

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
ESCUELA DE POSGRADO
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL



DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES
POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN DERECHO
CIVIL Y COMERCIAL

TESISTA: SUAREZ TOLEDO WILMER

ASESOR: DR. BERAUN SANCHEZ DAVID

HUÁNUCO – PERÚ

2022

DEDICATORIA

Con todo mi amor y afecto a mis amados padres
Melgar y Celia (+), por todo el esfuerzo y dedicación,
Uds., son y serán mi mayor impulso para seguir adelante.

Wilmer

AGRADECIMIENTO

Mi profundo agradecimiento a los docentes y personal administrativo de la Escuela de Posgrado, por brindar enseñanza de calidad.

A mis hermanos y amigos, por su apoyo incondicional.

RESUMEN

El objetivo general de la presente tesis es demostrar la necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, para el desarrollo de la presente investigación, se ha empleado el tipo básico o teórico, con un alcance o nivel descriptivo, el enfoque ha sido cuantitativo, empleando el método deductivo – hipotético; para efectos del trabajo de campo se contó con una muestra de consistente en 100 abogados civilistas de la ciudad, con más de 20 años de experiencia en casos civiles, habiendo arribado a esa cantidad, por el muestreo no probabilístico a intención del investigador, a la muestra se le aplicó una encuesta, de acuerdo al sistema de Likert, consistente en 13 preguntas politómicas cerradas, de cuyas respuestas se ha logrado la comprobación de las hipótesis formuladas; existe necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, a partir de la encuesta realizada a la muestra, pues la mayoría que corresponde al 67.0% está totalmente en desacuerdo que se encuentra suficiente regulado en el Código Civil, lo que es correcto, pues esta institución sólo contiene tres artículos genéricos, pero aun no se especificado los detalles del mismo, además la mayoría de la muestra, que corresponde al 68.0% considera que el instituto de las mejoras tiene una íntima vinculación con el contrato de arrendamiento, lo que es correcto, pero no es exclusivo a éste, pues en cualquier modo en el que se ejecute una posesión puede hablarse del tema de las mejoras, ya que el mismo Código Civil, no es específico, pues habla de la posesión, sin distinguir una ilegal de otra legal.

Palabras clave: Arrendamiento, arrendatario, arrendador, contrato, mejoras, reparaciones, pago, resarcimiento, retención.

ABSTRACT

The general objective of this thesis is to demonstrate the need for a normative determination of the repairs for the necessary improvements in the lease contracts, Huánuco 2019 - 2020, for the development of this research, the basic or theoretical type has been used, With a descriptive scope or level, the approach has been quantitative, using the deductive - hypothetical method; For fieldwork purposes, there was a sample consisting of 100 civil lawyers from the city, with more than 20 years of experience in civil cases, having reached that amount, due to the non-probabilistic sample at the intention of the investigator a survey was applied to the sample, according to the Likert system, consisting of 13 closed polytomous questions, from whose responses the hypotheses formulated have been verified; there is a need for a normative determination of the repairs for the necessary improvements in the lease contracts, Huánuco 2019 - 2020, based on the survey carried out on the sample, since the majority corresponding to 67.0% totally disagree that it is sufficient regulated in the Civil Code, which is correct, since this institution only contains three generic articles, but its details have not yet been specified, in addition, most of the sample, which corresponds to 68.0%, considers that the improvement institute has an intimate link with the lease contract, which is correct, but it is not exclusive to it, because in any way in which a possession is executed, the issue of improvements can be discussed, since the Civil Code itself is not specific, as it speaks of possession, without distinguishing an illegal from a legal one.

Keywords: lease, tenant, landlord, contract, improvements, repairs, payment, compensation, retention.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT	v
ÍNDICE DE TABLAS	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
INTRODUCCIÓN	xii
CAPÍTULO I. ASPECTOS BÁSICOS DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
1.1. Fundamentación del problema.....	13
1.2. Justificación e importancia de la investigación	14
1.2.1. Justificación teórica.....	14
1.2.2. Justificación práctica.....	14
1.2.3. Justificación metodológica.....	14
1.3. Viabilidad de la investigación.....	15
1.4. Limitaciones de la investigación.....	15
1.5. Formulación del Problema.....	15

1.5.1. Problema General	15
1.5.2. Problemas Específicos.....	16
1.6. Formulación de objetivos	16
1.6.1. Objetivo General	16
1.6.2. Objetivos Específicos.....	16
CAPÍTULO II. SISTEMA DE HIPÓTESIS	18
2.1. Formulación de Hipótesis	18
2.1.1. Hipótesis general	18
2.1.2. Hipótesis específicas	18
2.2. Definición de variables	18
2.2.1. Variable independiente.....	18
2.2.2. Variable dependiente.....	19
2.3. Operacionalización de variables	19
CAPÍTULO III. MARCO TEÓRICO	20
3.1. Antecedentes de la investigación.....	20
3.2. Bases teóricas	21
3.2.1. Las mejoras	21
3.2.2. Características del poseedor y el derecho a reembolso	24
3.2.3. El derecho de retención.	27

3.3. Definiciones conceptuales	28
CAPÍTULO IV. MARCO METODOLÓGICO	30
4.1. Ámbito de estudio.	30
4.2. Tipo y nivel de la investigación	30
4.2.1. Tipo y nivel de la investigación	30
4.3. Enfoque	30
4.4. Población y muestra	31
4.4.1. Determinación de la población.....	31
4.4.2. Determinación de la muestra.....	31
4.4.3. Criterios de inclusión y exclusión.	31
4.4. Diseño de investigación.....	31
4.5. Técnicas e instrumentos.....	32
4.5.1. Técnicas.....	32
4.5.2. Instrumentos.....	32
4.6. Técnicas de procesamiento y análisis de la información	32
4.7. Aspectos éticos.....	33
CAPÍTULO V: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	34
5.1. Análisis descriptivo	34
5.1.1. Resultados de la encuesta.....	34

5.2. Análisis inferencial y comprobación de las hipótesis.....	59
5.2.1. Análisis a partir de las bases teóricas y antecedentes	59
5.3. Comprobación de hipótesis.....	62
5.3.1. Comprobación de la hipótesis general.....	62
5.4.2. Comprobación de hipótesis específicas.....	63
5.3. Discusión de resultados a partir del problema formulado	67
5.4. Aporte científico.....	68
CONCLUSIONES	69
RECOMENDACIONES	71
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	34
Tabla 2.....	36
Tabla 3.....	38
Tabla 4.....	40
Tabla 5.....	42
Tabla 6.....	44
Tabla 7.....	46
Tabla 8.....	48
Tabla 9.....	50
Tabla 10.....	52
Tabla 11.....	54
Tabla 12.....	56
Tabla 13.....	58

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	35
Figura 2	37
Figura 3	38
Figura 4	40
Figura 5	42
Figura 6	44
Figura 7	46
Figura 8	48
Figura 9	50
Figura 10	53
Figura 11	54
Figura 12	56
Figura 13	59

INTRODUCCIÓN

El tema que se aborda en la presente tesis, trata sobre la necesidad de establecer una determinación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, ello a razón que si bien la institución de las mejoras carece profundo desarrollo normativo en el Código Civil vigente, así como tampoco dentro de los contratos, entre ellos en el contrato de arrendamiento, considerando el tesista que ello tiene que ser abordado dentro de la norma civil sustantiva.

Consideramos que la tesis tiene justificación teórica porque es una contribución epistemológica para la comunidad jurídica, además tiene justificación práctica porque a partir de análisis detallado de los resultados y conclusiones arribadas se va a beneficiar a los arrendatarios, por otro lado, en el desarrollo de la investigación se ha observado de modo riguroso el procedimiento de la investigación científica por lo que los resultados son confiables.

La elaboración de la tesis fue viable porque se contó con la literatura adecuada, así como la colaboración de la muestra para ser encuestada; que consta de 4 capítulos, en el primero se plantea y formula el problema, la justificación, viabilidad, limitaciones, además de formular los objetivos, hipótesis, variables; en el segundo capítulo se desarrolla los antecedentes, marco teórico y definiciones conceptuales; en el tercero se trabajó la metodología; en el cuarto capítulo se ha desarrollado los resultados y su discusión, presentando las tablas y figuras de la encuesta, además de la comprobación de las hipótesis, la discusión de resultados desde las bases teóricas y del problema planteado; también se presenta las conclusiones, recomendaciones, anexos y matriz de consistencia.

CAPÍTULO I. ASPECTOS BÁSICOS DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Fundamentación del problema

Las mejoras se clasifican en necesarias, útiles y de recreo conforme el Art. 916 del Código Civil –en adelante, CC–. Aquellas mejoras necesarias y útiles que realice el arrendatario o poseedor del inmueble, podrán ser reembolsadas, siempre que medie aceptación por parte del propietario para su realización, así como podrá retirar las de recreo salvo que el propietario decida pagar su valor actual (Art. 917 CC).

Si el poseedor debe ser reembolsado por las mejoras, tiene derecho de retención (Art. 918 CC). Y, por último, una vez que se restituye el bien se pierde el derecho de separación (por las mejoras de recreo) y prescribe la acción de reembolso una vez que transcurrieron dos meses desde la restitución (Art. 919 CC).

Ahora bien, lo precitado, en dos simples párrafos es toda la regulación que se encuentra en el ordenamiento jurídico peruano respecto de las mejoras. Ello es a todas luces insuficiente, debido a la cantidad de aristas que puede revestir la cuestión, las cuales han sido trabajadas por la doctrina y la jurisprudencia.

De los artículos referidos se desprende que la conservación del bien para el adecuado uso y goce del mismo queda en cabeza del arrendador, quien debe garantizarla. A la luz de ello, el presente trabajo abordará la fundamentación y la naturaleza jurídica de las mejoras que permiten garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, así como la responsabilidad contractual que emana del mismo.

En virtud de lo hasta aquí expuesto, surge en evidencia que la trascendencia del tema de investigación está dada por la relevancia social del mismo, en tanto la frecuencia y necesidad del arrendamiento, sobre todo aquellos inmuebles destinados a vivienda. Así,

no solamente estamos frente a una cuestión de alta relevancia social, sino también de una frecuencia que importa la necesidad de hallar una solución al régimen de mejoras.

1.2. Justificación e importancia de la investigación

La presente investigación encuentra una doble justificación, teórica y práctica.

1.2.1. Justificación teórica.

Se encuentra justificada en forma teórica en cuanto contribuirá a aportar fundamentos sobre la doctrina de las mejoras necesarias, su naturaleza jurídica y su fundamento. Ello tanto para reconocer y garantizar la esencia del vínculo del contrato de arrendamiento como la responsabilidad contractual que emana del mismo.

A los fines de la justificación teórica debe tenerse presente que no se trata de una investigación novedosa en términos del objeto de estudio, sino que contribuirá a aportar nuevos fundamentos en la doctrina respecto de la materia.

1.2.2. Justificación práctica.

Por su parte, encuentra justificación práctica en cuanto de sus conclusiones podrán beneficiarse los arrendatarios, quienes obtendrán un análisis detallado, a los fines de tener un cabal conocimiento de sus derechos respecto a las mejoras necesarias. Ello es de una relevancia incuestionable en tanto las mismas están destinadas a la conservación del bien para el adecuado uso y goce durante todo el plazo que dure el contrato de arrendamiento.

1.2.3. Justificación metodológica.

La presente tesis tiene justificación metodológica porque en su desarrollo se ha observado el procedimiento metodológico de la investigación científica, de acuerdo a los

lineamientos de la universidad y al reglamento de la escuela de Posgrado, por lo que los resultados arribados son confiables.

1.3. Viabilidad de la investigación

La presente investigación es fue tanto temporal como presupuestariamente, en función de los objetivos propuestos.

Se trató de una investigación cualitativa, con alcances descriptivos, en la cual se utilizó el método analítico para realizar una revisión sistemática de la literatura y la legislación existente en la materia.

1.4. Limitaciones de la investigación

Conforme hemos señalado respecto de la justificación teórica, el tema objeto de estudio no es novedoso. En consecuencia, el límite que puede verificarse en la presente investigación es que la misma no arroje nuevos fundamentos a los ya existentes o, en su defecto, a que los resultados no permitan fortalecer los mismos.

De todos modos, debe resaltarse que aun cuando no se trate de una investigación nueva, los antecedentes son escasos. Lo cual también presenta una limitación, en función de la información disponible al respecto.

1.5. Formulación del Problema

1.5.1. Problema General

OG. ¿Cuál es la necesidad de determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020?

1.5.2. Problemas Específicos

PE1. ¿Cuál es la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?

PE2. ¿Cuál es la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?

PE3. ¿Cuál es la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual?

PE4. ¿Cuál es la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual?

1.6. Formulación de objetivos

1.6.1. Objetivo General

OG. Demostrar la necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020

1.6.2. Objetivos Específicos

OE1. Analizar la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento

OE2. Analizar la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo del contrato de arrendamiento.

OE3. Justificar la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual.

OE4. Justificar la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual.

CAPÍTULO II. SISTEMA DE HIPÓTESIS

2.1. Formulación de Hipótesis

2.1.1. *Hipótesis general*

HG. Existe necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020

2.1.2. *Hipótesis específicas*

HE1. La naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto, garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

HE2. El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionabilidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.

HE3. La naturaleza jurídica de las reparaciones, permiten el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.

HE4. Existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.

2.2. Definición de variables

2.2.1. *Variable independiente*

Determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias.

Las reparaciones por las mejoras necesarias, son aquellas que realiza el arrendador a efectos de lograr mantener el bien que ha alquilado, sin cuales el inmueble no podría ser conservado; las útiles, son cuales, no siendo indispensables para la conservación del inmueble, sin embargo, resultan provechosas para el locatario o el locador; las de recreo o suntuarias, son las realizadas en beneficio exclusivo de quien las va a disfrutar.

2.2.2. Variable dependiente

Contratos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un documento en el cual una de las partes denominada arrendador cede el uso de su propiedad a otro sujeto que es conocido como arrendatario. Esto, a cambio de un pago periódico durante el periodo que dure el acuerdo

2.3. Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES
<p>Variable Independiente:</p> <p>X= Determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias</p> <p>Variable dependiente:</p> <p>Y= Contratos de arrendamiento</p>	<p>X1 Naturaleza jurídica de las reparaciones</p> <p>X2 Fundamento de las mejoras por necesidad</p> <p>arrendamiento</p> <p>Y1 Esencia del vínculo jurídico</p> <p>Y2 Responsabilidad contractual.</p>

CAPÍTULO III. MARCO TEÓRICO

3.1. Antecedentes de la investigación

Como primer antecedente relevante a mencionar encontramos el artículo elaborado por Palacios (2014), respecto de la insuficiencia en la regulación normativa sobre las mejoras. En el mismo realizó una distinción tanto de las mejoras como de la calidad del poseedor.

En función de ello, entre sus conclusiones resaltó que:

“la posesión es un requisito sine qua non para tratar el tema de mejoras, mientras que el contrato entre las partes servirá para hacer efectivo el pago de las mejoras. Por su parte, el pago de las mismas se realizará siempre que estén ordenadas y/o autorizadas por el propietario. A su vez, las mejoras necesarias deberán ser reembolsadas tanto al poseedor de hecho como de derecho, sin embargo, las útiles no serán reembolsadas al poseedor de hecho, así como tampoco podrá ejercer el derecho de retención”, (p. 108)

De este estudio serán relevante, además de las conclusiones, las recomendaciones efectuadas por la Magister a la luz de la insuficiencia normativa.

También fungirá como antecedente la tesis de Castillo Castro (2015), la cual versa sobre la figura del ocupante precario al vencimiento del contrato de arrendamiento. Ello fortalecerá la diferenciación llevada a cabo por Palacios (2014) sobre poseedores de hecho y de derecho.

Por su parte, Castro Rodríguez (2016) elaboró una tesis sobre la problemática de la regulación del derecho al reembolso de las mejoras en la normativa tanto civil como procesal del Perú. Entre sus conclusiones resalta el conflicto normativo existente a las mejoras, respecto ambos códigos, los cuales establecen plazos diferentes para solicitar el reembolso.

Asimismo, refleja que no existe una correcta aclaración en las normas sobre la clasificación de los poseedores, lo cual ha generado posturas contrarias en la doctrina. La postura del Castro Rodríguez (2016) es que sólo el poseedor inmediato es quien puede solicitar el reembolso de las mejoras.

Ambas cuestiones las indica como necesarias de pronta solución, a los fines de que tanto los arrendatarios como los arrendadores conozcan los alcances de sus derechos y obligaciones.

Por último, Chávez Cabeza (2018) también analizó la regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento. De sus conclusiones cabe traer a colación la cuarta, en tanto afirmó que:

“El identificar la naturaleza jurídica de las reparaciones y su finalidad, así como las causas que la motivan permiten identificar sobre quien recae la responsabilidad de asumir su costo, atendiendo que la conservación y funcionalidad del bien responde a una de las obligaciones del arrendador” (p. 83).

Estos antecedentes brindaran importantes contribuciones a la presente investigación, tanto en cuanto a las definiciones conceptuales, así como en las bases teóricas, en tanto señalan y reafirman las doctrinas y debates existentes en la materia.

3.2. Bases teóricas

3.2.1. Las mejoras

Respecto de las mejoras, el debate central a dilucidar gira en torno a cómo son consideradas las mejoras necesarias. Esto es si toda modificación material consiste en una mejora (en sus diferentes clasificaciones: necesaria, útil o de recreo) o si la conservación responde a una reparación en lugar de a una mejora. Según la postura adoptada, será cómo se entienda la fundamentación y la naturaleza jurídica de las mejoras.

Así, desde una postura, la necesidad de conservar el bien encuentra una doble legitimación. Por un lado, el poseedor de la cosa tendrá el derecho y el interés de su conservación para un correcto uso y goce de la misma. Pero, por el otro, también tendrá un interés legítimo el propietario, en tanto el bien, una vez culminada la posesión, regresará a él (Chávez Cabeza, 2018).

En este sentido, los gastos efectuados en virtud de la conservación, se enmarcan dentro de la categoría de mejoras necesarias. Así, el régimen de mejoras, podría sostenerse, que se vincula a la esencia misma del contrato de arrendamiento, en virtud de que su fundamento radica en el correcto uso y el goce del bien, con un cabal disfrute de la cosa hasta el fin de la posesión. Asimismo, las mejoras serían todo aquello que suma valor a la cosa, sea por evitar su deterioro o sea por aumentar su valor en sentido estricto, debiendo ser reembolsadas en virtud del incremento patrimonial en cabeza del propietario.

Desde otra postura, es necesario distinguir a las mejoras de los gastos y de las reparaciones. Así, las primeras son modificaciones o alteraciones materiales que se le realizan a un bien, con el fin de aumentar o mantener su valor, impidiendo su destrucción o deterioro o para embellecerlo (Ramírez Cruz, 2003).

En cuanto a los gastos, si adoptáramos la primera postura señalada en los primeros párrafos del presente acápite, se trata de un monto desembolsado para la mejora de la cosa, sea por conservación o por aumento de valor.

Ahora, desde la doctrina italiana, el gasto es el desembolso de dinero, sea para reparar el bien o sea para mejorarlo, entendiendo a las mejoras y a las reparaciones como dos institutos bien diferenciados, donde las segundas responden a la conservación del bien mientras que las primeras atienden al incremento de valor (Castro Rodríguez, 2016). A nuestro entender, en cualquiera de las dos posturas, lo que resalta es entender a la mejora como un aumento de valor, mientras que el gasto se relaciona directamente con el desembolso pecuniario.

Sin perjuicio de nuestra consideración, debe tenerse presente que parte de la doctrina señala que el Código Civil de Perú parecería adoptar la tesis italiana, en cuanto

En primer lugar, la ley regula por separado los gastos de reparación y las mejoras, lo que resulta incompatible con una regulación unitaria (por ejemplo: artículos 1013°, 1014°, 1015° del código civil). En segundo lugar, la noción legal de mejora está relacionada con obra y modificación material del bien, por eso, el artículo 917° del código civil señala que el poseedor, cualquiera que fuese, tiene derecho al valor actual de las mejoras, lo que inmediatamente evoca la idea de una adición material que tiene un valor claramente individualizado con relación al resto del bien; e incluso pueden retirarse las mejoras de recreo, lo que ratifica esta impresión ¿Podría retirarse un gasto desembocado por una reparación? La respuesta es obviamente negativa (Castro Rodríguez, 2016, p. 83).

En consecuencia de ello, se colige que los actos de conservación no quedan comprendidos dentro del concepto de mejoras, sino que ingresan al régimen de reparaciones ordinarias o extraordinarias, según sea el caso. Esto en virtud de que la mejora tiene por finalidad aumentar el valor del bien.

Esta tesis encuentra sustento, como hemos citado precedentemente, en que la regulación del usufructo en los Arts. 1013 a 1015 establece que el usufructuario deberá efectuar las reparaciones ordinarias y las extraordinarias que sean producto de su culpa (Art. 1013). Por reparaciones ordinarias, el Código Civil entiende a aquellas que “exijan los desperfectos que procedan del uso normal de los bienes y sean indispensables para su conservación” (Art. 1014).

Pero el quid de la cuestión radica en que el Art. 1015 señala que se aplicarán al usufructo, en forma supletoria, las normas sobre mejoras establecidas para la posesión. En este orden de ideas, parecería que el Código Civil efectivamente establece una separación entre los regímenes de mejoras y de reparaciones.

Ahora bien, el Art. 916 señala que las mejoras necesarias son aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción del bien. En consecuencia, parecería difícil entender como esta tesis que estamos señalando concilia la idea de separación de ambos regímenes jurídicos.

Frente a ello debemos señalar que la respuesta dada por los seguidores de esta postura es que el gasto hecho con el exclusivo fin de conservación para evitar la destrucción o el deterioro, es una reparación. Mientras que si es una inversión que consigue la modificación del bien, además de impedir la destrucción o el deterioro, se trata de una mejora necesaria (Castro Rodríguez, 2016). Para clarificar esta difícil distinción, podemos citar el siguiente ejemplo:

(...) si la casa amenaza ruina, y el poseedor instala una estructura de apoyo o refuerzo, entonces se trata de reparación extraordinaria, en cambio, si el poseedor, en ese mismo caso, hace una modificación integral de la casa, con nuevas estructuras, nuevos acabados, nuevas edificaciones, entonces se tratará de mejora necesaria (Castro Rodríguez, 2016, p. 85).

Pero, en este caso, no bastará con la modificación, sino que será necesario el incremento del valor para que pueda ser considerada una mejora.

3.2.2. Características del poseedor y el derecho a reembolso

Como hemos visto en el acápite 2.1., no está definido en el Código civil vigente qué poseedor puede ejercer el derecho de retención de la cosa hasta tanto se abonen las mejoras que ha realizado sobre la misma. De allí los debates doctrinarios que se han dado al respecto, los cuales serán brevemente recabados en la presente sección.

Debe resaltarse que sí existe consenso en cuanto a las mejoras necesarias, las cuales deberán ser abonadas tanto al poseedor de buena fe como al de mala fe. Ello en

virtud de la particularidad de estas mejoras, que son las que tienden a la conservación de la cosa *stricto sensu* (Palacios C. de Sandoval, 2014).

Así, desde una postura se sostiene que tanto el poseedor de buena fe como el de mala fe tienen derecho al valor de las mejoras necesarias y útiles, así como al derecho de retirar aquellas que sean de recreo. El fundamento de esta postura es tratar de evitar un enriquecimiento injusto por parte del propietario, “en cuanto este recupera el íntegro del disfrute por lo que se encuentra en situación de total indemnidad, por tanto, no existe causa justificada para que retenga el mayor valor del bien” (Palacios C. de Sandoval, 2014, p. 105).

En efecto, se ha sostenido sin más que “la realización de las mejoras constituye una conducta posesoria suficiente para generar el derecho al reembolso cumpliéndose las demás condiciones previstas en la ley” (Mejorada Chauca, p. 245).

Ahora bien, esta postura igualmente distingue entre poseedores de buena fe y de mala fe, en tanto a los primeros se les reconocería el valor íntegro de las mejoras, mientras que a los segundos sólo aquella porción en que el propietario se beneficia con la mejora, es decir, el provecho concreto que ha obtenido el propietario en el incremento de su patrimonio (Palacios C. de Sandoval, 2014).

A su vez también resulta relevante para esta teoría la referencia normativa a que el derecho de reembolso nace al ser restituida la cosa. Sin embargo, en consonancia con el reconocimiento del derecho a poseedores tanto de buena como de mala fe, esta postura sostiene que también en los casos de desposesión involuntaria nace en cabeza del poseedor el derecho de reembolso, en tanto “no parece razonable que el poseedor que pierde la posesión sin haberla entregado al propietario, pierda el derecho al reembolso de las mejoras, si el titular ha accedido al bien y se beneficiará con ellas” (Mejorada Chauca, p. 245). Ahora bien, con la pérdida involuntaria de la posesión se pierde, en consecuencia, el derecho de retención.

Por otro lado, la postura contraria sostiene que las mejoras útiles sólo deben ser abonadas al poseedor de buena fe. Esto por cuanto bastaría con la realización de mejoras útiles que no pueden ser abonadas por el propietario para no devolver el bien (Palacios C. de Sandoval, 2014).

Esto ha sido interpretado así por la propia Corte Suprema, en tanto ha entendido que la posesión ilegítima inhabilita a hacer valer tanto la presunción de buena fe en la posesión, como solicitar el reembolso de las mejoras (Palacios C. de Sandoval, 2014).

En igual sentido, la Casación N 4069/2007, traída a colación por Castro Rodríguez (2016), ha señalado que:

El artículo 917 del Código Civil señala que el derecho de reconocimiento al pago de mejoras del poseedor, no hace distinción expresa al poseedor legítimo o ilegítimo, no obstante ello, su interpretación nos lleva a establecer que la posición adoptada por nuestra legislación es (...) que tratándose de mejoras necesarias y útiles, es el poseedor legítimo el que tiene el derecho al valor actual de las mismas; (...) dicho de otro modo, el pago de las mejoras necesarias y útiles sólo puede ser amparado si la parte interesada acredita que posee el bien inmueble con título válido, y si ha contado con la autorización expresa o tácita del propietario para hacerlo (pp. 125-126).

En virtud de lo hasta aquí expuesto y aun cuando la postura de la Corte parezca erigirse con total claridad, consideramos que es imperioso revisar la naturaleza jurídica de los institutos bajo análisis, a los fines de dar sustento a la doctrina que tanto el poseedor legítimo como el poseedor de mala fe tienen derecho a reembolso. Esto es así, en tanto coincidimos con la postura que sostiene que el propietario se vería enriquecido en su patrimonio de no efectuar el mentado reembolso de los gastos.

3.2.3. El derecho de retención.

El Art. 918 del Código Civil dispone que “en los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención”.

Mientras tanto, del Art. 1123 surge que:

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

Debe tenerse presente que, en el caso de las mejoras, no sólo se encuentra regulado en la ley el derecho de retención, sino que también existe una íntima conexión entre el crédito y el bien sobre el que se ejerce el derecho.

Este derecho, conforme surge del Art. 1127, podrá ser ejercido tanto judicial como extrajudicialmente. Mientras el primero consiste en una excepción opuesta ante un juez, el segundo consiste meramente en rehusarse a entrega la cosa.

Ahora bien, siendo que las mejoras de recreo dan la posibilidad al poseedor de retirarlas, el derecho de retención no podrá ser ejercido en este caso. Por el contrario, sí el poseedor tendrá derecho de retención en los casos de las mejoras necesarias y útiles (Castro Rodríguez, 2016).

Aquí se abre nuevamente el debate respecto de qué clase de poseedor podrá ejercer el derecho de retención. Tal como hemos señalado precedentemente, el articulado del código no hace diferencia entre los tipos de poseedores para poner en cabeza de unos y no de otros el derecho de retención. Sin embargo, sí puede afirmarse, en consonancia con lo hasta aquí expuesto, que sólo quien esté en actual posesión de la cosa podrá ejercer el derecho de retención.

Será objeto del presente trabajo distinguir entre los tipos de posesión para aportar a las doctrinas existentes fundamentos sobre qué poseedor tendrá derecho de retención, en virtud de los fundamentos y la naturaleza jurídica tanto del instituto de mejoras como del contrato de arrendamiento.

3.3. Definiciones conceptuales

A los fines de la presente investigación, dos son los conceptos claves a definir, a saber: poseedor y mejoras. De ellos se derivan otros conceptos, tales como poseedor de buena fe, poseedor de mala fe, mejoras útiles, mejoras necesarias, mejoras de recreo y régimen de mejoras.

Posesión es definida por el Art. 896 del Código Civil en cuanto dispone que “es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Al respecto, Mejorada Chauca (s/f) ha expresado que de la normativa se desprende que será poseedor quien se comporte respecto del bien como lo haría una persona con derechos sobre el mismo.

Luego, la legitimidad o ilegitimidad de la posesión estará dada por la forma en que esta se adquiere y cómo se conserva la misma.

Mejoras la Casación N° 1054-2000-Lima entendió a las mejoras como “(...) aquellas obras que importan la modificación de la cosa, con el consecuente aumento de su valor económico (...)”. Estas pueden ser necesarias, útiles o de recreo, conforme surge del Código Civil.

En este sentido, el Art. 916 dispone que

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

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

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

Régimen de mejoras “es aquel que busca restituir el equilibrio patrimonial entre el poseedor que se ha sacrificado y el propietario que ha visto incrementado el valor de su patrimonio” (Mejorada Chauca, p. 242).

CAPÍTULO IV: MARCO METODOLÓGICO

4.1. **Ámbito de estudio.**

De conformidad al ámbito espacial, la presente tesis abarcó la zona metropolitana de la ciudad de Huánuco, de donde se han obtenido los datos para el análisis respectivo, y de conformidad al ámbito temporal los datos fueron analizados durante el 2020 y 2021, periodo en el cual se ha recopilado la información.

4.2. **Tipo y nivel de la investigación**

4.2.1. *Tipo y nivel de la investigación*

Tipo de investigación. La presente investigación es de tipo básico o teórico, porque busca realizar epistemología sobre el problema de investigación con la finalidad de ofrecer las propuestas para que sean resueltos, (Hernández S. 2014, p. 121)

Alcance o nivel. La presente investigación es de alcance descriptivo.

Es de carácter descriptivo en tanto

(...) se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas (Hernández Sampieri, Fernández Collado & Baptista Lucio, 2014, p. 92).

4.3. **Enfoque**

La presente investigación es de índole cuantitativa, la cual se llevó a cabo a través del método deductivo-hipotético, (Carrasco, 2009, p. 83)

4.4. Población y muestra

4.4.1. Determinación de la población.

La población estuvo conformada por abogados especialistas en derechos reales, que litigan en Huánuco, siendo que, de conformidad a lo informado por el Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco, existen 3,543 abogados hábiles en el ejercicio de la profesión, (datos proporcionados en marzo del 2021)

4.4.2. Determinación de la muestra.

La obtención de la muestra fue de acuerdo al método no probabilístico y a intención del investigador, se tomó la cantidad de 100 abogados civilistas, la cual fue conformada de forma heterogénea y representativa, prefiriendo los abogados con más de 20 años de experiencia en casos civiles.

4.3.3. Criterios de inclusión y exclusión.

Se adoptó como criterios de inclusión a los abogados civilistas que ejercen su actividad en la ciudad de Huánuco, prefiriendo a aquéllos que tienen más de 20 años de experiencia.

4.4. Diseño de investigación.

El diseño de la investigación es la estrategia concebida para obtener la información que se desea, con el fin de alcanzar los objetivos, dar respuesta a las interrogantes y al planteamiento del problema. En este sentido, nos encontramos frente a una investigación no experimental de corte transversal, (Cazau, 2006, p. 94)

Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su

incidencia e interrelación en un momento dado. Es como ‘tomar una fotografía’ de algo que sucede (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, p. 154).

4.5. Técnicas e instrumentos

4.5.1. Técnicas.

Encuesta. Se llevaron a cabo encuestas a los profesionales participantes de la muestra, la misma que fue aplicada de modo simultáneo, para lo cual se contó con el consentimiento informado de los sujetos que la conformaron.

Fichaje. Esta técnica fue empleada para la obtención de datos bibliográficos, de libros, manuales y artículos, tanto en físico como virtual.

4.5.2. Instrumentos.

Cuestionario Se ha utilizado los cuestionarios de auto llenado, los cuales fueron completados sin necesidad de la presencia del investigador. Los mismos, en virtud del particular contexto de pandemia, serán enviados en forma virtual, los instrumentos fueron validados por juicio de expertos.

Fichas. Se han elaborado fichas de texto, resumen y comentario en una base bibliográfica utilizada en el marco teórico.

4.6. Técnicas de procesamiento y análisis de la información

El procesamiento de la información se realizó en dos etapas. La primera fue descriptiva y la segunda basada en el modelado estadístico, a través del modelo de ecuaciones estructurales, para el desarrollo del análisis factorial exploratorio y confirmatorio.

4.7. Aspectos éticos.

La muestra encuestada ha firmado un consentimiento informado, que les fue presentado al momento del desarrollo de la encuesta.

CAPÍTULO V: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

5.1. Análisis descriptivo

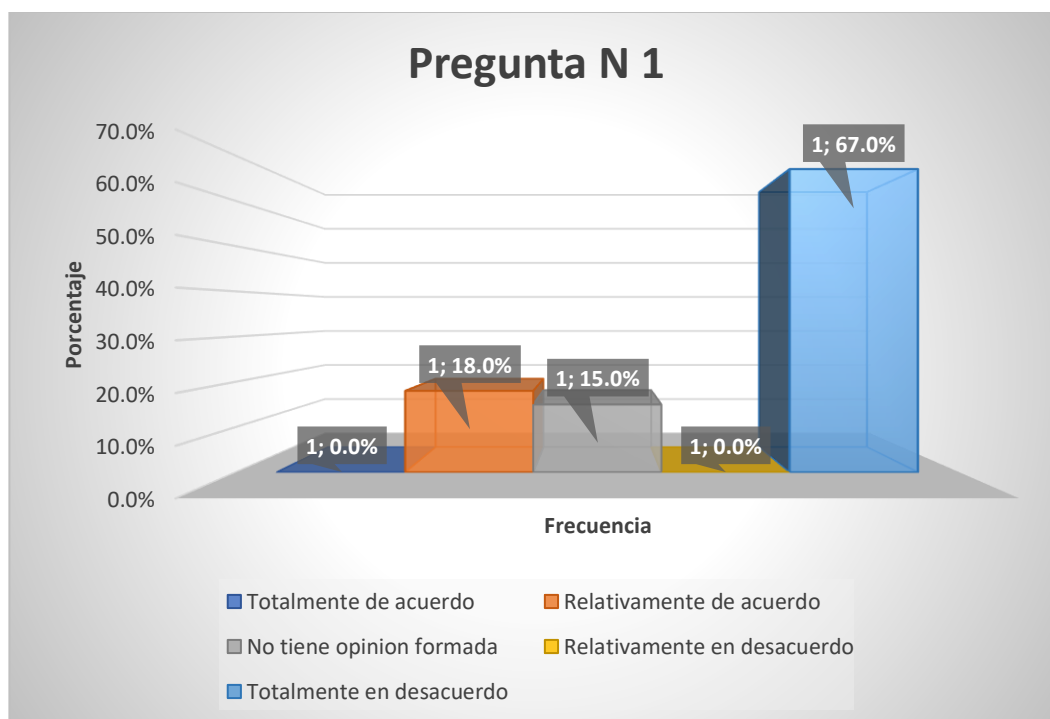
5.1.1. Resultados de la encuesta

Tabla 1

Pregunta N 1. ¿Cree Ud. que el instituto de las mejoras en los contratos de arrendamiento está suficiente regulado?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	0	0.0%
Relativamente de acuerdo	18	18.0%
No tiene opinión	15	15.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	67	67.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 1

Análisis e interpretación de resultados

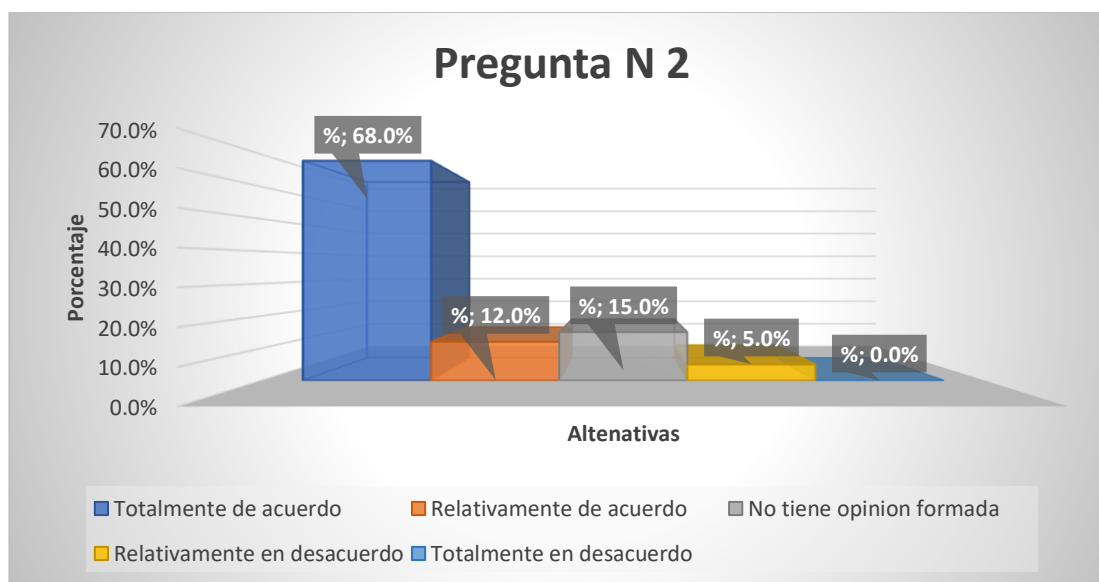
A la primera pregunta que se aplicó a la muestra, de modo correcto la mayoría conformada por el 67.0% dijo estar totalmente el desacuerdo que el tema de las mejoras dentro del contrato de arrendamiento está suficientemente regulado, sólo el 18.0% dijo que estar de acuerdo en forma relativa y el 15.0% no tiene opinión formada.

Tabla 2

Pregunta N 2: ¿Cree Ud. que el instituto de mejoras se encuentra en íntima vinculación con el contrato de arrendamiento?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	68	68.0%
Relativamente de acuerdo	12	12.0%
No tiene opinión	15	15.0%
Relativamente en desacuerdo	5	5.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 2

Análisis e interpretación de resultados

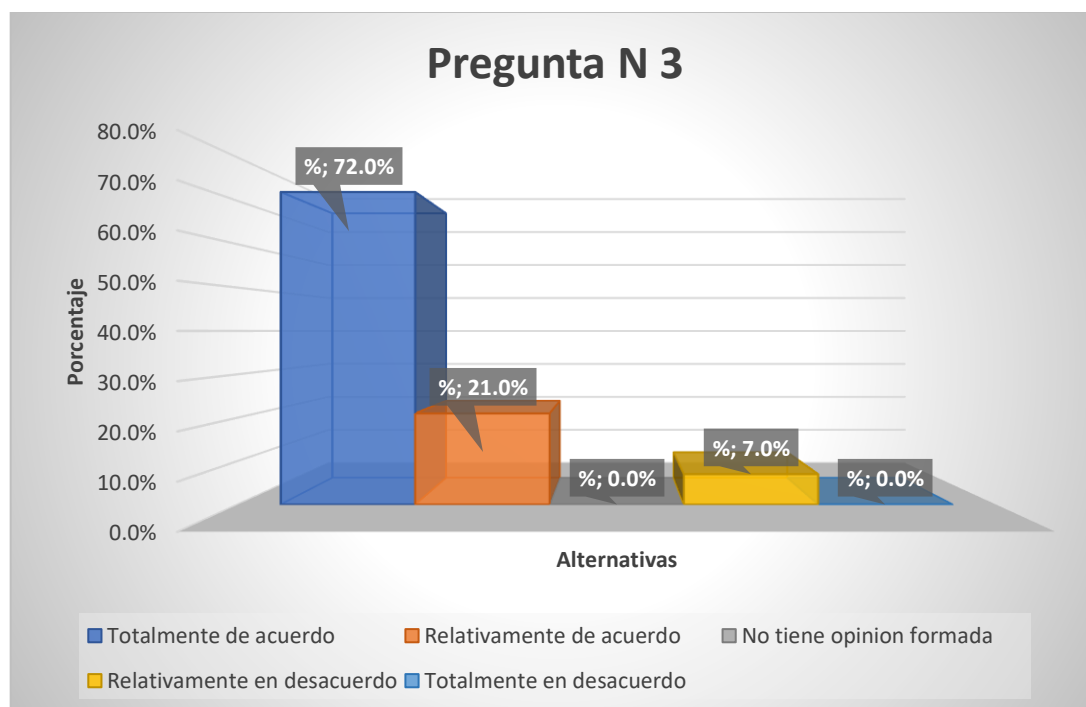
A la segunda pregunta aplicada a la muestra encuestada, de modo correcto el 68.0% de la muestra considera estar totalmente de acuerdo que el instituto de mejoras se encuentra en íntima vinculación con el contrato de arrendamiento; el 12.0% dijo estar relativamente de acuerdo; por su parte el 15.0% dijo no tener opinión formada y para el 5.0% refirió estar relativamente en desacuerdo.

Tabla 3

Pregunta N 3: ¿Cree Ud. que de no existir el instituto de mejoras habría obligaciones en cabeza del arrendador?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	72	72.0%
Relativamente de acuerdo	21	21.0%
No tiene opinión	0	0.0%
Relativamente en desacuerdo	7	7.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 3

Análisis e interpretación de resultados

De la tercera pregunta de la encuesta la mayoría conformada por el 72.0% ha referido estar totalmente de acuerdo y el 21.0% relativamente de acuerdo que de no existir el instituto de las mejorar, habría obligaciones en cabeza del arrendador, en sentido contrario solo el 7.0% dijo estar relativamente en desacuerdo.

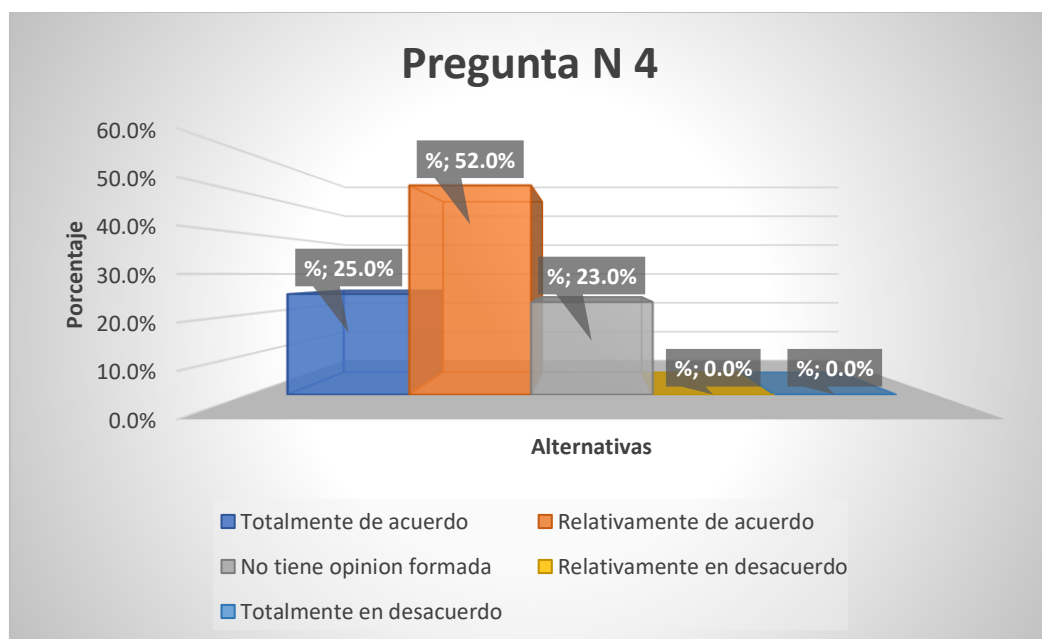
Tabla N 4

¿Cree Ud. que el fundamento del instituto de mejoras se encuentra relacionado a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	25	25.0%
Relativamente de acuerdo	52	52.0%
No tiene opinión	23	23.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 3



Análisis e interpretación de resultados

De la cuarta pregunta que se aplicó a la muestra se obtuvo como resultados que de modo correcto el 52.0% considera estar relativamente de acuerdo y el 25.0% totalmente de acuerdo que el instituto de mejoras se encuentra relacionado a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento; por su parte para el 23.0% dijo no tener una opinión formada.

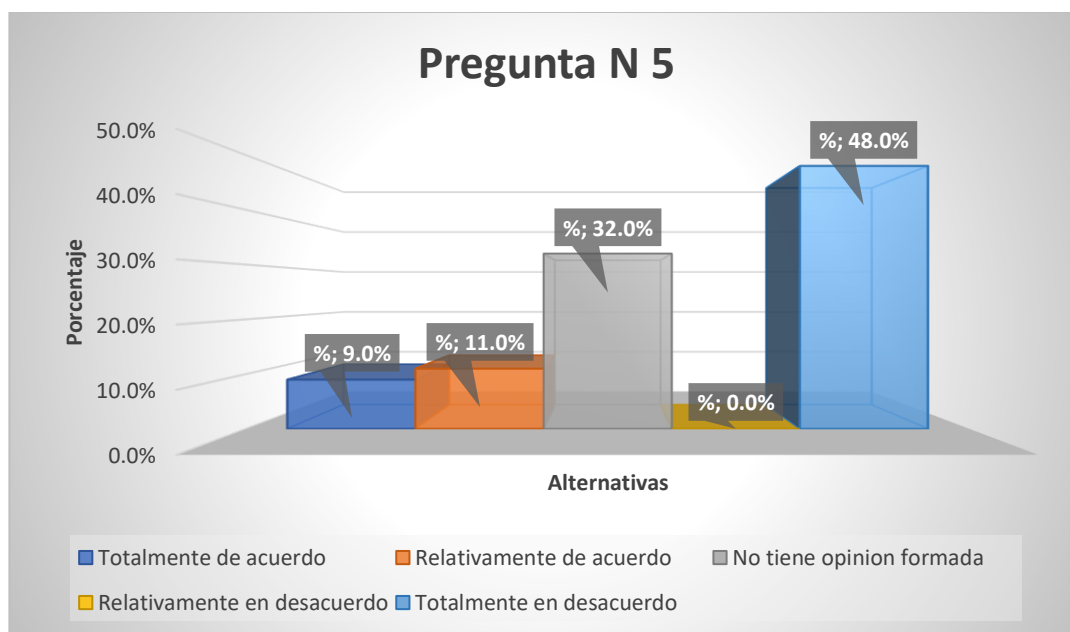
Tabla N 5

Pregunta N 5: ¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a retener la cosa hasta tanto de sean efectuadas las mejoras en la cosa?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	9	9.0%
Relativamente de acuerdo	11	11.0%
No tiene opinión	32	32.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	48	48.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 4



Análisis e interpretación de resultados

De la quinta pregunta que se aplicó a la muestra encuestada el 48.0% considera estar totalmente en desacuerdo que el poseedor ilegítimo tenga derecho a retener la cosa hasta que le sean efectuadas las mejoras realizadas, mientras tanto el 32.0% refirió que no tiene una opinión formada, sólo el 9.0% dijo estar totalmente de acuerdo y el 11.0% parcialmente de acuerdo.

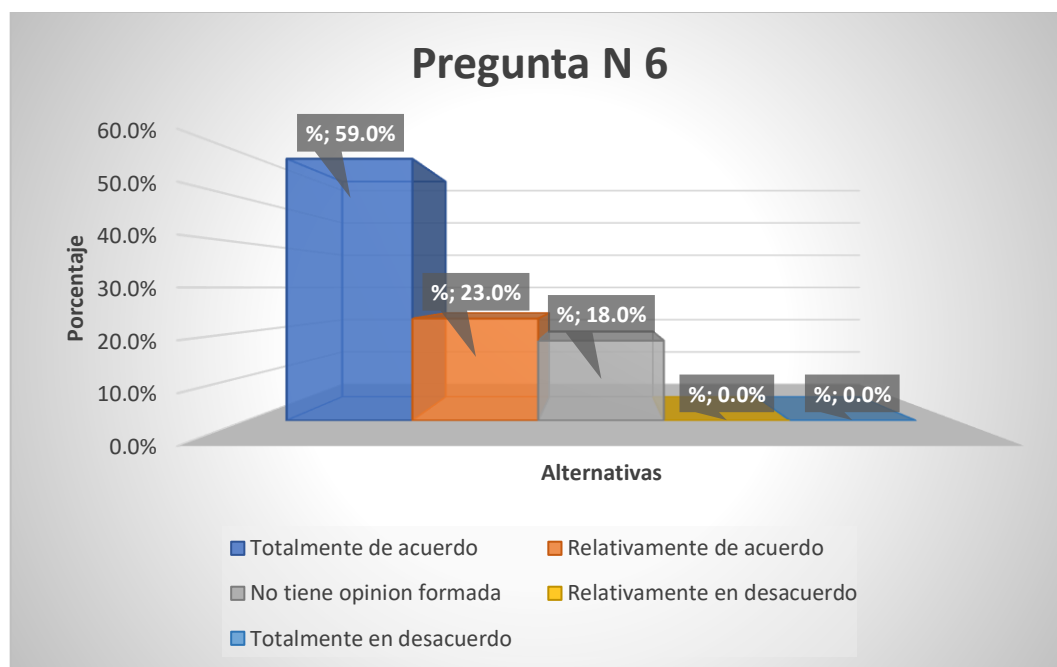
Tabla N 6

¿Cree Ud. que poseedor ilegítimo pierde derecho de retención al entregar la cosa aun cuando las mejoras no hayan sido abonadas?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	59	59.0%
Relativamente de acuerdo	23	23.0%
No tiene opinión	18	18.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 5



Análisis e interpretación de resultados

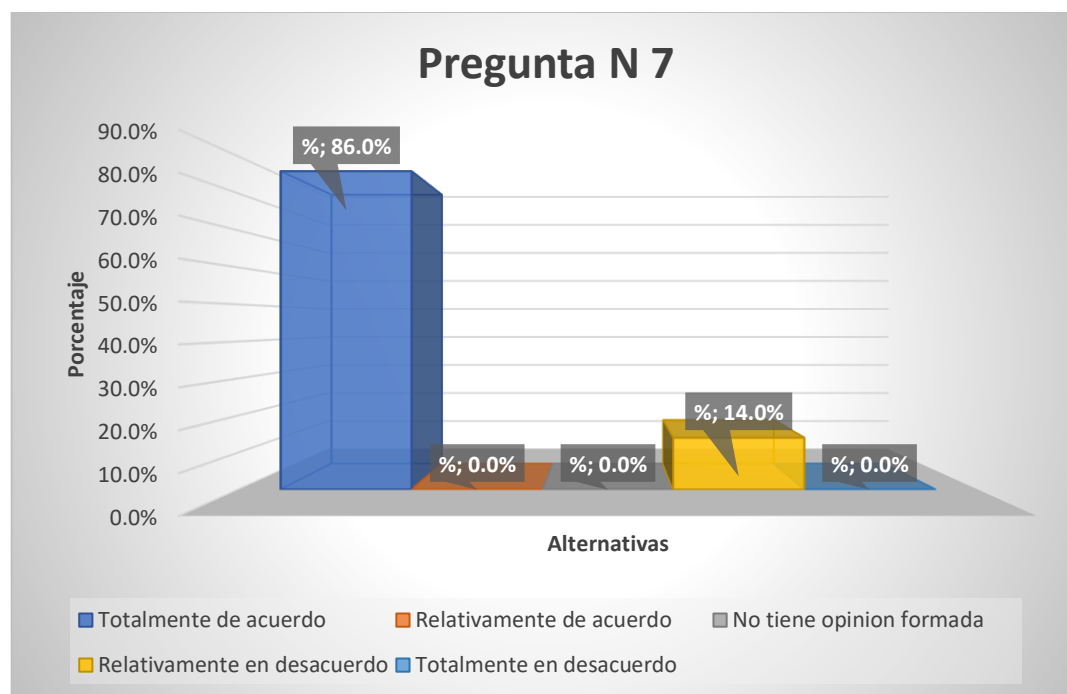
De la sexta pregunta que se aplicó a la muestra, de modo correcto el 59.0% dijo estar totalmente de acuerdo que el poseedor ilegítimo no tiene derecho a retener la entrega de la cosa, a pesar que las mejoras no se las hayan abonado, por su parte el 23.0% dijo estar relativamente de acuerdo, y el 18.0% dijo no tener una opinión formada.

Tabla N 7

Pregunta N 7: ¿Cree Ud. que sólo las mejoras necesarias deberían dar lugar al derecho de retención aún no cuenten con la aceptación expresa del arrendador?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	86	86.0%
Relativamente de acuerdo	0	0.0%
No tiene opinión	0	0.0%
Relativamente en desacuerdo	14	14.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 6

Análisis e interpretación de resultados

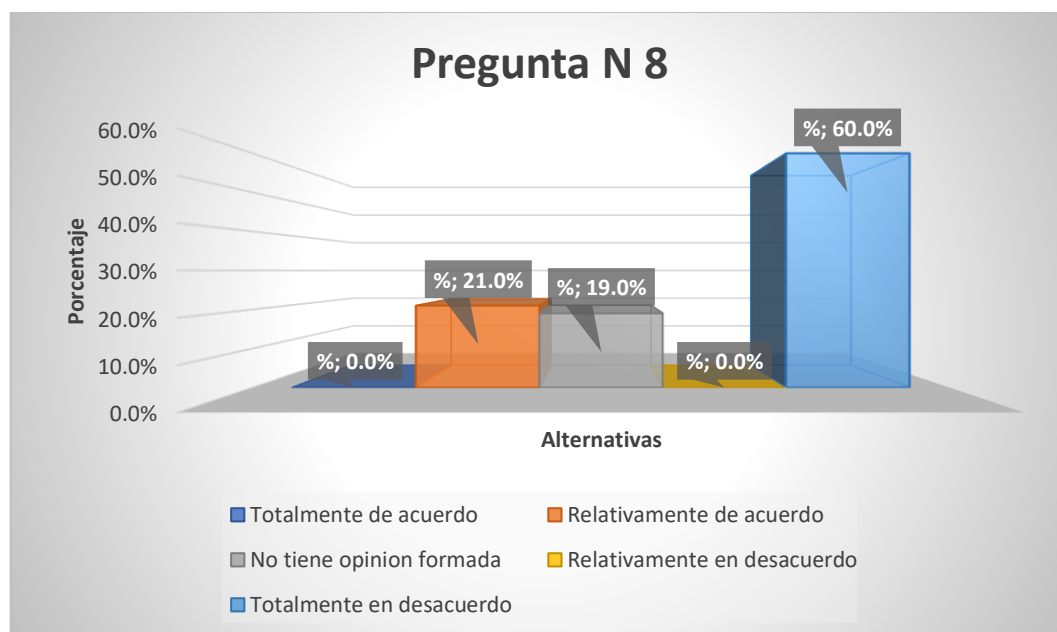
Se la séptima pregunta que se aplicó a la muestra encuestada, el 86.0% dijo estar totalmente de acuerdo que sólo en caso de las mejoras necesarias, debe darse el derecho a de retención a pesar que no cuenten con la aceptación expresa del arrendador; en sentido opuesto el 14.0% dijo estar relativamente en desacuerdo.

Tabla N 8

¿Cree Ud. que en las mejoras útiles debería dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	0	0.0%
Relativamente de acuerdo	21	21.0%
No tiene opinión	19	19.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	60	60.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 7

Análisis e interpretación de resultados

De la octava pregunta que se aplicó a la muestra, el 60.0% dijo estar totalmente en desacuerdo que las mejoras útiles deben dar derecho a la retención, a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador, en sentido opuesto el 21.0% dijo estar relativamente de acuerdo y el 19.0% dijo que no tiene una opinión formada.

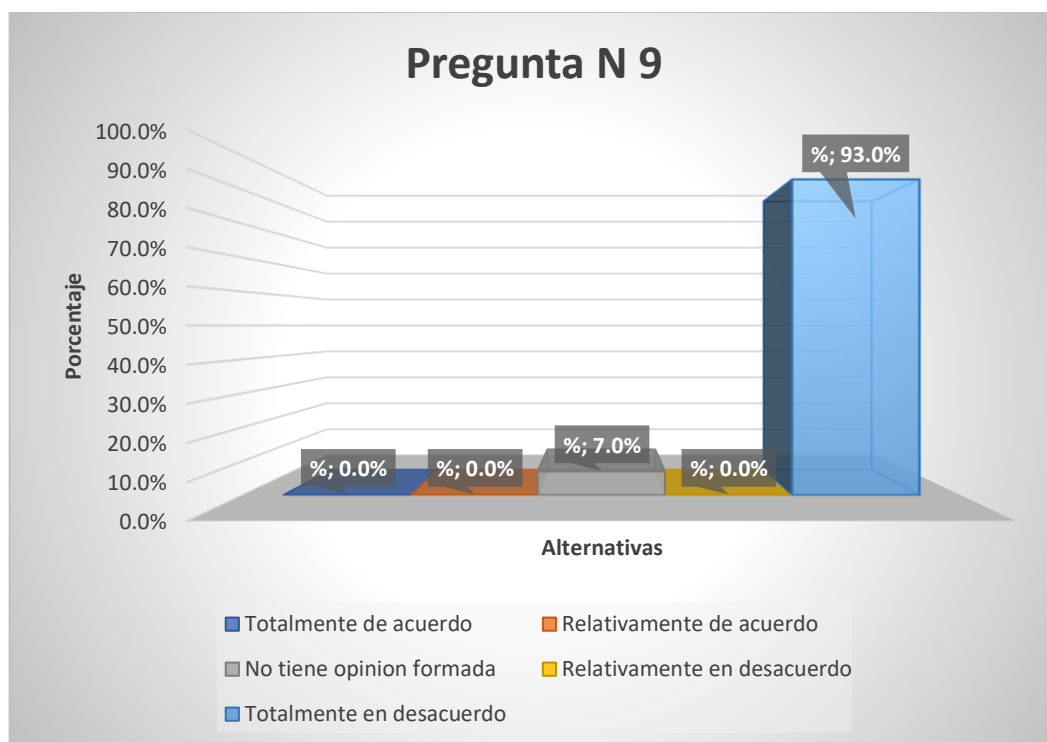
Tabla N 9

¿Cree Ud. que en las mejoras de recreo deberían dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	0	0.0%
Relativamente de acuerdo	0	0.0%
No tiene opinión	7	7.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	93	93.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 8



Análisis e interpretación de resultados

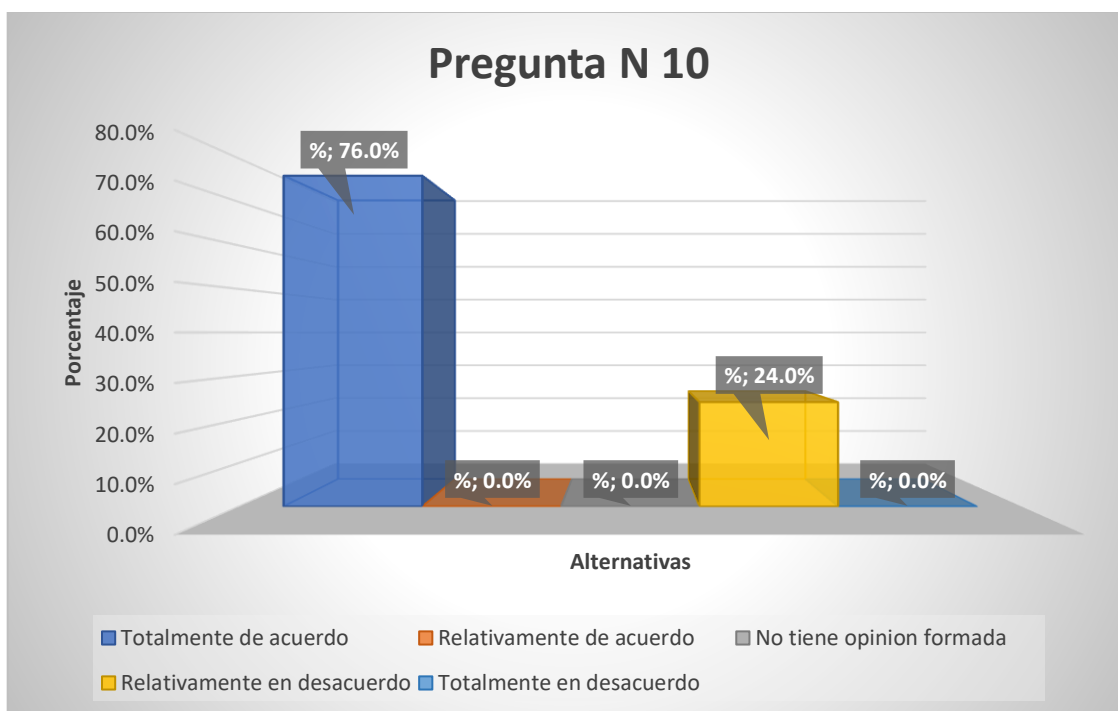
De la novena pregunta que se aplicó a la muestra el 93.0% dijo estar totalmente en desacuerdo que las mejoras de recreo den lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador.

Tabla N 10

¿Cree Ud. para que ejercer la retención por mejorar siempre tiene que existir un consentimiento del arrendador plasmado en el contrato o fuera de él?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	76	76.0%
Relativamente de acuerdo	0	0.0%
No tiene opinión	0	0.0%
Relativamente en desacuerdo	24	24.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 9

Análisis e interpretación de resultados

De la décima pregunta que se aplicó a la muestra, se tiene que el 76.0% dice estar totalmente de acuerdo que para ejercer el derecho a retención por mejorar tiene que existir el consentimiento expreso del arrendador plasmado en un contrato o fuera de él, en sentido contrario el 24.0% refirió estar relativamente en desacuerdo.

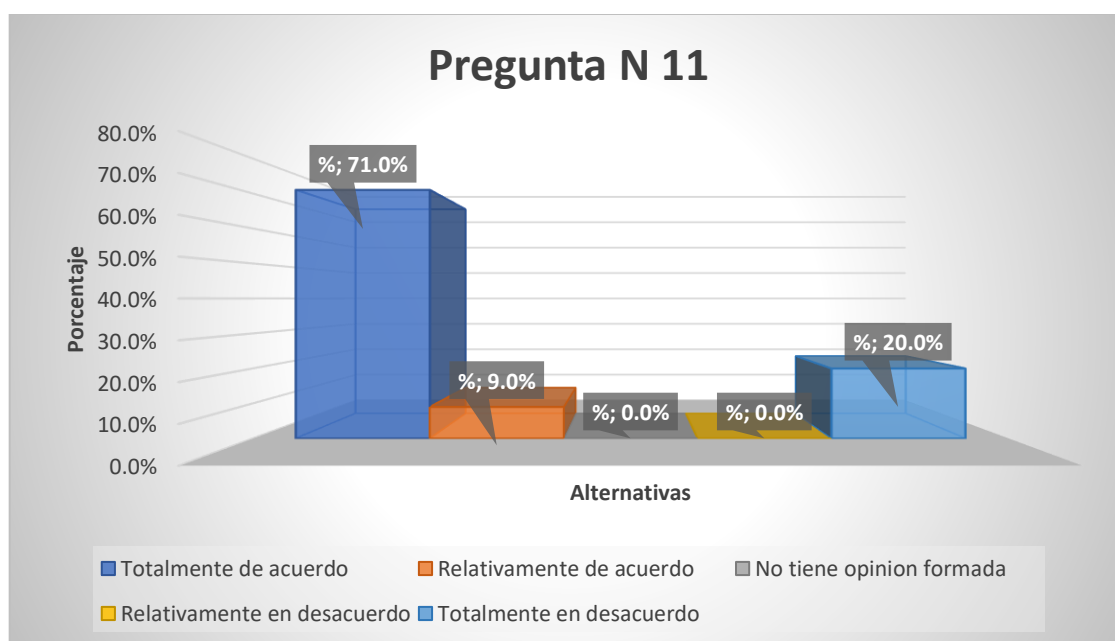
Tabla N 11

¿Cree Ud. es procedente efectuar mejoras necesarias en situaciones de urgencia o emergencia, aun sin el conocimiento o consentimiento del arrendador, deben ser resarcidas al arrendatario?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	71	71.0%
Relativamente de acuerdo	9	9.0%
No tiene opinión	0	0.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	20	20.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 10



Análisis e interpretación de resultados

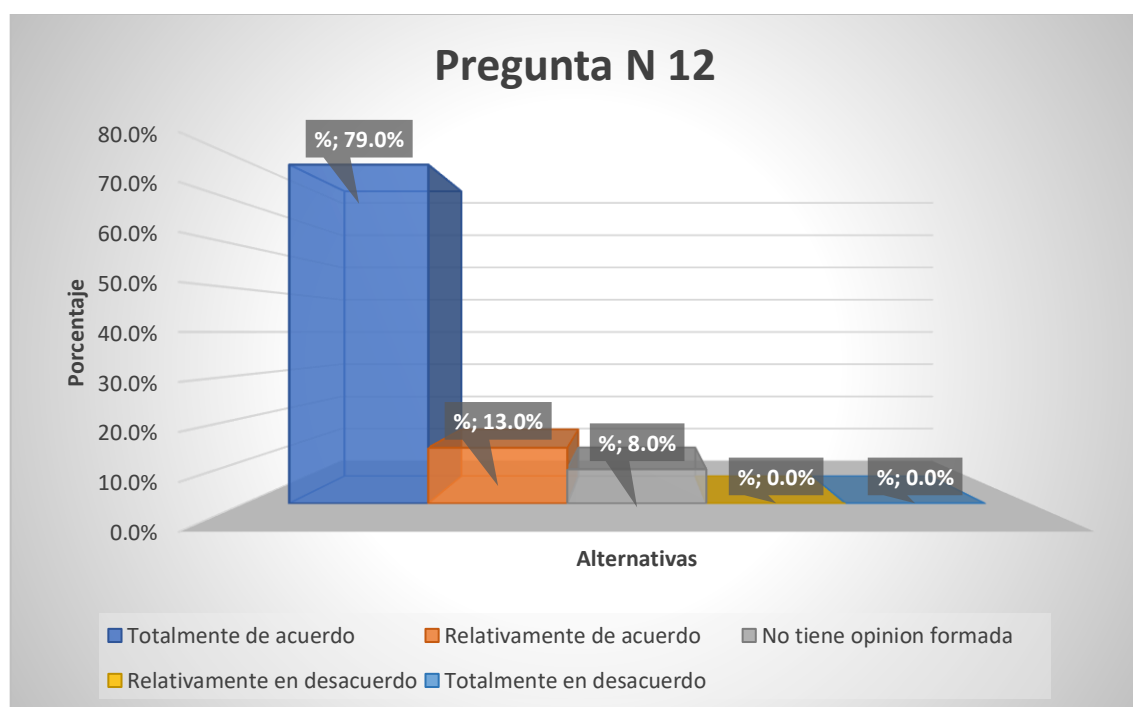
De la décimo primera pregunta que se aplicó a la muestra de estudio se tiene que el 71.0% que corresponde a la gran mayoría está totalmente de acuerdo que en situaciones de urgencia o emergencia el arrendatario puede efectuar mejoras necesarias aun sin el conocimiento o consentimiento del arrendador que tienen que ser resarcidas; en sentido opuesto el 20.0% dijo estar totalmente en desacuerdo.

Tabla N 12

¿Cree Ud. el derecho a que las mejoras sean reintegradas se encuentra vinculado a la calidad del poseedor?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	79	79.0%
Relativamente de acuerdo	13	13.0%
No tiene opinión	8	8.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	0	0.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 11

Análisis e interpretación de resultados

De la décimo segunda pregunta aplicada a la muestra de estudio, el 79.0% refiere estar totalmente de acuerdo que el derecho a que las mejoras sean reintegradas se encuentra vinculado a la calidad del poseedor; por su parte el 13.0% dijo estar relativamente de acuerdo y el 8.0% que no tiene una opinión formada.

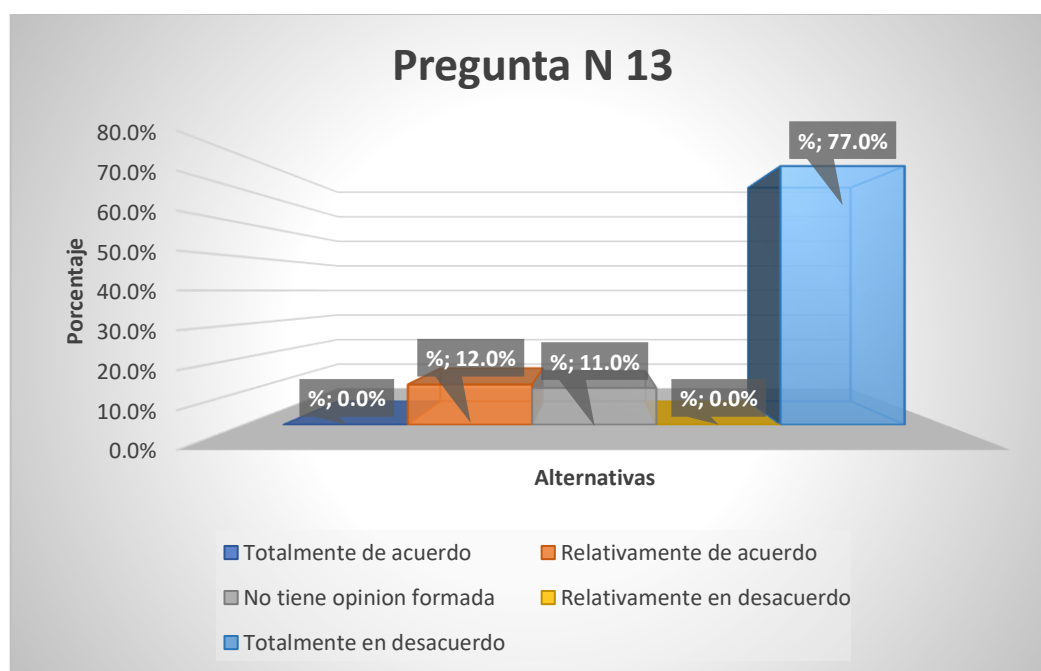
Tabla 13

¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a que sea reintegrado el valor de todas las mejoras efectuadas sobre la cosa?

Alternativas	f	%
Totalmente de acuerdo	0	0.0%
Relativamente de acuerdo	12	12.0%
No tiene opinión	11	11.0%
Relativamente en desacuerdo	0	0.0%
Totalmente en desacuerdo	77	77.0%
Total	100	100.0%

Fuente: muestra encuestada
Elaboración: tesista

Figura 12



Análisis e interpretación de resultados

De la décima tercera pregunta aplicada a la muestra encuestada, se tiene que el 77.0% considera estar totalmente el desacuerdo que el poseedor ilegítimo tenga derecho a que sea reintegrado el valor de todas las mejoras efectuadas sobre la cosa.

5.2. Análisis inferencial y comprobación de las hipótesis

5.2.1. Análisis a partir de las bases teóricas y antecedentes

Previo a efectuar la comprobación de las hipótesis, es importante efectuar un análisis a partir de los antecedentes que sostienen la presente tesis; cuando se trata el tema de las mejoras necesarias que efectúa el poseedor del bien dentro del contrato de arrendamiento, frente a esta situación consideramos que el tema de las mejoras se encuentran reguladas desde el artículo 916 al 919 del Código Civil vigente; no obstante

consideramos la normativa es insuficiente y no regula todas las posibilidades que se pueden presentar en el tema de las mejoras, es así que coincidimos que requiere de una regulación jurídico normativa, que de modo específico detalle, las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, deben ser pagadas por el arrendador, aun en el caso que no haya dado su consentimiento o tenga conocimiento, pues éstas por su naturaleza tienden a evitar el deterioro o destrucción del bien, (Chávez, 2018, p. 84); pero también es interesante tener en cuenta a otra situación jurídica, y es la calidad del poseedor.

El Código Civil, no define los extremos si el derecho al pago de mejoras, es atribuible sólo al poseedor de buena fe o también al de mala fe, tema que también debe quedar clarificado, pues esta insuficiencia en la regulación normativa exige sólo la posesión como requisito esencial, pero debe tratarse de una posesión legítima, autorizada por el propietario o su representante, ya sea de modo oneroso o gratuito, máxime si se trata de un arrendamiento, pero consideramos que este derecho no le asiste al poseedor de mala fe, es decir un usurpador, ocupante precario, entre otros, pues ahí no aplicaría el derecho a retención; (Palacios, 2018, p. 110)

Frente a estas situaciones, como ya lo ha explicado Castro Rodríguez (2016), establece que debe regularse que las mejoras necesarias (urgentes o de emergencia) por ejemplo el deterioro del techo, paredes o sistema de tuberías, cuyas reparaciones no sólo van a evitar problemas en el poseedor, sino evitar la destrucción o deterioro del bien, tienen que ser reembolsadas por el arrendador, aun éste no las haya conocido o autorizado en su oportunidad; las de utilidad, que otorgan mayor valor al bien, del mismo modo deben ser reembolsadas, siempre que el arrendador, por lo menos las haya conocido; pero las de recreo que son a satisfacción del arrendatario requieren su autorización expresa, e incluso puede acarrear indemnización si se causó alguna modificación no autorizada; por ejemplo la instalación de una piscina.

Por mejoras, se entiende a toda modificación material consiste que es relevante, para el bien, (en sus diferentes clasificaciones: necesaria, útil o de recreo), además es importante precisar si las acciones de conservación corresponden a una reparación en lugar de a una mejora, de este modo la necesidad de conservar el bien encuentra una doble legitimación, pues el poseedor de la cosa tendrá el derecho y el interés de su conservación para un correcto uso y goce de la misma; y el propietario tendrá interés, toda vez que el bien regresará a él cuando culmine la posesión, (Chávez Cabeza, 2018, p. 121).

Bajo este criterio, los gastos efectuados para conservar el bien, deben ser considerados como mejoras necesarias, de acuerdo al correcto uso y el goce del bien, con un cabal disfrute de la cosa hasta el fin de la posesión, por su parte todo aquello que le suma valor sería considerado mejoras, pero ya sea para sumar valor a la cosa, sea por evitar su deterioro o sea por aumentar su valor en sentido estricto, debiendo ser reembolsadas en virtud del incremento patrimonial en cabeza del propietario.

Además, es preciso considerar todo aquello que son las mejoras de los gastos y de las reparaciones, pues en ese sentido las mejoras son modificaciones o alteraciones materiales que se le realizan a un bien, con el fin de aumentar o mantener su valor, impidiendo su destrucción o deterioro o para embellecerlo (Ramírez Cruz, 2003, p. 213), y los gastos corresponden a monto desembolsado para la mejora de la cosa, sea por conservación o por aumento de valor.

Nuestra norma no hace distinciones entre gastos de conservación y de mejoras, pues todo lo has esquematizado en el rubro de las mejoras, lo que resulta incompatible con una regulación unitaria (por ejemplo: artículos 1013°, 1014°, 1015° del código civil). En segundo lugar, la noción legal de mejora está relacionada con obra y modificación material del bien, por eso, el artículo 917° del código civil señala que el poseedor, cualquiera que fuese, tiene derecho al valor actual de las mejoras, lo que inmediatamente evoca la idea de una adición material que tiene un valor claramente individualizado con relación al resto del bien; e incluso pueden retirarse las mejoras de recreo (Castro Rodríguez, 2016, p. 86).

En consecuencia de ello, se colige que los actos de conservación no quedan comprendidos dentro del concepto de mejoras, sino que ingresan al régimen de reparaciones ordinarias o extraordinarias, según sea el caso. Esto en virtud de que la mejora tiene por finalidad aumentar el valor del bien.

5.3. Comprobación de hipótesis

A la luz de los resultados obtenidos, se debe efectuar la comprobación de las hipótesis planteadas, siendo las siguientes:

5.3.1. Comprobación de la hipótesis general

La misma que fue planteada en el siguiente sentido: Existe necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

Esta hipótesis ha quedado debidamente comprobada a partir de la encuesta realizada a la muestra, pues la mayoría que corresponde al 67.0% está totalmente en desacuerdo que se encuentra suficiente regulado en el Código Civil, lo que es correcto, pues esta institución sólo contiene tres artículos genéricos, pero aun no se especificado los datalles del mismo, (Ver Tabla N 1); además la mayoría de la muestra, que corresponde al 68.0% considera que el instituto de las mejoras tiene una íntima vinculación con el contrato de arrendamiento, lo que es correcto, pero no es exclusivo a éste, pues en cualquier modo en el que se ejecute una posesión puede hablarse del tema de las mejoras, ya que el mismo Código Civil, no es específico, pues habla de la posesión, sin distinguir una ilegal de otra legal, (Ver Tabla N 2); en el mismo sentido la Casación N 4069/2007, considera que:

“El artículo 917 del Código Civil señala que el derecho de reconocimiento al pago de mejoras del poseedor, no hace distinción expresa al poseedor legítimo o ilegítimo, no obstante ello, su interpretación nos lleva a establecer que la posición adoptada por nuestra

legislación es (...) que tratándose de mejoras necesarias y útiles, es el poseedor legítimo el que tiene el derecho al valor actual de las mismas; (...) dicho de otro modo, el pago de las mejoras necesarias y útiles sólo puede ser amparado si la parte interesada acredita que posee el bien inmueble con título válido, y si ha contado con la autorización expresa o tácita del propietario para hacerlo"; es importante que ello quede claro en la norma, considerando que sólo debe aplicarse al poseedor legítimo, más no al ilegítimo.

En tal sentido se comprueba la hipótesis general, pues existe la necesidad de una determinación normativa de las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento.

5.4.2. Comprobación de hipótesis específicas.

A partir de los resultados obtenidos de la encuesta a la muestra se ha logrado comprobar las hipótesis específicas, dentro del siguiente contexto.

Primera hipótesis específica, planteada del siguiente modo: **La naturaleza de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.**

En efecto cuando el poseedor realiza reparaciones al bien, le va a permitir disfrutar, pero estas reparaciones deben ser entendidas como mejoras necesarias, pues evitan el deterioro o destrucción del bien, y en efecto garantiza la prevalencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, y si las efectúa el arrendatario, tienen que ser cubiertas por el arrendador, siempre que éstas provengan de comportamientos dolosos o culposos contra el bien, en tal sentido efectuar estas mejoras corresponde a obligaciones en la cabeza del arrendador, quien tiene que entregar un bien en las mejores condiciones; de ese modo también lo considera el 72.% de la muestra al estar totalmente de acuerdo, (Ver Tabla N 3); y en efecto esta obligación surge de la naturaleza del contrato de arrendamiento, como lo considera el 52.0% de la muestra al estar relativamente de acuerdo; pues esta institución así como aplica para otros en los cuales se trata de temas de posesión, también tiene que aplicar para el arrendamiento, (Ver Tabla N 4).

En este contexto es interesante precisar en el usufructo trata el tema de las reparaciones ordinarias y las extraordinarias que sean producto de su culpa, pero además también aplica las normas sobre Art. 1015 señala que se aplicarán al usufructo, en forma supletoria, las normas sobre mejoras establecidas para la posesión. En este orden de ideas, parecería que el Código Civil efectivamente establece una separación entre los regímenes de mejoras y de reparaciones, pero en los artículos pertinentes al arrendamiento no trata este tema, respecto a las mejoras e incluso en el Art. 1673 del C.C. indica que si el bien requiere de reparaciones que no pueden diferirse hasta el fin del contrato, el arrendatario debe tolerarlas aun cuando importen la privación de su uso; pero ello debe ser modificado pues si el arrendatario realiza reparaciones necesarias para arreglar el bien o evitar daños y / o destrucción, lo que tiene que ser pagado por el arrendador.

Segunda hipótesis específica; la misma que fue planteada del siguiente modo: **El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionalidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.**

Esta hipótesis específica también quedó comprobada a partir del resultado de la encuesta aplicada a la muestra, pues al hablar del tema de las mejoras, hay que realizar una disquisición esencial, sobre las necesarias o denominadas también reparaciones, son aquellas destinadas a evitar el daño o deterioro del bien, en tal sentido debe ser cubiertas por el arrendador; sin embargo si ello no se consignó en el contrato, no las aceptó el arrendador en otro documento ni tuvo conocimiento, deberá también asumirlas, por ende el arrendatario tiene derecho a retención de bien hasta que se le pague, de ese modo también lo confirmó el 86.0% de la muestra que estuvo totalmente de acuerdo, (Ver Tabla N 7).

Respecto a las mejoras útiles, que son aquellas no necesarias, pero que pueden incrementar el valor o funcionalidad del bien, dentro del contrato de arrendamiento, éstas requieren el consentimiento expreso del arrendador, por ende, sino no se cuenta con ello,

no podría dar lugar a la retención del bien, como también lo ha confirmado el 60.0% de la muestra que refirió estar totalmente en desacuerdo, (Ver Tabla N 8).

Además sobre las mejoras de recreo son aquellas destinadas a la satisfacción de necesidades fútiles del arrendatario, es correcto que requieran el consentimiento y conocimiento del arrendador, por lo tanto si ello no se observó el arrendatario no puede ejercer derecho de retención, de ese modo también lo ha considerado el 93.0% de la muestra, que dijo estar totalmente en desacuerdo, (Ver Tabla N 9).

Frente a ello es importante tener en cuenta que los gastos de reparación, conservación o para evitar la destrucción o el deterioro, es una reparación, para evitar la destrucción o el deterioro, se trata de una mejora necesaria (Castro Rodríguez, 2016).

Tercera hipótesis específica; la misma que se formuló en el siguiente sentido: **La naturaleza jurídica de las reparaciones, permiten el uso y el disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.**

Esta hipótesis también ha quedado comprobada a partir de los resultados obtenidos de la encuesta a la muestra, pues en efecto las reparaciones sobre un bien son aquellas que van a permitir el uso y disfrute del bien, que también se denominan mejoras, las que pueden ser necesarias, útiles y de recreo, las mismas que tienen que contar con el consentimiento o conocimiento expreso del arrendador, para que el arrendatario puede efectuar la retención mientras no se efectúe el pago, pero ello va a depender del tipo de posesión, es decir que ésta sea legal, como en el caso de los contratos de arrendamiento, sólo así podría ejercerse el derecho a retener la cosa, de ese modo también lo ha confirmado el 48.0% al precisar que se encuentra totalmente en desacuerdo, (Ver Tabla N 5); tal es así que el poseedor ilegítimo pierde el derecho a retener, como lo ha precisado el 59.0% que dijo estar totalmente de acuerdo, (Ver Tabla N 6)

Si bien el Código Civil no ha definido estas diferencias, sobre la calidad del poseedor para ejercer el derecho de retención de la cosa hasta tanto se abonen las mejoras que ha realizado sobre la misma, una parte de la doctrina dice que debe proceder, respecto a las mejoras necesarias deben ser al poseedor de buena fe o de mala fe, por su particularidad, (Palacios C. de Sandoval, 2014), tanto el poseedor de buena fe como el de mala fe tienen derecho al valor de las mejoras necesarias y útiles, así como al derecho de retirar aquellas que sean de recreo, pues debe evitarse el enriquecimiento sin causa del propietario, (Mejorada Chauca, p. 245).

La cuarta hipótesis específica; la misma que se formuló en el siguiente sentido: **Existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.**

Esta cuarta hipótesis específica también ha quedado comprobada con la encuesta aplicada a la muestra de estudio, al respecto es importante precisar que, uno de los fundamentos esenciales sobre el pago de las mejoras efectuadas por el arrendatario, es la existencia del consentimiento ya sea plasmado en el contrato o fuera de él, como lo ha indicado el 76.0% de la muestra, al manifestar que se encuentra estar totalmente de acuerdo, (Ver Tabla N 10); sin embargo en ciertas ocasiones de emergencia y / o urgencia para evitar daños o deterioro al bien, es evidente que el posesionario tiene que efectuar mejoras necesarias, éstas tienen que ser resarcidas por el arrendador, e incluso el arrendatario tiene el derecho del retener el bien hasta que el pago se haya efectuado, de ese modo lo ha precisado el 71.0% al indicar estar totalmente de acuerdo, (Ver Tabla N 11)

Sin embargo, ello va a depender de la calidad de poseedor, es decir, el pago de mejoras necesarias y el derecho a retención del posesionario, solo va a aplicar cuando la posesión es legítima, es decir que exista un contrato vigente de arrendamiento, de ese modo también lo ha considerado el 79.0% de la muestra al estar totalmente de acuerdo,

(Ver Tabla N 12); por lo tanto si la posesión es ilegítima el poseedor no tiene derecho a reintegro, como lo ha precisado el 77.0% de la muestra quien considera estar totalmente de acuerdo, (Ver Tabla N 13).

Consideramos que no se trataría de un tema de enriquecimiento sin causa por parte del arrendador, pues estas reparaciones si bien no fueron autorizadas, las efectuó el posesionario de mala fe sin autorización de dueño, luego carece de derecho a exigir un pago.

5.3. Discusión de resultados a partir del problema formulado

La presente investigación se ha realizado a partir del problema observado, pues el tesista considera que la normativa que reglamente el tema de las mejoras dentro del Código Civil, no es consistente, y requiere de una determinación normativa, sobre todo dentro del contrato de arrendamiento.

Cómo se puede apreciar del tema de las mejoras, el artículo 916 del Código Civil, ha establecido la diferencia entre los tipos de mejoras, (necesarias, útiles y de recreo), y además considera que las dos primera sólo podrán ser reembolsadas cuando medie aceptación del arrendador o propietario, y las de recreo podrán ser retiradas salvo que el propietario decida pagar el valor actual; pero además trata el tema de retención del bien que puede efectuar el poseedor, mientras no se efectuó el pago; sin embargo otra situación es aquella que la misma norma no hace distinción entre la calidad de posesión, por ende, se entiende que el poseedor de buena y mala fe, tendrán derecho a retención y reembolso por las mejoras necesarias.

En tal sentido el problema general se planteó del siguiente modo: **¿Cuál es la necesidad de determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020?**

El contrato de arrendamiento es uno mediante el cual el arrendador se obliga a ceder de modo temporal al arrendatario el uso o posesión de un bien, por el pago de una renta; y dentro de las reglamentación no trata el tema de las mejoras, sólo hace alusión expresa a las reparaciones del bien, en 3 artículos; contradictorios entre sí, pues el 1673 del Código Civil dispone que cuando el bien requiere de reparaciones no pueden ser diferidas hasta que se cumpla el contrato el arrendatario debe tolerarlas o en su defecto dar por resuelto el contrato, (art. 1674 C.C.), es decir no puede realizar mejoras necesarias sobre el bien; pero el artículo 1682 trata del tema de la obligación del arrendatario de dar aviso al arrendador de las reparaciones que deba efectuar sobre el bien, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios; y si se trata de reparaciones urgentes sólo las podrá realizar con derecho a reembolso si puso de conocimiento al arrendador al mismo tiempo.

En tal sentido consideramos que debe regularse normativamente en el Código Civil, dentro del contrato de arrendamiento, respecto a las mejoras necesarias, que son entendidas como aquellas reparaciones destinadas a conservar, o evitar el deterioro o destrucción del bien, siendo que cuando éstas sean urgentes o de emergencia el arrendatario podrá efectuarlas, a pesar que no sean de conocimiento o consentimiento inmediato del arrendador, éste tiene la obligación de efectuar el pago y el arrendatario puede retener la entrega hasta que el pago sea efectuado.

5.4. Aporte científico

Como aporte científico consideramos que tiene que regularse de modo expreso y claro dentro de las normas sobre el contrato de arrendamiento, el tema de las mejoras necesarias, las mismas que dependerá del riesgo que corra el bien, (destrucción o deterioro), ante situaciones de emergencia o de urgencia, no requerirán el consentimiento o conocimiento del arrendador, por lo que tienen que ser reintegradas por éste, siendo que el arrendatario puede retener el bien hasta que no se haya satisfecho el pago.

CONCLUSIONES

Primera

Al concluir la presente tesis se ha logrado demostrar que existe la necesidad de realizar una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, para regular sobre la situación de la conocimiento o aceptación por parte del arrendador y además la retención que puede efectuar el arrendatario hasta que se satisfaga el pago.

Segunda

Al concluir la tesis se logró analizar que naturaleza jurídica de las reparaciones es relevante para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, pues éstas serán trascendentes en la medida que sean necesarias y permitan disfrutar el uso del bien.

Tercera

Al concluir la tesis se llegó a analizar que el fundamento de las mejoras necesarias, llamadas también reparaciones, son relevantes para garantizar la esencia del contrato de arrendamiento, pues tienden a mantener el bien o evitar su destrucción o deterioro en la medida que sean urgentes o de emergencia, que responden a la funcionabilidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.

Cuarta

Al concluir la tesis se logró justificar la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones, las mismas que permiten el para reconocer la responsabilidad contractual, pues al tratarse de aquellas mejoras necesarias, por urgente o de emergencia, no requieren

la autorización o conocimiento del arrendatario, pero si tienen que ser asumidas por éste, por lo que esta responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.

Quinta

Al concluir la tesis se logró justificar la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual ya que existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones.

RECOMENDACIONES

Primera

Se recomienda al Poder Legislativo formar una comisión para la reforma del Código Civil sobre las mejoras necesarias dentro del contrato de arrendamiento.

Segunda

Se recomienda que la determinación normativa en el tema de las mejoras, considere la naturaleza jurídica de las reparaciones o mejoras necesarias dentro del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, pues éstas permiten disfrutar el uso del bien.

Tercera

Se recomienda que se tenga en cuenta el fundamento de las mejoras necesarias, llamadas también reparaciones, que son relevantes para garantizar la esencia del contrato de arrendamiento, ya que se orientan hacia la protección del bien, tomando medidas urgentes o de emergencia.

Cuarta

Se recomienda que se tenga en cuenta la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones, en la medida que sean necesarias, por urgente o de emergencia, no requieren la autorización o conocimiento del arrendatario, pero si tienen que ser asumidas por éste.

Quinta

Se recomienda que se tenga en cuenta que las mejoras por necesidad garantizan la eficacia de la responsabilidad contractual.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros

Arias Schreibert Pezer, Max (2011) *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III*, Normas Legales.

Avendaño, Jorge (2007) “Definición de Posesión”, en *Código Civil Comentado, Tomo V. Derechos Reales*, Gaceta Jurídica.

Borda, Guillermo (1992) *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo I*, Abeledo Perrot.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. P. (2014). *Metodología de la investigación. 6ta Ed.* Mc Graw-Hill.

Ramírez Cruz, E. (2003). *Manual de Derechos Reales. Tomo I*. Lima: Rodhas Editores.

Torres, Aníbal (2006) *Derechos Reales, Tomo I*, Editorial Moreno S. A.

Vásquez Ríos, Alberto (2005) *Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión. Tomo I*, San Marcos

Artículos

Mejorada Chauca, M. (s.f.). La posesión y las mejoras en el Código Civil peruano. *Ius et veritas*, no. 17, 236-245.

Palacios C. de Sandoval, E. (2014). Las mejoras. Insuficiente regulación normativa. *Revista Jurídica "Docentia e Investigatio"*, vol. 16, no. 1, 99-109.

Tesis consultadas

Castillo Castro, L. E. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.

Castro Rodríguez, N. P. (2016). *Problemática de la regulación del derecho al reembolso de las mejoras en la normatividad civil y procesal peruanas*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.

Chávez Cabeza, M. F. (2018). *Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento Lima, 2017*. Lima: Universidad Norbert Wiener.

ANEXOS

ANEXO 01

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: "DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020"

RESPONSABLE: WILMER SUAREZ TOLEDO

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
<p style="text-align: center;">PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Cuál es la necesidad de determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020?</p>	<p style="text-align: center;">OBJETIVO GENERAL</p> <p>Demostrar la necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020</p>	<p style="text-align: center;">HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>Existe necesidad de una determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020</p>	<p>Variable Independiente:</p> <p>X= Determinación normativa de las reparaciones por las mejoras necesarias</p> <p>Variable dependiente:</p> <p>Y= Contratos de arrendamiento</p>	<p>X1 Naturaleza jurídica de las reparaciones</p> <p>X2 Fundamento de las mejoras por necesidad arrendamiento</p> <p>Y1 Esencia del vínculo jurídico</p> <p>Y2 Responsabilidad contractual 1.</p>	<p>Tipo: aplicada</p> <p>Diseño de la investigación: No Experimental, transversal</p> <p>Nivel de la investigación: Descriptivo</p> <p>Enfoque de la investigación: Cuantitativa.</p> <p>Método de la investigación: Deductivo- Hipotético</p>

PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS			
<p>PE 1 ¿Cuál es la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?</p>	<p>OE 1 Analizar la relevancia de la naturaleza jurídica de las reparaciones para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.</p>	<p>HE 1 La naturaleza jurídica de las reparaciones permite disfrutar el uso del bien, por lo tanto garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.</p>			<p>Población y muestra: Población: Especialistas Derechos Reales Muestra: 100 Abogados civilistas</p>
<p>PE 2 ¿Cuál es la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?</p>	<p>OE 2 Analizar la relevancia del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.</p>	<p>HE 2 El fundamento de las mejoras por necesidad, responden a la funcionalidad del bien, permitiendo el uso del bien conservando la esencia del vínculo jurídico al contrato de arrendamiento.</p>			<p>Técnica e instrumento de recolección de datos: Técnica: La encuesta Instrumento: Cuestionario.</p>
<p>PE 3 ¿Cuál es la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual?</p>	<p>OE 3 Justificar la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones para reconocer la responsabilidad contractual.</p>	<p>HE 3 La naturaleza jurídica de las reparaciones, permiten el uso y disfrute del bien por lo que reconocer la responsabilidad contractual garantiza la eficacia del contrato de arrendamiento.</p>			
<p>PE 4 ¿Cuál es la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual?</p>	<p>OE 4 Justificar la validez del fundamento de las mejoras por necesidad para garantizar la eficacia de la responsabilidad contractual</p>	<p>HE 4 Existe equiparación entre el fundamento de las mejoras por necesidad con la naturaleza de las reparaciones lo que conlleva a la responsabilidad contractual para garantizar la eficacia del contrato.</p>			

ANEXO 02

CONSENTIMIENTO INFORMADO

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN

ESCUELA DE POSGRADO

Investigación titulada:

TÍTULO: "DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020"

RESPONSABLE: WILMER SUAREZ TOLEDO

Estimado (a) encuestado (a) la presente investigación es de naturaleza estrictamente académica, por lo que:

Si Usted acepta participar en el estudio, le haremos diez preguntas acerca de su opinión y perspectiva del tema de investigación.

Usted no recibirá ningún beneficio directo por su participación en el estudio, sin embargo, si acepta participar, estará colaborando con resolver o adoptar criterios en la validez de la naturaleza jurídica de las reparaciones.

Toda la información que Ud. nos proporcione para el estudio será de carácter estrictamente confidencial, será utilizada únicamente por el equipo de investigación del proyecto y no estará disponible para ningún otro propósito.

Usted quedará identificado con un número y no con su nombre, los resultados de este estudio serán publicados con fines académicos, pero se presentarán de tal manera que no pueda ser identificado (a).

Los riesgos potenciales que implican su participación en este estudio son mínimos. Si alguna de las preguntas le hicieran sentir incómodo (a), tiene derecho a no responderla.

No recibirá ningún pago por participar en el estudio y tampoco implicará ningún costo para su persona.

La participación en este estudio es absolutamente voluntaria

Acepto participar en este estudio.

Fecha diciembre 2021

Firma:

ANEXO 03

CUESTIONARIO CON RESPUESTAS DE ESCALA LIKERT

TÍTULO: "DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020"

RESPONSABLE: WILMER SUAREZ TOLEDO

Sr./Sra. Encuestado (a)

Sírvase responder las preguntas siguientes, de acuerdo a la siguiente tabla:

1. Totalmente de acuerdo
2. Relativamente de acuerdo
3. No tiene opinión formada
4. Relativamente en desacuerdo
5. Totalmente en desacuerdo

Orden	Preguntas	1	2	3	4	5
1	¿Cree Ud. que el instituto de las mejoras en los contratos de arrendamiento está suficientemente regulado?					
2	¿Cree Ud. que el instituto de mejoras se encuentra en íntima vinculación con el contrato de arrendamiento?					
3	¿Cree Ud. que de no existir el instituto de mejoras habría obligaciones en cabeza del arrendador?					
4	¿Cree Ud. que el fundamento del instituto de mejoras se encuentra relacionado a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento?					

5	¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a retener la cosa hasta tanto le sean pagadas las mejoras efectuadas en la cosa?					
6	¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo pierde el derecho de retención al entregar la cosa aun cuando las mejoras no se hayan sido abonadas?					
7	¿Cree Ud. que sólo las mejoras necesarias deberían dar lugar al derecho de retención aún no cuenten con la aceptación expresa del arrendador?					
8	¿Cree Ud. que en las mejoras útiles debería dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?					
9	¿Cree Ud. que en las mejoras de recreo deberían dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?					
10	¿Cree Ud. que para ejercer la retención por mejoras siempre tiene que existir un consentimiento del arrendador plasmado en el contrato o fuera de él?					
11	¿Cree Ud. que es procedente efectuar mejoras necesarias en situaciones de urgencia o emergencia, aún sin el conocimiento o consentimiento del arrendador, deben ser resarcidas al arrendatario?					
12	¿Cree Ud. que el derecho a que las mejoras sean reintegradas se encuentra vinculado a la calidad del poseedor?					
13	¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a que sea reintegrado el valor de todas las mejoras efectuadas sobre la cosa					

Gracias.



ANEXO 4
UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
HUÁNUCO – PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Nombre del Experto: Mg. DAVID BERAÚN SÁNCHEZ Especialidad: Investigación – Derecho

Instrucciones: *Calificar con 1, 2, 3 ó 4 cada ítem respecto a los criterios de relevancia, coherencia, suficiencia y claridad.*

ÍTEM	RELEVANCIA	COHERENCIA	SUFICIENCIA	CLARIDAD
¿Cree Ud. que el instituto de las mejoras en los contratos de arrendamiento está suficientemente regulado?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el instituto de mejoras se encuentra en íntima vinculación con el contrato de arrendamiento?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que de no existir el instituto de mejoras habría obligaciones en cabeza del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el fundamento del instituto de mejoras se encuentra relacionado a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a retener la cosa hasta tanto le sean pagadas las mejoras efectuadas en la cosa?	4	4	4	4

¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo pierde el derecho de retención al entregar la cosa aun cuando las mejoras no se hayan sido abonadas?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que sólo las mejoras necesarias deberían dar lugar al derecho de retención aún no cuenten con la aceptación expresa del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que en las mejoras útiles debería dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que en las mejoras de recreo deberían dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que para ejercer la retención por mejoras siempre tiene que existir un consentimiento del arrendador plasmado en el contrato o fuera de él?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que es procedente efectuar mejoras necesarias en situaciones de urgencia o emergencia, aún sin el conocimiento o consentimiento del arrendador, deben ser resarcidas al arrendatario?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el derecho a que las mejoras sean reintegradas se encuentra vinculado a la calidad del poseedor?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a que sea reintegrado el valor de todas las mejoras efectuadas sobre la cosa	4	4	4	4

¿Hay alguna dimensión o ítem que no fue evaluada? Sí () No (X) En caso de Sí, ¿qué dimensión o ítem falta?.....

Decisión del Experto: El instrumento debe ser: aplicado (X) no aplicado () mejorado ()



Mg. David Beraún Sánchez

ASESOR DE TESIS



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
HUÁNUCO – PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO**



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Nombre del Experto: Mg. Zósimo Serrano Levantó

Especialidad: Investigación

Instrucciones: *Calificar con 1, 2, 3 ó 4 cada ítem respecto a los criterios de relevancia, coherencia, suficiencia y claridad.*

ÍTEM	RELEVANCIA	COHERENCIA	SUFICIENCIA	CLARIDAD
¿Cree Ud. que el instituto de las mejoras en los contratos de arrendamiento está suficientemente regulado?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el instituto de mejoras se encuentra en íntima vinculación con el contrato de arrendamiento?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que de no existir el instituto de mejoras habría obligaciones en cabeza del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el fundamento del instituto de mejoras se encuentra relacionado a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a retener la cosa hasta tanto le sean pagadas las mejoras efectuadas en la cosa?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo pierde el derecho de retención al entregar la cosa aun cuando las mejoras no se hayan sido abonadas?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que sólo las mejoras necesarias deberían dar lugar al derecho de retención aún no cuenten con la aceptación expresa del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que en las mejoras útiles debería dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?	4	4	4	4

¿Cree Ud. que en las mejoras de recreo deberían dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que para ejercer la retención por mejoras siempre tiene que existir un consentimiento del arrendador plasmado en el contrato o fuera de él?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que es procedente efectuar mejoras necesarias en situaciones de urgencia o emergencia, aún sin el conocimiento o consentimiento del arrendador, deben ser resarcidas al arrendatario?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el derecho a que las mejoras sean reintegradas se encuentra vinculado a la calidad del poseedor?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a que sea reintegrado el valor de todas las mejoras efectuadas sobre la cosa	4	4	4	4

¿Hay alguna dimensión o ítem que no fue evaluada? Sí () No (X) En caso de Sí, ¿qué dimensión o ítem falta?.....

Decisión del Experto: El instrumento debe ser: aplicado (X) no aplicado () mejorado ()


Castillo L.

DOCENTE



**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
HUÁNUCO – PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO**



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Nombre del Experto: Mg. Pablo Espinoza Jara

Especialidad: Investigación - Derecho

Instrucciones: *Calificar con 1, 2, 3 ó 4 cada ítem respecto a los criterios de relevancia, coherencia, suficiencia y claridad.*

ÍTEM	RELEVANCIA	COHERENCIA	SUFICIENCIA	CLARIDAD
¿Cree Ud. que el instituto de las mejoras en los contratos de arrendamiento está suficientemente regulado?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el instituto de mejoras se encuentra en íntima vinculación con el contrato de arrendamiento?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que de no existir el instituto de mejoras habría obligaciones en cabeza del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el fundamento del instituto de mejoras se encuentra relacionado a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a retener la cosa hasta tanto le sean pagadas las mejoras efectuadas en la cosa?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo pierde el derecho de retención al entregar la cosa aun cuando las mejoras no se hayan sido abonadas?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que sólo las mejoras necesarias deberían dar lugar al derecho de retención aún no cuenten con la aceptación expresa del arrendador?	4	4	4	4

¿Cree Ud. que en las mejoras útiles debería dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que en las mejoras de recreo deberían dar lugar al derecho de retención a pesar de no contar con el consentimiento expreso del arrendador?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que para ejercer la retención por mejoras siempre tiene que existir un consentimiento del arrendador plasmado en el contrato o fuera de él?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que es procedente efectuar mejoras necesarias en situaciones de urgencia o emergencia, aún sin el conocimiento o consentimiento del arrendador, deben ser resarcidas al arrendatario?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el derecho a que las mejoras sean reintegradas se encuentra vinculado a la calidad del poseedor?	4	4	4	4
¿Cree Ud. que el poseedor ilegítimo tiene derecho a que sea reintegrado el valor de todas las mejoras efectuadas sobre la cosa	4	4	4	4

¿Hay alguna dimensión o ítem que no fue evaluada? Sí () No (X) En caso de Sí, ¿qué dimensión o ítem falta?.....

Decisión del Experto: El instrumento debe ser: aplicado (X) no aplicado () mejorado ()


Espinoza Jara
CENTE

DOCENTE

NOTA BIOGRÁFICA

Wilmer Suarez Toledo, nació en el Distrito de Amarilis, Provincia y Departamento de Huánuco. Hijo de Don Melgar Suárez Toledo y Doña Celia Toledo Ambrosio. Curso estudios primarios en la I.E. Mariano Dámaso Beraún en el Distrito de Amarilis - Huánuco y Nuestra señora de las Mercedes en el Distrito de Huánuco – Huánuco y secundario I.E. Leoncio Prado en el Distrito de Huánuco – Huánuco. Ha obtenido el título de Abogado graduándose en la Universidad Nacional Hermilio Valdizán en el año 2005. Ha cursado estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Hermilio Valdizán, con estudios en el Doctorando. Ha laborado en sector Privado y Municipalidades.

En la actualidad se encuentra laborando en la Corte Superior de Justicia de Huánuco, donde se desempeña en el cargo de Especialista Judicial.

En el desempeño de estos cargos se esmera en aplicar en el aprendizaje adquirido en las aulas durante el proceso de aprendizaje, con el fin d plasmar las normas y directivas vigentes en cada órgano gubernamental en el ámbito laboral, la sociedad y nuestra comunidad.

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILDO VALDERRAM
 LICENCIADA CON RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 099-2019-S / NEDU CD



Huánuco – Perú

ESCUELA DE POSGRADO

Campus Universitario, Pabellón V "A" 2do. Piso – Cayhuayna
 Teléfono 514760 -Pág. Web. www.posgrado.unheval.edu.pe



ACTA DE DEFENSA DE TESIS DE MAESTRO

En la Plataforma Microsoft Teams de la Escuela de Posgrado, siendo las **20:00h**, del día **jueves 24 DE FEBRERO DE 2022** ante los Jurados de Tesis constituido por los siguientes docentes:

Dr. Wilber HUAMANYAURI CORNELIO
 Mg. Fernando SOTO PALOMINO
 Mg. Antonio Alberto BALLARTE BAYLON

Presidente
 Secretario
 Vocal

Asesor de tesis: Mg. David Bernardo BERAUN SANCHEZ (Resolución N° 1101-2021-UNHEVAL/EPG-D)

El aspirante al Grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial, Don Wilmer SUAREZ TOLEDO.

Procedió al acto de Defensa:

Con la exposición de la Tesis titulado: **“DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020”**.

Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado y público asistente.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación del aspirante al Grado de Maestro, teniendo presente los criterios siguientes:

- Presentación personal.
- Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y/o solución a un problema social y recomendaciones.
- Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado y público asistente.
- Dicción y dominio de escenario.

Así mismo, el Jurado plantea a la tesis **las observaciones** siguientes:

.....

Obteniendo en consecuencia el Maestría la Nota de diecisiete 17 ()
 Equivalente a Muy bueno, por lo que se declara Aprobado
 (Aprobado o desaprobado)

Los miembros del Jurado firman el presente **ACTA** en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las.. 21:40 horas de 24 de febrero de 2022.

.....
 PRESIDENTE
 DNI N° 9706052

.....
 SECRETARIO
 DNI N° 46517914

.....
 VOCAL
 DNI 09310787

Leyenda:
 19 a 20: ExcelenteS
 17 a 18: Muy Bueno
 14 a 16: Bueno

(Resolución N° 0362-2022-UNHEVAL/EPG)



UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN

ESCUELA DE POSGRADO



CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe:

Dr. Amancio Ricardo Rojas Cotrina

HACE CONSTAR:

Que, la tesis titulada: **“DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020”**, realizado por el Maestría en Derecho Civil y Comercial, **Wilmer SUAREZ TOLEDO**, cuenta con un **índice de similitud del 20%**, verificable en el Reporte de Originalidad del software **Turnitin**. Luego del análisis se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio; por lo expuesto, la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias, además de presentar un índice de similitud máximo al 20% establecido en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán.

Cayhuayna, 14 de febrero de 2022.



Dr. Amancio Ricardo Rojas Cotrina
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE POSGRADO



AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DIGITAL Y DECLARACIÓN JURADA DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR UN GRADO ACADÉMICO O TÍTULO PROFESIONAL

1. Autorización de Publicación: (Marque con una "X")

Pregrado		Segunda Especialidad		Posgrado:	Maestría	X	Doctorado	
-----------------	--	-----------------------------	--	------------------	----------	---	-----------	--

Pregrado (tal y como está registrado en **SUNEDU**)

Facultad	
Escuela Profesional	
Carrera Profesional	
Grado que otorga	
Título que otorga	

Segunda especialidad (tal y como está registrado en **SUNEDU**)

Facultad	
Nombre del programa	
Título que Otorga	

Posgrado (tal y como está registrado en **SUNEDU**)

Nombre del Programa de estudio	DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
Grado que otorga	MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

2. Datos del Autor(es): (Ingrese todos los **datos** requeridos **completos**)

Apellidos y Nombres:	SUAREZ TOLEDO WILMER							
Tipo de Documento:	DNI	X	Pasaporte		C.E.		Nro. de Celular:	946445448
Nro. de Documento:	22530321					Correo Electrónico:	WILMERST500GMAIL.COM	

Apellidos y Nombres:								
Tipo de Documento:	DNI		Pasaporte		C.E.		Nro. de Celular:	
Nro. de Documento:						Correo Electrónico:		

Apellidos y Nombres:								
Tipo de Documento:	DNI		Pasaporte		C.E.		Nro. de Celular:	
Nro. de Documento:						Correo Electrónico:		

3. Datos del Asesor: (Ingrese todos los **datos** requeridos **completos** según **DNI**, no es necesario indicar el Grado Académico del Asesor)

¿El Trabajo de Investigación cuenta con un Asesor?: (marque con una "X" en el recuadro del costado, según corresponda)	SI	X	NO			
Apellidos y Nombres:	BERAUN SANCHEZ DAVID			ORCID ID:	0000-0003-4445-3282	
Tipo de Documento:	DNI	X	Pasaporte		Nro. de documento:	22474797

4. Datos del Jurado calificador: (Ingrese solamente los **Apellidos y Nombres** completos según **DNI**, no es necesario indicar el Grado Académico del Jurado)

Presidente:	HUAMANYAURI CORNELIO WILBER
Secretario:	SOTO PALOMINO FERNANDO
Vocal:	BALLARTE BAYLON ANTONIO ALBERTO
Vocal:	
Vocal:	
Accesitario	


5. Declaración Jurada: (Ingrese todos los datos requeridos completos)

a) Soy Autor (a) (es) del Trabajo de Investigación Titulado: (Ingrese el título tal y como está registrado en el Acta de Sustentación)	
DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR LAS MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020.	
b) El Trabajo de Investigación fue sustentado para optar el Grado Académico ó Título Profesional de: (tal y como está registrado en SUNEDU)	
MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL	
c) El Trabajo de investigación no contiene plagio (ninguna frase completa o párrafo del documento corresponde a otro autor sin haber sido citado previamente), ni total ni parcial, para lo cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias.	
d) El trabajo de investigación presentado no atenta contra derechos de terceros.	
e) El trabajo de investigación no ha sido publicado, ni presentado anteriormente para obtener algún Grado Académico o Título profesional.	
f) Los datos presentados en los resultados (tablas, gráficos, textos) no han sido falsificados, ni presentados sin citar la fuente.	
g) Los archivos digitales que entrego contienen la versión final del documento sustentado y aprobado por el jurado.	
h) Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a la Universidad Nacional Hermilio Valdizán (en adelante LA UNIVERSIDAD), cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido del Trabajo de Investigación, así como por los derechos de la obra y/o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y frente a terceros de cualquier daño que pudiera ocasionar a LA UNIVERSIDAD o a terceros, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar causas en la tesis presentada, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello. Asimismo, por la presente me comprometo a asumir además todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse para LA UNIVERSIDAD en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontraren causa en el contenido del trabajo de investigación. De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán.	

6. Datos del Documento Digital a Publicar: (Ingrese todos los datos requeridos completos)

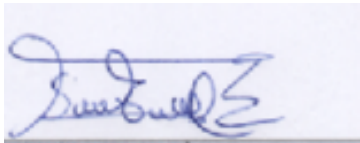

Ingrese solo el año en el que sustentó su Trabajo de Investigación: (Verifique la Información en el Acta de Sustentación)			2022				
Modalidad de obtención del Grado Académico o Título Profesional: (Marque con X según Ley Universitaria con la que inició sus estudios)	Tesis	<input checked="" type="checkbox"/>	Tesis Formato Artículo	<input type="checkbox"/>	Tesis Formato Patente de Invención	<input type="checkbox"/>	
	Trabajo de Investigación	<input type="checkbox"/>	Trabajo de Suficiencia Profesional	<input type="checkbox"/>	Tesis Formato Libro, revisado por Pares Externos	<input type="checkbox"/>	
	Trabajo Académico	<input type="checkbox"/>	Otros (especifique modalidad)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Palabras Clave: (solo se requieren 3 palabras)	Arrendamiento		Arrendatario		Contrato		
Tipo de Acceso: (Marque con X según corresponda)	Acceso Abierto	<input checked="" type="checkbox"/>	Condición Cerrada (*)	<input type="checkbox"/>			
	Con Periodo de Embargo (*)	<input type="checkbox"/>	Fecha de Fin de Embargo:	<input type="text"/>			
¿El Trabajo de Investigación, fue realizado en el marco de una Agencia Patrocinadora? (ya sea por financiamientos de proyectos, esquema financiero, beca, subvención u otras; marcar con una "X" en el recuadro del costado según corresponda):					SI	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
Información de la Agencia Patrocinadora:							

El trabajo de investigación en digital y físico tienen los mismos registros del presente documento como son: Denominación del programa Académico, Denominación del Grado Académico o Título profesional, Nombres y Apellidos del autor, Asesor y Jurado calificador tal y como figura en el Documento de Identidad, Título completo del Trabajo de Investigación y Modalidad de Obtención del Grado Académico o Título Profesional según la Ley Universitaria con la que se inició los estudios.



7. Autorización de Publicación Digital:

A través de la presente. Autorizo de manera gratuita a la Universidad Nacional Hermilio Valdizán a publicar la versión electrónica de este Trabajo de Investigación en su Biblioteca Virtual, Portal Web, Repositorio Institucional y Base de Datos académica, por plazo indefinido, consintiendo que con dicha autorización cualquier tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente. Se autoriza cambiar el contenido de forma, más no de fondo, para propósitos de estandarización de formatos, como también establecer los metadatos correspondientes.

Firma:			
Apellidos y Nombres:	SUAREZ TOLEDO WILMER		Huella Digital
DNI:	22530321		
Firma:			
Apellidos y Nombres:			Huella Digital
DNI:			
Firma:			
Apellidos y Nombres:			Huella Digital
DNI:			
Fecha: 13/02/2023			

Nota:

- ✓ No modificar los textos preestablecidos, conservar la estructura del documento.
- ✓ Marque con una X en el recuadro que corresponde.
- ✓ Llenar este formato de forma digital, con tipo de letra **calibri**, **tamaño de fuente 09**, manteniendo la alineación del texto que observa en el modelo, sin errores gramaticales (*recuerde las mayúsculas también se tildan si corresponde*).
- ✓ La información que escriba en este formato debe coincidir con la información registrada en los demás archivos y/o formatos que presente, tales como: DNI, Acta de Sustentación, Trabajo de Investigación (PDF) y Declaración Jurada.
- ✓ Cada uno de los datos requeridos en este formato, es de carácter obligatorio según corresponda.