que la restitución del bien inmueble de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, ha sido creada con la finalidad de dar celeridad al proceso de desalojo, sin embargo, solo está destinado a la vivienda y al contrato de arrendamiento, dejando de lado al contrato de derecho de habitación que es un derecho real de uso amparado por el artículo 1027 del Código Civil en concordancia con el artículo 881 del mismo cuerpo de leyes.

## **4.2. Contrastación de supuestos**

### ***4.2.1. contrastación del primer supuesto específico.***

Presentamos la primera contrastación del primer supuesto específico, cuyo texto es el siguiente: “El contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la Ley de Desalojo con Intervención Notarial influye negativamente en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano”; que desarrollamos de la siguiente manera:

**PRIMERO.** – La finalidad del contrato de arrendamiento de bien inmueble es que el arrendatario pueda acceder temporalmente en el uso de dicho bien a cambio de la contraprestación del pago mensual de la merced conductiva o la renta, que tiene que estar establecido mediante un contrato en el cual surgen obligaciones de prestaciones recíprocas, las mismas que se deben cumplir y extinguirse de manera normal para una convivencia con justicia y paz social.

**SEGUNDO.** – En el contrato de arrendamiento de bien inmueble se destaca un elemento importante que viene a ser el plazo a fin de que cumplido este, el arrendador tenga la facultad de seguir arrendando dicho bien en otras circunstancias como incrementar la renta mensual o de hacer mejoras de acuerdo al contexto económico para lograr un beneficio en proporcionalidad al costo de vida, es decir, permite un tráfico fluido de bienes que favorece a la sociedad, en esta caso a favor del arrendatario para cubrir la necesidad de vivienda y para el arrendador cubrir la necesidad de sus ingresos.

**TERCERO.** – La relación jurídica que surge entre el arrendador y el arrendatario a través de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, debe concluir de forma normal con el cumplimiento de ambas partes y sobre todo cuando el plazo convenido se ha cumplido y también cuando el arrendatario cumple con el pago de la renta mensual por el plazo convenido, de manera que, al cumplirse las obligaciones de prestaciones recíprocas por ambas partes se cumpliría con la finalidad que tiene el contrato de arrendamiento.

**CUARTO.** – Sin embargo, el cumplimiento de las obligaciones en un contrato de arrendamiento, en nuestro país desde hace varias décadas se ha convertido en un álgido problema, ya que los arrendatarios no cumplen con el pago de la renta mensual ni con la obligación de entregar la posesión del bien inmueble al cumplirse el plazo pactado, por lo que, los legisladores para evitar que el arrendador se perjudique han realizado modificaciones en el proceso sobre desalojo de bien inmueble en el Código Procesal Civil, sin llegar a tener éxito, ya que los procesos por desalojo duran muchos años.

**QUINTO.** – En ese contexto, se pone en vigencia la Ley N° 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial, publicada el 24 de abril del 2019, a fin de dar celeridad al proceso de desalojo, otorgando facultades a los Notarios para que tramiten extrajudicialmente el desalojo; sin embargo, la mencionada Ley solo comprende a los bienes inmuebles dedicados

exclusivamente a la vivienda y luego mediante el Decreto de Urgencia N° 013-2020 se amplía a los contratos de arrendamiento financiero exclusivamente para los contratos de vivienda.

**SSEXTO.** – Es necesario precisar que, la Ley N° 30933 mantiene una incongruencia en su propio texto, ya que en su artículo 2 prescribe: “Puede acogerse al procedimiento el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble”, lo que da facultad a todas las personas indicadas en dicho artículo. En cambio, en su artículo 4 de la Ley, señala que es requisito de procedencia la presentación del contrato de arrendamiento, por lo tanto, si este no existe o es otro tipo de contrato, no se puede someter a este régimen, lo que significa que la propia Ley mantiene incongruencia ya que, por un lado, precisa que solo ampara a los contratos de arrendamiento de bien inmueble, hecho que se repite cuando se modifica dicha Ley mediante el Decreto de Urgencia N° 013-2020, al ampliarse a los contratos de arrendamiento financiero; y, por otro lado, la incongruencia entre sus artículos 2 y 4.

**SSEXTIMO.** – La Ley antes indicada y sus modificatorias, excluye a los demás contratos con derecho real de uso, entre los que se encuentran el contrato de usufructo, derecho de habitación y otros, pero no solo la mencionada Ley mantiene ese error, sino que también se puede advertir otro error de jurisdicción y competencia, ya que el Notario para realizar su función tiene que valorar las pruebas presentadas sin tener la competencia de ser Juez, por lo que se vulnera el principio de exclusividad de la función jurisdiccional prescrita en el artículo 139 inciso 1 y 2 de la Constitución Política del Perú.

**OCTAVO.** – En ese sentido, la Ley N° 30933, “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, en lugar de contribuir a la celeridad de los procesos de desalojo en todos los contratos con derecho real de uso, da lugar a una serie de interpretaciones debido a que desde

la formación del contrato de arrendamiento y otros requisitos que se encuentran incorporados por el Decreto Legislativo N° 1177 del 18 de julio del 2015 mantiene un trámite engorroso y demasiado formalista que ante cualquier mínimo error en su tramitación y redacción, se puede cuestionar su validez; es por eso que es una Ley imprecisa e incongruente y también excluyente de los demás derechos reales de uso y que además vulnera la función jurisdiccional constitucionalmente establecida.

**NOVENO.** – Debemos precisar que el usufructo de bien inmueble es un derecho real de goce y de disfrute temporal prescrito en el artículo 999 del Código Civil, en el que también surgen obligaciones, ya que el usufructuario cumplido el plazo de usufructo tiene que restituir dicha posesión al que le concedió la detentación de la posesión, por lo que si el usufructuario incumple con dicha obligación será pasible de un proceso de desalojo, que en la actualidad dura muchos años, perjudicando al titular de la propiedad del bien inmueble materia de usufructo.

En consecuencia, se ha determinado que la Ley N° 30933, “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” publicada el 24 de abril del 2019 y las leyes que forman parte en su aplicación como el Decreto Legislativo N° 1177 del 18 de julio del 2015 y el Decreto de Urgencia N° 013-2020 publicado el 23 de enero del 2020, solo está destinada a la restitución exclusivamente de bienes inmuebles con contrato de arrendamiento y que es una Ley incongruente en su propio texto, por lo que da lugar a disímiles interpretaciones y excluyendo a los demás derechos reales de uso en nuestro ordenamiento civil.

**Por lo tanto**, el primer supuesto específico cuyo texto es el siguiente: “El contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la Ley de Desalojo con Intervención Notarial influye negativamente en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano”, se **CONFIRMA**, porque influye negativamente en el contrato de

usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano, ya que dicha Ley solamente considera a los contratos de arrendamiento de bien inmueble sin considerar a los demás contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano, y además es una ley inconstitucional, en este caso afectando específicamente al contrato de usufructo de bien inmueble.

#### ***4.2.2. Contratación del segundo supuesto específico.***

Presentamos la contrastación del segundo supuesto específico, cuyo texto es el siguiente: “La restitución de bien inmueble de la Ley de Desalojo con Intervención Notarial influye negativamente en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano”; que desarrollamos de la siguiente manera:

**PRIMERO.** – La restitución de la posesión del bien inmueble y de cualquier otro contrato con derecho real de uso, se encuentra a cargo del que tiene la posesión inmediata del bien inmueble a favor del que tiene la posesión mediata que puede ser el propietario o representante de este, del bien inmueble materia de restitución, así está establecido en el Código Civil, por ejemplo el artículo 1681 numeral 10 señala que: “devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en el que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario”.

**SEGUNDO.** – Cuando surge el cumplimiento de la obligación del poseedor inmediato, el poseedor mediato interpondrá las acciones correspondientes, empezando por citar al obligado a un Centro de Conciliación Extrajudicial y si no logra el objetivo de la restitución, entonces, tiene que recurrir a demandarlo ya sea por desalojo del cumplimiento del plazo contractual o ya sea por la falta de pago de más de dos meses y quince días, como lo señala la Ley; este último trámite hasta conseguir su finalidad demora varios años, en el que se perjudica el poseedor mediato del bien inmueble materia de litis.

**TERCERO.** – En este contexto el problema social surge la Ley N° 30933, publicada el 24 de abril del 2019 y que las demás leyes que se aplican con esta como el Decreto Legislativo N° 1177 del 18 de julio del 2015, así como su última modificatoria mediante el Decreto de Urgencia N° 013-2020 del 23 de enero del 2020, que en el artículo 12 de la VIII Disposición Complementaria Modificatoria señala lo siguiente: “Asiste a la locadora el derecho de exigir la inmediata restitución del bien materia de arrendamiento financiero, cuando la arrendataria haya incurrido en una causal de resolución prevista en el contrato. La locadora podrá exigir la referida restitución del bien, ante el Juez de Paz Letrado y/o ante el Notario de su libre elección de cualquier distrito dentro de la provincia donde se encuentra el domicilio de la locadora”.

**CUARTO.** – Como se puede advertir del Decreto de Urgencia antes indicado solo está referido a la restitución del bien inmueble en un contrato de arrendamiento financiero, que se da exclusivamente para viviendas; sin embargo, no toma en cuenta la restitución de bienes inmuebles con contratos de derecho real de uso como es el usufructo y derecho de habitación.

**QUINTO.** – Es necesario precisar, que la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” incurre en varios errores puesto que; en primer lugar, como ya hemos mencionado solo está para la aplicación de restitución de bienes inmuebles destinados a la vivienda, excluyendo a los demás contratos con derecho real de uso prescrito en el Código Civil; en segundo lugar, incurre en el error de otorgar facultades al Notario de valorar las pruebas, que está destinado única y exclusivamente a los órganos jurisdiccionales establecido en la Constitución Política del Perú. Además, porque su tramitación tanto notarial y judicial es muy engorrosa y formalista, que da lugar a una serie de interpretaciones y que si no se cumple escrupulosamente con los requisitos establecidos se corre el riesgo de que se declara

su improcedencia, y, por otro lado, resulta ser demasiada onerosa, porque es necesario que el contrato se encuentre elevado a escritura pública, en un contexto donde la mayoría de bienes inmuebles no se encuentran física y legalmente saneados.

**SEXTO.** – Tal como la afirmamos, el artículo 139 numeral 1 de la Constitución Política del Perú, señala: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación”.

**SÉPTIMO.** – Como se puede advertir, en la parte final del artículo antes indicado “no hay proceso judicial por comisión o delegación”, lo que quiere decir que la función que ejerce el Notario en la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” vulnera el principio de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, por lo que, se deben aplicar otros mecanismos eminentemente jurisdiccionales para dar celeridad a los procesos de desalojo que se encuentren en el ámbito de competencia de los Jueces de Paz Letrado.

**OCTAVO.** – Recientemente se ha implementado la oralidad en el proceso civil en el Perú, con el inicio de la Resolución administrativa N° 310-2019-CE-PJ de fecha 31 de julio del 2019 que aprueba el “Reglamento del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral en la Corte Superior de Justicia de Lima”, y luego se fue ampliando mediante otras Resoluciones del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial y hasta octubre del año 2021 se han incorporado 18 Cortes Superiores, entre las que se encuentra la Corte Superior de Junín, pero solamente en los Juzgados Especializados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Sexto Juzgado Civil, sin considerar a los Juzgados de Paz Letrado, que es donde se tramita la mayor cantidad de procesos sobre desalojo de bienes inmuebles.

**NOVENO.** – Como se puede apreciar, esta implementación es de forma progresiva, y solamente existe siete Juzgados de Paz Letrado en la Corte Superior de Lima en el que se ha implementado la Oralidad en el proceso civil, por lo que en el Distrito Judicial de Junín ningún Juzgado de Paz Letrado se encuentra implementado con la mencionada Oralidad, que brinda celeridad a los procesos y sobre todo al de desalojo de bien inmueble.

**DÉCIMO.** – En ese orden de ideas, es que la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” no cumple con una finalidad total de desalojo de contratos de derecho real de uso, del mismo modo, la implementación de la oralidad en el proceso civil en el Distrito Judicial de Junín, no tiene alcance a los Juzgados de Paz Letrado en donde se tramitan en mayor cantidad los procesos de desalojo de bien inmueble con contratos con derecho real de uso, de manera que, la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” carece de eficacia jurídica y tutela jurisdiccional efectiva a favor de los poseedores mediatos de los contratos con derecho real de uso y la falta de implementación del sistema de la Oralidad en el proceso civil en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Junín, no dan solución a la celeridad en los procesos de desalojo de bienes inmuebles.

**DÉCIMO PRIMERO.** – El contrato de derecho de habitación que otorga a una persona natural la facultad de usar por un determinado tiempo un bien inmueble, para lo cual este beneficiario detenta la posesión como un derecho real de uso que es intransferible conforme lo prescribe los artículos 881 y específicamente el artículo 1027 del Código Civil que señala: “cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación”.

**DÉCIMO SEGUNDO.** – De manera que el derecho de habitación, es un derecho de habitación común y que cuando se cumple el plazo para el cual fue otorgado en el acuerdo o pacto o contrato llevado a cabo, el beneficiario tiene la obligación de restituir dicho bien



inmueble al que le entregó dicha posesión; sin embargo, ante el incumplimiento del beneficiario se plantea un proceso de desalojo que dura muchos años y que perjudica al propietario o representante de este ya que, no puede llevar a cabo un tráfico contractual normal de la propiedad de su bien inmueble.

En consecuencia, se ha determinado que la restitución de bien inmueble de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” solo está referida a la restitución de bien inmueble exclusivamente dedicado a la vivienda sin considerar a los demás contratos con derecho real de uso, entre los que se encuentra el derecho de habitación. Asimismo, se ha determinado que la mencionada Ley vulnera el principio de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional y que en la etapa que corresponde a la competencia del Juzgado de Paz Letrado, al no estar incorporada todavía la Oralidad en el proceso civil en la mayoría de Distritos Judiciales del Perú, entre los que se encuentra el Distrito Judicial de Junín, carece de eficacia y seguridad jurídica la vigencia de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”.

**Por lo tanto**, el supuesto antes formulado cuyo texto es el siguiente: “La restitución de bien inmueble de la Ley de Desalojo con Intervención Notarial influye negativamente en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano”, se **CONFIRMA**, porque la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” solo considera a los contratos de arrendamiento destinados a vivienda y no al contrato de derecho de habitación como un derecho real de uso y porque dicha Ley carece de eficacia y seguridad jurídica, al vulnerar el numeral 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

#### ***4.2.4. Contrastación del supuesto general.***

Presentamos la contrastación del supuesto general cuyo texto es el siguiente: “La ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”; que desarrollamos de la siguiente manera:

**PRIMERO.** – La ley de desalojo con intervención notarial que considera sólo a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles exclusivamente para vivienda y no a los demás contratos con derecho real de uso, faculta al Notario llevar a cabo el procedimiento de desalojo en una primera etapa y si el obligado no restituye la posesión en una segunda etapa, asume competencia el Juez de Paz Letrado, a fin de ejecutar de forma coercitiva y coactiva lo decidido por el Notario a través de un proceso de ejecución, no tiene eficacia ni seguridad jurídica a favor de los demás contratos con derecho real de uso, entre los que se encuentra el derecho de usufructo y el derecho de habitación.

**SEGUNDO.** – Por otro lado, la “Ley con Desalojo con Intervención Notarial” vulnera el numeral 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú ya que, le otorga una función exclusivamente jurisdiccional al Notario, como la de valorar las pruebas y además porque ante el incumplimiento del obligado en la intervención notarial, a solicitud de parte asume competencia el Juez de Paz Letrado, por lo que ante estas circunstancias se torna en una Ley ineficaz e inconstitucional.

**TERCERO.** – El contrato de usufructo es un contrato con derecho real de uso, que tiene por finalidad facultad al usufructuario usar el bien inmueble por un determinado plazo o si es indeterminado dar por concluido dicho plazo por la parte interesada, de manera que, ante el incumplimiento de restitución de la posesión del bien inmueble por el usufructuario, es factible interponer la demanda de desalojo ante un Juzgado de Paz Letrado o también ante un Juez Especializado en lo Civil, cuando el usufructuario es considerado como ocupante precario, de tal forma que, el desalojo del usufructuario demora varios años perjudicando al propietario del bien inmueble materia de litis, porque no deja que se lleve a cabo el tráfico contractual normal que beneficia económicamente tanto al propietario como al Estado. Este contrato no se encuentra amparado en la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”.

**CUARTO.** – En el contrato de derecho de habitación, es un contrato con derecho real de uso que faculta al beneficiario el uso de dicho bien por un determinado tiempo o si es indeterminado hasta que el interesado de por concluido el plazo de conformidad a lo establecido en el Código Civil y ante el incumplimiento de la restitución de la posesión del bien inmueble por parte del beneficiario, procede interponer una demanda de desalojo, previo a una Conciliación Extrajudicial, ante la competencia de un Juzgado de Paz Letrado y que si el beneficiario del contrato de habitación es considerado como ocupante precario, asume competencia un Juzgado Especializado en lo Civil, cuyo proceso demora varios años con el perjuicio económico tanto del propietario del bien inmueble como del Estado. Este contrato de derecho de habitación, no se encuentra contemplado en la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”.

**Por lo tanto**, la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” al ser ineficaz por no considerar a los contratos con derecho real de uso tanto al contrato de usufructo y al contrato de habitación y solo considerar a los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda, se torna ineficaz y al vulnerar el inciso 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por otorgar la facultad al Notario de valorar la prueba que es de única exclusividad de los órganos jurisdiccionales, se torna en inconstitucional.

**En conclusión**, por lo analizado, en los dos supuestos específicos, mediante argumentos razonados que corresponden a un estado democrático moderno, se ha **CONFIRMADO EL SUPUESTO GENERAL**, cuyo texto es el siguiente: “La ley de desalojo con intervención notarial influye negativamente en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano”; porque es una Ley ineficaz respecto a los contratos con derecho real de uso tanto a los contratos de usufructo como a los contratos con derecho de habitación y por ser inconstitucional.

#### **4.3. Discusión de los resultados**

**“El contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la Ley de Desalojo con Intervención Notarial influye negativamente en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano”.**

Al respecto en la investigación realizada por Zuñiga (2018) en su investigación titulada: “*Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*”, quien ha señalado que las consecuencias jurídicas que generan las dos nuevas facultades en materia de inquilinato para el notariado ecuatoriano, que permita atender y resolver de una manera clara, práctica y efectiva los vacíos legales, en beneficio de la ciudadanía y estandarizando procedimientos aún no definidos en su totalidad”, no se adecua a la Ley del inquilinato de su país, entre las que se encuentra la competencia del Notario y los actos de jurisdicción, donde no se ha trabado un proceso judicial que requiera procesos de citación.

La investigación internacional antes indicada cuestiona la Ley Notarial en cuanto a las nuevas facultades que se le otorga en materia de inquilinato, debido a que se le otorgan facultades que en materia de inquilinato en su ordenamiento normativo todavía no es de manera clara ya que, existen vacíos legales y que el Notario los complementa o integra sin tener facultades jurisdiccionales, este cuestionamiento a la Ley Notarial del país de Ecuador en materia de inquilinato mantiene una relación con la problemática detectada en nuestra investigación ya que, en nuestro país al entrar en vigencia la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, que está referida al proceso de restitución de la posesión del bien inmueble exclusivamente para viviendas, también mantiene cuestionamientos referidos a las facultades que se le otorga al Notario peruano en materia de desalojo de la posesión del bien inmueble; sin embargo, se diferencia de la Ley Notarial del país de Ecuador ya que, la tesis antes indicada cuestiona que dicha Ley Notarial de su país no se adecúa a los contratos de arrendamiento contemplados en su Ley de Inquilinato, y que las responsabilidades respecto a la notificación de desahucio al arrendatario no se encuentra en concordancia con su Código Orgánico General de Procesos.

Como se puede advertir, las facultades que se le otorga al Notario en el país de Ecuador no tienen eficacia respecto al desahucio del arrendatario, siendo este un procedimiento diferente al nuestro, pero que, mantienen relación en las facultades que se le otorga al Notario tanto en el país de Ecuador como el nuestro, resultan ser inconstitucionales ya que, usurpan las funciones exclusivamente destinadas al órgano jurisdiccional.

Además, se puede advertir que la Ley Notarial también está referida solo a los contratos de arrendamiento como la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” en el Perú, dejando de lado los demás contratos con derecho real de uso, como el contrato de usufructo, que necesariamente debe tener mecanismos para dar celeridad a los procesos de desalojo, que en la actualidad en nuestro país duran muchos años con el perjuicio económico tanto para el propietario del bien como para el Estado peruano, por obstaculizar el tráfico contractual de bienes inmuebles.

**“La restitución de bien inmueble de la Ley de Desalojo con Intervención Notarial influye negativamente en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano”.**

Conforme a la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” se puede solicitar el desalojo para lograr la restitución de bien inmueble establecido solo en los contratos de arrendamiento exclusivamente para vivienda.

Al respecto, Salvatierra & Odicio (2020) en su investigación titulada: *“El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019*, han señalado que los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves”.

Debemos precisar que, lo señalado por los autores en la tesis nacional antes mencionada solo está referida a un análisis genérico respecto a la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, más no han analizado el verdadero sentido y alcance de la mencionada Ley, la misma que mantiene limitación ya que, solamente está destinada exclusivamente para el desalojo en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda y en el que se debe previamente realizar un procedimiento especial al momento de celebrar el contrato y que, si ese procedimiento no se lleva a cabo así sea un contrato de arrendamiento para vivienda no se podrá aplicar la referida Ley.

Como ya hemos señalado la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, en nuestro país, al no considerar a los demás contratos con derecho real de uso, como es el derecho de habitación, resulta ser una Ley ineficaz e incompleta, además, porque al vulnerar el principio de unidad y exclusividad de los órganos jurisdiccionales previsto constitucionalmente, es una Ley que se torna en inconstitucional y que la tan ansiada celeridad no se consigue ya que, el procedimiento notarial es solamente una primera fase, porque si el obligado a restituir la posesión que es el arrendatario no lo hace, necesariamente se tiene que recurrir a un proceso judicial en la vía de ejecución en la que asume competencia el Juez de Paz Letrado y que por la carga procesal y el sistema actual se torna en un proceso que dura muchos años. Además, debemos señalar que, la citada Ley mantiene un trámite notarial y judicial demasiado engorroso y formalista.

La mencionada tesis nacional, además señala lo siguiente: “los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono y, en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada”.

En lo que sí debemos coincidir es en lo señalado en el párrafo anterior por la tesis ya indicada, debido a que los procesos de desalojo de los contratos con derecho real de uso, como son el contrato de arrendamiento, contrato de usufructo, contrato de derecho de habitación y otros consagrados en el Código Civil, son procesos judiciales que demoran muchos años perjudicando a los propietarios del bien.

Esta problemática detectada tanto en la tesis anteriormente señalada y nuestro trabajo de investigación, debe ser resuelta en favor de los ciudadanos; sin embargo, se han realizado diversas modificaciones como la que actualmente se encuentra en el artículo 594 del Código Procesal Civil, referido al allanamiento con condena futura y actualmente con la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” no otorga un resultado eficiente, ya que tanto la modificación incorporada en el artículo 594 del Código Procesal Civil y la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, mantienen incongruencia con la Constitución Política del Perú, es decir, son inconstitucionales, debido a que la primera vulnera el derecho de defensa o contradicción en una etapa donde todavía no hay proceso judicial y la segunda, porque le otorga facultades al Notario, que son única y exclusivamente de los órganos jurisdiccionales, por lo que es necesario la derogación de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, debido a que es ineficaz, incompleta e inconstitucional.



#### **4.4. Propuesta de mejora.**

El presente trabajo de investigación, presenta como propuesta de mejora la derogación de la Ley N° 30933 y sus modificatorias, porque debido a lo argumentado en la discusión de resultados, la citada Ley solamente está destinada al desalojo en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda y a los contratos de arrendamiento financiero, dejando de lado a los demás contratos con derecho real de uso consagrados en el Código Civil, pero, esencialmente a los contratos de usufructo y los contratos con derecho de habitación que son los más utilizados en las relaciones contractuales que se dan entre los propietarios del bien inmueble y los beneficiarios de dichos contratos.

La mencionada Ley referida al desalojo con intervención notarial, al otorgar facultades al Notario que son exclusivamente de los órganos jurisdiccionales, vulnera el artículo 139 numeral 1 de la Constitución Política del Perú, por lo tanto, la citada Ley se torna en inconstitucional.

La tan ansiada celeridad que se busca en los procesos de desalojo, no puede ser materia de desacertadas modificaciones o con leyes que no son eficaces y que vulneran la Constitución, se deben por el contrario, buscar otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica en un Estado Constitucional democrático y moderno, y en ese sentido debemos resaltar las buenas intenciones que se ha generado a través de la Resolución administrativa N° 310-2019-CE-PJ de fecha 31 de julio del 2019, emitida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, que aprueba el “Reglamento del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral en la Corte Superior de Justicia de Lima”, en el sentido de aplicar la Oralidad en el proceso civil, y que hasta la fecha se ha venido incorporando en 14 Distritos Judiciales del Perú, en el que se incluye el Distrito Judicial de Junín; sin embargo, solo se viene aplicando en el Primer, Segundo, Tercero, Cuarto y Sexto Juzgado Civil, sin considerar a los Juzgados de Paz

Letrado, y lo mismo ocurre en los demás distritos judiciales del Perú, tan solo existen siete Juzgados de Paz Letrado en Lima con el sistema de Oralidad en el proceso civil.

De lo mencionado anteriormente, también se debe cuestionar la buena intención del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, porque lo indispensable es que entre en vigencia el Nuevo Código Procesal Civil, que mantiene en todo su texto el sistema de Oralidad en el proceso civil, y con ello se podrá lograr la celeridad no solamente en los procesos de desalojo sino también en los demás procesos que en la actualidad tardan muchos años, originando perjuicio a los justiciables que buscan tutela jurisdiccional efectiva y que muchas veces se cumple “que justicia que tarda no es justicia”.

Por lo tanto, la propuesta de mejora es la derogación de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial” y poner en vigencia el Nuevo Código Procesal Civil.

## CONCLUSIONES

- Está demostrado que el contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, deja de lado a los demás contratos con derecho real de uso como el contrato de usufructo de bien inmueble. Además, que la referida Ley es ineficaz, incompleta e inconstitucional.
- Se ha determinado que la restitución de bien inmueble en la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, otorga facultades al Notario que son competencia única y exclusivamente de los órganos jurisdiccionales, por lo que, se vulnera el artículo 139 numeral 1 de la Constitución Política del Perú, y que, además la citada Ley no ampara al contrato de derecho de habitación, solamente a los contratos de arrendamiento de bien inmueble para vivienda.
- Se ha determinado que la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, al ser ineficaz, incompleta e inconstitucional, no ampara de manera idónea a los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano.

## RECOMENDACIONES

- La Ley N° 30933, “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, debe ser derogada y que el desalojo del contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano debe ser tramitada mediante la puesta en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil, que mantiene el sistema de Oralidad en el proceso civil, con lo cual se conseguirá la celeridad de la restitución de la posesión en dicho contrato.
- Al ser derogada la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, se logrará evitar resoluciones judiciales disímiles, por lo que el desalojo en el contrato de derecho de habitación contenido en el Código Civil peruano, debe ser tramitado mediante la puesta en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil, que mantiene el sistema de Oralidad en el proceso civil.
- Es necesario la puesta en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil con el sistema de Oralidad en los procesos civiles derogando la “Ley de Desalojo con Intervención Notarial”, a fin de que el desalojo de los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano, se tramiten con la debida celeridad sin ocasionar perjuicio a los propietarios del bien inmueble y se logre un idóneo tráfico contractual de los bienes, con el beneficio económico para los propietarios del bien y para el Estado peruano.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abanto (2014). *Diseño y desarrollo del proyecto de investigación, Guía de aprendizaje*. Perú.

Recuperado de:

[https://www.academia.edu/30430586/DISEÑO\\_Y\\_DESARROLLO\\_DEL\\_PROYECTO\\_DE\\_INVESTIGACION\\_GUÍA\\_DE\\_APRENDIZAJE](https://www.academia.edu/30430586/DISEÑO_Y_DESARROLLO_DEL_PROYECTO_DE_INVESTIGACION_GUÍA_DE_APRENDIZAJE).

Albaladejo, M. (1982). *Curso de derecho civil español, Tomo III, Derecho de bienes*. España: Editorial Bosch.

Amaya, M. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*. Tesis para optar el título de Abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. Recuperado de: [https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1839/1/ESC\\_CUARTO.PLENO.CASATORIO.Y.VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO\\_TESIS.pdf](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1839/1/ESC_CUARTO.PLENO.CASATORIO.Y.VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO_TESIS.pdf)

Aranzamendi, L. (2010). *La investigación jurídica; Diseño del proyecto de investigación; Estructura y redacción de la tesis*. Perú: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.

Arias, P. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales*. Perú: Normas Legales. Tomo III.

Barandiarán, J. (1992). *Tratado de Derecho Civil Peruano*. Perú: Editorial Walter Gutiérrez C. Tomo II.

Borda, G. (2001). *Manual de Derechos Reales*. Buenos Aires: Abeledo- Perrot

Calderón, L. & Rojas, L. (2016). *El desahucio en el arrendamiento de local comercial analogía o pacta sunt servanda*. Tesis para optar el grado de Especialista en Derecho Comercial por la Pontificia Universidad Javeriana de Colombia. Recuperado de: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/41799/CalderonCuevasLauramarcela2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Candia & Llerena (2020). *La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*. Tesis para optar el título de Abogado. Universidad Tecnológica del Perú. Recuperado de: <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/3726>
- Castán, J. (1941). *Derecho Civil Español Comun y Foral*. Madrid: Editorial Lafaille.
- Castillo, F. (2002). *Tratado de los Contratos Típicos*. Perú: Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cervelli, S. (2014). *I diritti reali*. Italia: Editorial Giuffrè.
- Cortés, M. e Iglesias, M. (2004). “*Generalidades sobre metodología de la investigación*”. Ciudad del Carmen-México: Universidad Autónoma del Carmen.
- Couture (1988). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires.
- Diez, P. & Gullon, A. (1995). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos, Volumen II.
- De la Puente, M. (2012). *El Contrato en General*. Perú: Editorial: Palestra, 2da. Edic.
- Iglesias, J. (1972). *Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado*. Barcelona: Editorial Ariel.
- Maldonado, L. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda*. Tesis para optar el título de Abogado. Universidad Mayor de San Andrés de Bolivia. Recuperado de: <https://repositorio.umsa.bo/bitstream/handle/123456789/20538/T5387.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Maletta, H. (2011). *Epistemología aplicada: Metodología y técnica de la producción científica*. Perú: Universidad Pacífico-Centro de investigación.

- Mesineo, F. (1979). *Manual de derecho civil y comercial, T. II*, Trad. Por Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires: EJEA.
- Ossorio, M. (1982). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.
- Palacio, G. (1990). *Las Obligaciones en el Derecho Civil Peruano*. Perú: Editora y Distribuidora de Libros Huallaga.
- Pintado, A. & Puscan, E. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. Tesis para optar el título de Abogado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Recuperado de: <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ramos, J. (2008). “*Elabore su tesis en Derecho Pre y Postgrado*”. Perú: Segunda Edición; Editorial San Marcos E.I.R.L., editor.
- Ripert, G & Boulanger, J. (2015). *Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol*, Buenos Aires: Editorial La Ley.
- Romero, R. (2019). *Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*. Tesis para optar el título de Abogada. Universidad César Vallejo. Recuperado de: [file:///C:/Users/USER/Downloads/Romero\\_ORA-SD.pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/Romero_ORA-SD.pdf)
- Salvatierra, M. & Odicio, O. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019*. Tesis para optar el título de Abogado. Universidad Nacional de Ucayali – Pucallpa. Recuperado de:

[http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU\\_DERECHO\\_2020\\_TESIS\\_MANUEL-SALVATIERRA\\_OSCAR-ODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU_DERECHO_2020_TESIS_MANUEL-SALVATIERRA_OSCAR-ODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Torres, V. (2021). *Derechos Reales, Tomo II*. Perú: Instituto Pacífico S.A.C.

Valdez, A. (2016). *La cláusula de terminación del contrato de arrendamiento como fin a los juicios especiales de arrendamiento*. Tesis para optar el título de Licenciado en Derecho por la Universidad Latina incorporada a la UNAM. Recuperado de: <http://132.248.9.195/ptd2016/abril/0743664/0743664.pdf>

Vásquez, J. (2018). *La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante notario y sus incidencias*. Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Notarial y Registral. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Recuperado de: <http://201.159.223.180/bitstream/3317/10959/1/T-UCSG-POS-DNR-49.pdf>

Velásquez, A. y Rey, N. (2010). *Metodología de la investigación científica*. Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.

Villegas, L., Marroquín, R., Del Castillo, V. y Sánchez, R. (2011). *Teoría y praxis de la investigación científica; Tesis de Maestría y Doctorado*. Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.

Zamora & Valencia (1985). *Contratos Civiles*. Buenos Aires: Editorial Perrot.

Zuñiga, M. (2018). *Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*. Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Recuperado de: <http://201.159.223.180/bitstream/3317/10826/1/T-UCSG-POS-DNR-27.pdf>



# ANEXO

## Anexo 1. Matriz de consistencia

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	SUPUESTOS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO GENERAL		
¿De qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano?	Determinar de qué manera la ley de desalojo con intervención notarial influye en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano.	La ley de desalojo con intervención notarial <b>influye negativamente</b> en los contratos con derecho real de uso en el Código Civil peruano.	<p><b>Categoría 1</b> Ley de desalojo con intervención notarial</p> <p><b>Subcategorías:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrato de arrendamiento de bien inmueble.</li> <li>• Restitución de bien inmueble.</li> </ul> <p><b>Categoría 2</b> Contratos con derecho real de uso</p> <p><b>Subcategorías:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usufructo de bien inmueble.</li> <li>• Derecho de habitación.</li> </ul>	<p><b>Enfoque metodológico de la investigación</b> La investigación es de un enfoque cualitativo teórico</p> <p><b>Metodología paradigmática de la investigación</b> Investigación teórica jurídica con tipología de corte propositivo</p> <p><b>Diseño del método paradigmático</b> Se aplicará la interpretación exegética para analizar la Ley N° 30933, desalojo notarial.</p> <p><b>Escenario de estudio</b> Ordenamiento jurídico peruano</p> <p><b>Caracterización de sujetos o fenómenos</b> Se analizará las estructuras normativas y las posturas doctrinarias de los contratos con derecho real de uso</p> <p><b>Técnicas e instrumento de recolección de datos</b> La técnica del análisis documental y se hará uso del instrumento la ficha textual y de resumen, para recopilar datos de los libros y textos legales.</p> <p><b>Procesamiento y análisis</b> Mediante la hermenéutica se procesarán los datos del fichaje para interpretar y fundamentar racionalmente los supuestos.</p>
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	SUPUESTOS ESPECÍFICOS		
<p>¿De qué manera el contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano?</p> <p>¿De qué manera la restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano?</p>	<p>Determinar de qué manera el contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano.</p> <p>Determinar de qué manera la restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial influye en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano.</p>	<p>El contrato de arrendamiento de bien inmueble sometido al procedimiento de la ley de desalojo con intervención notarial <b>influye negativamente</b> en el contrato de usufructo de bien inmueble en el Código Civil peruano.</p> <p>La restitución de bien inmueble de la ley de desalojo con intervención notarial <b>influye negativamente</b> en el contrato de derecho de habitación en el Código Civil peruano.</p>		

### Anexo 2. Matriz de Operacionalización de categorías

CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS
Ley de desalojo con intervención notarial	Contrato de arrendamiento de bien inmueble
	Restitución de bien inmueble
Contratos con derecho real de uso	Usufructo de bien inmueble
	Derecho de habitación

### Anexo 3. Matriz de Operacionalización del instrumento (Sólo para el enfoque cualitativo empírico)

No es aplicable al presente caso por ser de enfoque cualitativo teórico.

### Anexo 4. Instrumento de recolección de datos

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

**FICHA TEXTUAL:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el link del libro virtual.

**CONTENIDO:**

“.....”

[Transcripción literal del texto]

**FICHA RESUMEN:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el link del libro virtual.

**CONTENIDO:**

.....  
 .....  
 ..... [Resumen de lo analizado, sea de uno, dos, tres o n párrafos]

Si ya detallamos que la información va a ser recolectada a través de la ficha textual, de resumen y bibliográfica; también debemos precisar que esta no va a ser suficiente para la realización de la investigación, en ese sentido vamos a emplear un análisis formalizado o de contenido, con el objeto de reducir la subjetividad que se forma al interpretar cada uno de los textos, por ello, nos disponemos a analizar las propiedades exclusivas e importantes de las variables en estudio, tendiendo a la sistematización y establecimiento de un marco teórico sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184) Por lo mismo, se recolectó de la siguiente manera:

Por consiguiente, habiendo considerado cada uno de los datos y su respectivo procesamiento que tiene su origen en los diversos textos, se afirma que la argumentación empleada para la tesis será entendida como: “(...) secuencia de razonamientos, incluyendo explicaciones (...) [con] una función persuasiva dirigida a un determinado oponente o antagonista intelectual (...)” (Maletta, 2011, pp. 203-204), así, se empleará la siguiente estructura: (1) premisa mayor, (2) premisa menor y (3) conclusión, pues a través de conexiones lógicas y principios lógicos se conseguirá argumentar para teorizar los conceptos.

**Anexo 5 hasta el 10. (Sólo para el enfoque cualitativo empírico)**

No es aplicable al presente caso por un enfoque cualitativo teórico.

**Anexo 11.**

**Declaración de autoría**

En la fecha, yo Kely Aline Cotrina Reyes, identificada con DNI N° 44394286, domiciliada en el jirón María Parado de Bellido N° 141 PP.JJ. Túpac Amaru, del distrito de Chaupimarca, provincia y departamento de Pasco, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LOS CONTRATOS CON DERECHO REAL DE USO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, febrero del 2022

---

Kely Aline Cotrina Reyes  
DNI N° 44394286

### **Declaración de autoría**

En la fecha, yo, Edith Luz Zevallos Arias, identificada con DNI N° 10377003, domiciliada en la calle Yanahuanca N° 241-Manzana 41, Lote 11, distrito de Yanacancha, provincia y Departamento de Pasco, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LOS CONTRATOS CON DERECHO REAL DE USO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, febrero del 2022

---

Edith Luz Zevallos Arias  
DNI N° 10377003