

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

**“Continuación del arrendamiento y sus limitaciones para la
conversión en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco,
2020”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Huerta Gonzales, Mayra Yohana

ASESOR: Saldaña Torpoco, Arturo Jesus

HUÁNUCO – PERÚ

2023



U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Derecho civil

AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias Sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título
Profesional de Abogada

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 71616186

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 10606057

Grado/Título: Maestro en ciencias administrativas con
mención en: "gestión pública"

Código ORCID: 0000-0003-2465-284X

DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Beraún Sánchez, David Bernardo	Doctor en derecho	22474797	0000-0001- 8125-9310
2	Sánchez Dávila, Flor de Maria	Magister en derecho y ciencias políticas derecho procesal	41922223	0000-0003- 0355-0238
3	Janampa Grados, Alexander Nehemias	Maestro en derecho, mención en ciencias penales	41974843	0000-0002- 1655-3764

D

H



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 5:00 p.m. horas del día Veintidós del mes de Junio del año dos mil veintitrés, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron la Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

- | | |
|---|----------------------|
| ➤ DR. DAVID BERNARDO BERAUN SANCHEZ | : PRESIDENTE |
| ➤ MTRA. FLOR DE MARIA SANCHEZ DAVILA | : SECRETARIA |
| ➤ MTRO. ALEXANDER NEHEMIAS JANAMPA GRADOS | : VOCAL |
| ➤ MTRO. JHON FERNANDO MEZA BLACIDO | : JURADO ACCESITARIO |
| ➤ MTRO. ARTURO JESUS SALDAÑA TORPOCO | : ASESOR |

Nombrados mediante la Resolución N° 598 -2023-DFD-UDH de fecha 05 de Junio del 2023, para evaluar la Tesis titulada: "**CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020**"; presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas **MAYRA YOHANA HUERTA GONZALES** para optar el Título profesional de Abogada.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) Aprobado por unanimidad con el calificativo cuantitativo de Once y cualitativo de Suficiente.

Siendo las 18:36 horas del día Veintidós del mes de Junio del año dos mil veintitrés los miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.

Dr. David Bernardo Beraun Sánchez
DNI: 22474797
CODIGO ORCID: 0000-0001-8125-9310
PRESIDENTE

Mtra. Flor de María Sánchez Dávila
DNI: 41922223
CODIGO ORCID: 0000-0003-0355-0238
SECRETARIO

Mtro. Alexander Nehemias Janampa Grados
DNI: 41974843
CODIGO ORCID: 0000-0002-1655-3764
VOCAL



UDH
UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
<http://www.udh.edu.pe>

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

Yo, Arturo Jesús Saldaña Torpoco, asesor del P.A. de Derecho y Ciencias Políticas y designado mediante documento: Resolución N° 1733-2021-DFD-UDH de fecha Huánuco, 12 de noviembre del 2021 de la Bachiller, **Mayra Yohana Huerta Gonzales**, de la investigación titulada **“CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”**.

Puedo constar que la misma tiene un índice de similitud del **25%** verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Turnitin.

Por lo que concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud de la interesada para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 03 de julio de 2023.

Atentamente.

Mtro. Arturo Jesús Saldaña Torpoco
DNI N° 10606057

Código Orcid N° 0000-0003-2465-284X

ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2465-284X>

CONTINUACION DEL ARRENTAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSION EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUANUCO, 2020 - MAYRA HUERTA

INFORME DE ORIGINALIDAD

25%

INDICE DE SIMILITUD

25%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

11%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	7%
2	repositorio.unc.edu.pe Fuente de Internet	4%
3	Submitted to Universidad de Huanuco Trabajo del estudiante	3%
4	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	2%
5	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	livrosdeamor.com.br Fuente de Internet	1%



Arturo Jesús Saldaña Torpoco
ABOGADO
Reg. CAU. 1640

Apellidos y Nombres: SALDAÑA TORPOCO ARTURO JESUS

DNI: 10606057

Código Orcid N°: 0000 – 0003 – 2465 – 284X

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación a Dios, por haberme otorgado una familia extraordinaria, quienes confiaron en mí siempre, brindándome el ejemplo de superación, humildad y sacrificio; educándome a valorar y amar todo lo que tengo, por haber fomentado en mí, el deseo de progreso y de éxito en la vida. Lo que ha contribuido al logro y continuidad de esta victoria. Contaré siempre con su amado e incondicional apoyo.

AGRADECIMIENTO

- Doy gracias a las autoridades de la Universidad de Huánuco, en especial de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por haber compartido y enseñado todo las experiencias y saberes aportadas a través de los docentes de la carrera profesional de derecho y ciencias políticas, educadores de nivel superior que me compartieron todo conocimiento fundamental en las aulas universitarias en el pregrado, realizado para el bien de mi formación como una persona con ética, aptitudes y excelente profesional de competencia en mi carrera como abogado.
- Igualmente, un fuerte y grato agradecimiento a mi asesor el doctor Arturo Jesus Saldaña Torpoco, por sus aportes de conocimientos, experiencias, observaciones minuciosas y pertinentes, que ayudaron mucho para poder lograr los objetivos propuestos para la realización del presente trabajo de investigación, la ayuda brindada y recibida con mucho goce, ayudo que mi trabajo tenga el horizonte adecuado y correcto para así poder concluir y finalizar con la investigación.
- A los Abogados agremiados e inscrito en el Colegio de Abogados de Huánuco que conforman nuestra muestra, por darse el tiempo de responder las encuestas las mismas que fueron introducidas e interpretados en los resultados.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS	VII
ÍNDICE DE GRAFICOS	VIII
RESUMEN	IX
ABSTRACT.....	XI
INTRODUCCIÓN	XIII
CAPÍTULO I	15
PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	15
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	15
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	17
1.2.1. PROBLEMA GENERAL	17
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS.....	17
1.3. OBJETIVOS.....	17
1.3.1. OBJETIVO GENERAL	17
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	18
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	18
1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	18
1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA	19
1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA	20
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	21
CAPÍTULO II	22
MARCO TEÓRICO	22
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	22
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES	22
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES	23
2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES.....	25
2.2. BASES TEÓRICAS.....	26
2.2.1. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	26

2.2.2. TEORÍAS DE LA POSESIÓN.....	34
2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	52
2.4. HIPÓTESIS.....	53
2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	53
2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICA.....	53
2.5. VARIABLES.....	54
2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE.....	54
2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE.....	54
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	55
CAPÍTULO III.....	56
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	56
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN:.....	56
3.1.1. ENFOQUE.....	56
3.1.2. ALCANCE O NIVEL.....	56
3.1.3. DISEÑO.....	57
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	57
3.2.1. POBLACIÓN.....	57
3.2.2. MUESTRA.....	57
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	58
3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	58
3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS DATOS.....	58
3.3.3. PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.....	59
CAPÍTULO IV.....	60
RESULTADOS.....	60
4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS.....	60
4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	77
CAPÍTULO V.....	80
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	80
5.1. PRESENTAR LA CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA PRESENTE TESIS.....	80
CONCLUSIONES.....	81
RECOMENDACIONES.....	82

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	83
ANEXOS.....	87

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Pregunta N° 01	61
Tabla 2 Pregunta N° 02	62
Tabla 3 Pregunta N° 03	63
Tabla 4 Pregunta N° 04	64
Tabla 5 Pregunta N° 05	65
Tabla 6 Pregunta N° 06	66
Tabla 7 Pregunta N° 07	67
Tabla 8 Pregunta N° 08	68
Tabla 9 Pregunta N° 09	69
Tabla 10 Pregunta N° 10	70
Tabla 11 Pregunta N° 11	71
Tabla 12 Pregunta N° 12	72
Tabla 13 Pregunta N° 13	73
Tabla 14 Pregunta N° 14	74
Tabla 15 Pregunta N° 15	75
Tabla 16 Pregunta N° 16	76

ÍNDICE DE GRAFICOS

Gráfico 1 Pregunta N° 01	61
Gráfico 2 Pregunta N° 02	62
Gráfico 3 Pregunta N° 03	63
Gráfico 4 Pregunta N° 04	64
Gráfico 5 Pregunta N° 05	65
Gráfico 6 Pregunta N° 06	66
Gráfico 7 Pregunta N° 07	67
Gráfico 8 Pregunta N° 08	68
Gráfico 9 Pregunta N° 09	69
Gráfico 10 Pregunta N° 10	70
Gráfico 11 Pregunta N° 11	71
Gráfico 12 Pregunta N° 12	72
Gráfico 13 Pregunta N° 13	73
Gráfico 14 Pregunta N° 14	74
Gráfico 15 Pregunta N° 15	75
Gráfico 16 Pregunta N° 16	76

RESUMEN

La posesión precaria se encuentra regulada actualmente en el artículo 911 del Código Civil, pero debido a los hechos jurídicos que se origina en la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, el problema se origina en la base legal del Código Civil, en el artículo 1700, donde prescribe que, vencido el contrato, si el arrendado permanece o se mantiene usando el bien, no se expresa que hay renovación tácita, sino que se establece como la continuación del arrendamiento.

Pero el artículo 1699 del Código Civil vigente indica que el bien arrendado una vez concluya el plazo de vencimiento el cual fue establecido por las partes, establece el fin de arrendamiento, lo cual no es necesario el aviso previo a ninguna de ellas. El problema con el artículo 1700 del Código Civil, es la continuación del arrendamiento que faculta la continuación de un arrendamiento no celebrado por las partes, lo que origina el problema de interpretación de la ley, debido a que contradice el artículo 1699 sobre el fin de arrendamiento de duración determinada.

Un ejemplo con perspectiva a simular el hecho de problemática es que el arrendatario y el arrendado al haber celebrado un contrato de arrendamiento con plazo de vencimiento, al vencer el contrato se supone que el arrendador debe dejar el bien y de esa forma terminaría el vínculo contractual, pero el artículo 1700 faculta que si el bien arrendado no es desocupado y no se ha requerido su devolución, existe la continuación del mismo, hasta que el propietario solicite su devolución, siendo esto en la práctica a través de una Carta Notarial.

La base legal del CC establece que la definición de precario en relación al tema es que pasará a ser ocupante precario en caso el título a fenecido. Entonces cuando no se solicitó la devolución del bien y se venció el plazo del contrato el arrendador debe solicitar la devolución del bien por carta notarial, si en el caso el arrendado hace caso omiso al requerimiento de la devolución, a partir de haber enviado dicho documento recién se encontrará habilitado para recurrir ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda desalojo

por Ocupación Precaria, ya que no existe la manifestación de la voluntad para la continuación de arrendamiento por parte del arrendador; la solicitud de la devolución mediante la Carta Notarial, en la actualidad es un límite para interponer la demanda de Desalojo por Ocupante Precario una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento la misma que genera una pérdida de tiempo y gastos innecesarios, ya que el plazo se encuentra regula en el contrato celebrado entre las partes, y una vez vencido el plazo consideramos que el arrendador ya se debe encontrar habilitado para recurrir ante el órgano jurisdiccional.

Palabras claves: feneció, estipulaciones, continuación, carta notarial, arrendamiento.

ABSTRACT

Precarious possession today is regulated in the Civil Code in article 911, but due to the legal facts that originate in the expiration date of the lease, the problem originates in the legal basis of the Civil Code, in article 1700, where it prescribes that once the contract has expired, if the tenant remains or continues to use the property, it is not stated that there is a tacit renewal, but rather it is established as the next lease. But article 1699 of the current Civil Code prescribes or stipulates that once the leased property expires, which was established by the parties, it establishes the end of the lease, which does not require prior notice to any of them.

The problem with article 1700 of the Civil Code is the continuation of the lease that authorizes the continuation of a lease not entered into by the parties, which gives rise to the problem of interpretation of the law, because it contradicts article 1699 on the purpose of fixed-term lease.

An example with a perspective to simulate the fact of the problem is that the lessee and the leaseholder, having entered into a lease with an expiration term, when the contract expires, it is assumed that the leaseholder must leave the property and that way it would end, but the Article 1700 empowers that if the leased property is not left, it will continue the lease under the same stipulations until notified by notarial letter. The legal basis of the Civil Code establishes that the definition of precarious in relation to the subject is that it will become a precarious occupant in case the title has expired. Then the landlord must request the property by notarial letter, if in the case the tenant ignores the notification, then the civil actor sues the tenant for precarious occupation after he did not ignore the notification by notarial letter requesting to return the well leased.

The problems that arise are, the non-existence of manifestation of the will for the continuation of the lease, the demand that the lessor's lawyer must make in order to request the return of the property that must first be subject to notification by notarial letter, if the notification is ignored, then the tenant will be sued for precarious occupation, which consequently would generate a

waste of time and expenses in vain, this due to the time it would take to be able to remove the precarious occupant. Therefore, it is established in the research work that article 1700 of the procedural code be repealed, for the reason of not guaranteeing the manifestation of the will in its aforementioned paragraph of continuation of the lease until the lessor requests the return of the lease by letter. Notarial.

Keywords: deceased, stipulations, continuation, notarial letter, lease.

INTRODUCCIÓN

La investigación tiene por objetivo, conocer si la continuación del arrendamiento limita la conversión en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, para así poder plantear su derogación del artículo 1700 del Código Civil, en el capítulo I: en el problema de investigación, se ha desarrollado la problemática advertido en el Juzgado Civil de Huánuco que son la garantía de la manifestación de la voluntad que vulnera el artículo 1700, ya que una vez vencido el plazo el arrendador tiene que solicitar la devolución del bien arrendado, y si el arrendador se niega a devolver el bien arrendado, recién el arrendador podrá interponer la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, para que el juez luego de valorar los medios probatorios emita su pronunciamiento y ordene que el arrendatario desocupe el bien.

En el capítulo II: Desarrollamos el marco teórico, los antecedentes internacionales, nacionales y locales, relacionado al trabajo de investigación que se desarrolló con anterioridad y tenga relación con nuestras variables según el título de la tesis, bases teóricas con sus debidas citas, definición de los términos como nosotros consideramos y utilizamos en el presente trabajo; asimismo, se ha propuesto como hipótesis de manera tentativa que, las limitaciones de la continuación del arrendamiento para la conversión en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, son muchas, toda vez que surge la interrogante desde cuando el poseedor constituirá en precario ello a razón de las diversas interpretaciones que se le da al artículo 1700° del Código Civil, la misma que ha sido contrastado al momento de redactar la contrastación de la hipótesis, las variables y la operacionalización de las variables del problema de investigación.

En el capítulo III: Desarrollamos la metodología de la investigación, el diseño, tipo, nivel, enfoque, los métodos, la población que son los expedientes tramitados en el Juzgado Civil de Huánuco 2020, la muestra que fueron 15 expedientes de donde recopilamos la información que fue la base para obtener los resultados, precisando que la muestra fue a criterio del investigador.

En el capítulo IV: Mostramos los resultados, análisis e interpretación de los resultados, interpretación y la contrastación de las hipótesis.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Haciendo un recorrido breve por nuestra historia normativa, podemos hacer mención que la posesión precaria tal como hoy se encuentra regulada, recién fue incluido como tal con la entrada en vigencia de nuestro actual CC, esto es el 14 de noviembre de 1984, siendo hasta ese momento denominado como “ocupación precaria”; dicha ocupación precaria estaba incluida en nuestras leyes procesales como una causal para invocar la acción de desahucio hoy conocido como desalojo. Hoy en día la posesión precaria se encuentra regulada el art. 911° del CC.

En virtud de lo antes descrito, con el presente trabajo de investigación queremos tratar un tema de gran controversia en nuestra sociedad peruana, la misma que está referida a los contratos de arrendamiento a plazo determinado, el vencimiento de esta y su continuación, provoca gran controversia en el derecho civil peruano; ahora bien el art. 1700° del CC, regula de forma clara lo que cuando se venza en contrato, no se tiene la renovación tacita sino la continuación del arrendamiento, lo cual se dará hasta que el arrendador pida o solicite la devolución del bien, pudiendo hacerlo en cualquier momento. Asimismo, el art. 1699° del CC, se estipula que en los casos de arrendamiento con plazo determinado se tiene por concluido cuando culmina el plazo estipulado, quedando concluido en ese momento, sin que medie algún tipo de notificación previa.

De lo descrito en líneas precedentes se puede colegir que cuando venza el plazo del contrato de arrendamiento el arrendador está facultado para solicitar la devolución del bien; por otro lado, la pregunta sería, ¿si finalizado el contrato de arrendamiento y el arrendatario continua en posesión del bien inmueble?, dicha situación le da la condición de ocupante precario por haber fenecido el título; en ese orden de ideas el art. 1700° del CC hace referencia que de ser el caso que el arrendatario continua en posesión del bien será bajo las mismas circunstancias anteriores; siendo así, surge la problemática desde

cuando el propietario del bien inmueble (arrendador), estará facultado para demandar desalojo por ocupante precario o será por vencimiento del contrato; toda vez que algunos autores manifiestan que el arrendatario será precario solo cuando el título fenece y se le haya cursado un requerimiento por parte del arrendador para devolver el bien, y para otros dicho requerimiento no es necesario y que el arrendatario no devendrá en precario y ello a razón que al finalizar el contrato aún quedan obligaciones pendientes de liquidación. En la actualidad existe una controversia y diversas posiciones sobre esta problemática dentro de nuestra jurisprudencia nacional, y la posición adoptada por diversos órganos de justicia cuando se interpone la demanda de desalojo por ocupante precario al momento de emitir la sentencia tienen en cuenta, si en el hecho demandado el arrendatario mantendrá la posesión del bien inmueble, transcurrido el plazo pactado y continua en la posesión se tiene que entender que hay continuación del arrendamiento, lo cual se convierte en un plazo de duración indeterminado, y para convertirlo en precario se tiene que cursar previamente una Carta Notarial comunicando la conclusión de la misma ello en aplicación del art. 1700° del CC; posición que es asumida por el Juzgado Especializado Civil de Huánuco al momento de resolver la pretensión de Demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, toda vez que, si la parte demandante no anexa como medio probatorio la Carta Notarial que se cursó a la parte demandada comunicándole la conclusión del arrendamiento, la demanda es declarada improcedente porque no se habría cumplido con un requisito de procedibilidad, la misma que nuestra parte no comparte tal criterio, toda vez que consideramos que una vez transcurrido el plazo pactado si el arrendatario se mantiene en posesión ya tiene la condición de precario y por lo tanto ya no se debe cursar ningún documento para convertirlo en precario ya que no se puede entender una continuación de un contrato cuando no se advierte la voluntad del arrendador plasmado en un documento u otro medio probatorio que acredite la manifestación de su voluntad, porque existe diversos casos donde la voluntad del arrendatario no fue renovar el contrato de arrendamiento; sin embargo, algunos factores conllevaron a que no se requirió la devolución del bien en el plazo establecido y ya no puede realizarlo sin que previamente se da por concluido la misma.

La problemática descrita requiere de soluciones prontas y oportunas ya que existe muchas personas que arriendan su predio; sin embargo, por diversos factores no pueden requerir la devolución en la fecha que vence el plazo y esto hace que el arrendatario continúe en el bien pese a que la voluntad del arrendador no es que se continúe con lo plasmado en el contrato, con el presente trabajo de investigación pretendemos contribuir en solucionar la problemática antes planteada, y para tal fin planteamos que se derogue el art. 1700° del CC.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA GENERAL

¿Cuándo se presume la continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020?

1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

PE1 ¿Qué acción se tiene que realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020?

PE2 ¿De qué manera resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requiriste la devolución del bien mediante Carta Notarial?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar cuando se presume continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1 Analizar la acción que se tiene que realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020.

OE2 Conocer la manera como resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requeriste la devolución del bien mediante Carta Notarial.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

Para el doctor Günter Gonzales Barrón, el concepto de precario viene a ser un grave perjuicio que atenta la seguridad jurídica, el cual viene a ser un déficit que la justicia pretende corregir. Pero pese a ello, en la actualidad aún persiste el debate en que consiste el ocupante precario. Por lo que, dicha situación ha llevado que no sea definido de manera concreta dentro de la doctrina, ni en los juzgados, incluso por particulares, en quienes se centra la regulación del CC. Por ello, se puede precisar lo siguiente: i) un sector considera que cuando se del vencimiento del plazo de contrario, el sujeto tendrá la condición de ocupante precario, mientras que otro sector considera lo contrario; ii) en algunos pronunciamiento en sede judicial se considera que las personas que realizan construcciones en un inmueble ajeno es considerado precario, mientras que otros sostienen que no; iii) otro grupo de pronunciamiento judiciales sostiene que se considera precario a quien no tiene título, pero se exceptúa cuando la posesión es realizada por el excónyuge propietario, con quien tiene hijos, a pese de que este no cuente con título de propiedad; iv) por otro lado, algunos pronunciamiento sostienen que el contratante con título ilegítimo es precario, pero como se viene exponiendo, la mayoría considera lo contrario. Es así que, se tiene que el demandante no tiene la seguridad de obtener alguna decisión favorable en el proceso, mientras el

demandado cuanta con mecanismos para complicar el proceso seguido. Al respecto, se cuenta con 2 opciones, la primera consiste en interpretar de diferentes puntos de vista la norma y encontrar una forma que favorezca; ya que, la nuestra legislación a cerrado el debate de la posesión precaria con el art. 911° del CC, lo cual se presume con el aforismo latino “dura lex, sed lex”, siendo ello, solo cual la norma lo consigne, por lo que, no queda clara su aplicación. Por su parte, la segunda alternativa busca dar una salida distinta, la cual consiste en partir de los principios que regulan el derecho. Pero pese a que el pasado pudo haber fallado la salida, y también se tiene que no resulta viable aplicar la primera opción, es necesario poder realizar un nuevo intento acorde a la actualidad y modificaciones normativas que se tiene.

1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

Con el presente trabajo de investigación vamos a centrarnos en el contrato de arrendamiento a plazo determinado, toda vez que, tratamos de plantear una posible solución a la problemática que surge cuando se vence el plazo del arrendamiento y no se ha renovado el contrato, según el criterio de los operadores de derecho es que la misma continua en los mismos términos en conformidad con el art. 1700 del CC, la cual nuestra parte consideramos una problemática ya que al estar regulado la continuación del contrato cuando este ha vencido y si el arrendador quiere dar por finalizado el contrato tiene que realizarlo mediante una carta notarial y luego requerirlo desde ahí recién el arrendatario tendría la condición de poseedor precario y en la práctica se advierte que la voluntad de los arrendadores no es la renovación del contrato sino la devolución pero por diferentes razones no se pudo realizar tal acto y tienen que someterse a lo que indica la norma en el art. 1700 del CC. El presente trabajo beneficiaria a la población en general ya que tendrán en conocimiento de las implicancias el vencimiento del contrato sino no se ha requerido la devolución del bien. De la misma manera el presente trabajo beneficiara a los estudiantes de derecho en cuanto a los temas de las variables desarrollados en el presente trabajo de investigación.

Por otro lado, manifiesto que nuestra población y muestra estará conformada por abogados inscritos en el Colegio de Abogados de Huánuco hasta el año 2020, toda vez que, en la actualidad se encuentra limitado el acceso a la revisión de los expedientes a nivel de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, si no formas parte del proceso, esto es a razón del Estado de Emergencia decretado por el Estado que aún se encuentra vigente; motivos por el cual no están accediendo la revisión de expedientes para fines académicos.

1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA

El enfoque metodológico que presenta nuestro trabajo de investigación es un enfoque cuantitativo, toda vez que, que vamos a emplear estadísticas mediante el programa Excel, todo ello para poder analizar cada ítem que desarrollamos; por otro lado, en el presente trabajo de investigación se ha cumplido con las formalidades previstas por el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco.

1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Las limitaciones que tuvimos fueron las siguientes: **a)** tiempo.- siendo este un elemento fundamental para poder realizar el presente trabajo, y ello porque se tuvo que recolectar información respecto a los antecedentes de estudio, búsqueda de información en libros, revistas u otros documentos de fuentes confiables a fin de dar el sustento teórico a las variables que se desarrollaron en el presente trabajo de investigación, **b)** económico.- otro elemento de vital importancia para la realización del presente trabajo, toda vez que en la actualidad al no contar con un trabajo estable, aunado a ello tener la condición de egresada fue difícil contar con el dinero necesario que se requiere para llevar adelante el presente trabajo. **c)** Acceso a la información, toda vez que en la actualidad las universidades de nuestra región no están atendiendo de manera presencial y ello impidió que podamos tener acceso a las tesis que se puede citar como antecedentes de los trabajos de investigación; asimismo, nos limitó a revisar los libros que pueden ser utilizados en nuestra base teórica como sustento de nuestras variables

1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación fue viable, ello a razón que, se tiene gran información referente a nuestra investigación, los mismos que fueron de fácil acceso y que los podemos encontrar mediante archivos de PDF en el servicio de internet a través del aplicativo de Google; aunado a lo anterior, los antecedentes del trabajo de investigación también lo adquirimos a través de dicho aplicativo antes mencionado ya que la información que obtuvimos en el internet es la base medular del proyecto y las técnicas que los utilizamos son: **a)** Búsqueda entre comillados, **b)** Uso del Comodín, **c)** Búsqueda masiva y genérica, **d)** buscar en un sitio concreto, **e)** búsqueda de documento agregando al final pdf, **f)** Búsqueda con una dirección o título en concreto

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Encontramos la tesis de **TAMAYO CAICEDO**, Guido G., de la **Universidad Técnica de Ambato Ecuador (2015 – Ambato)**, **para obtener** el Título de Abogado, tesis cuyo **título** es: “La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo”, en la cual se llegó a las siguientes **conclusiones**: **1.** Con la culminación del plazo de arrendamiento (tal como un pedido formal de desocupación, así como al entrega del bien), lo cual viene a ser una acción propia e idónea cuando se culmina el plazo fijado de duración del arrendamiento, pero en la regulación del proceso a seguir se tiene diversas barreras burocráticas que dificultan el trámite correspondiente, además de que no se cuenta con una reforma del Código De Procedimiento Civil, por lo que, no se cuenta con una norma que regule la relación bilateral. **2.** Con relación a la rebeldía que se da por la terminación del plazo, por parte del arrendatario, se tiene que este queda imposibilitado de usar y gozar del bien de su propiedad, por lo que, deberá entrar a un proceso judicial que se torna en largo y tedioso, debiendo seguirse por vía sumaria, luego se recurre en vía de apelación a la corte provincial de justicia, incluso llegando a una etapa de casación.

Encontramos la tesis de **BAQUE ANDRADE**, Laura C., de la **Universidad Central del Ecuador (2017 – Quito)**, **para obtener** el título de Abogada, tesis cuyo **título** es: “La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica”: en lo cual se llegó a las siguientes **conclusiones**: **1.** La situación de Ecuador referida a Quito, ha generado controversias sobre la garantía de arrendamiento referido al inquilinato, la cual ha sido desarrollado en el medio durante muchos años, teniendo como principal problema la forma en la que se debe fijar la garantía de arrendamiento de los viene

inmuebles sobre la referida materia señalada en las líneas anteriores. **2.** La referida investigación desarrolla los aspectos fundamentales en el inquilinato, debido a que tanto el arrendador y arrendatario, no tienen conocimientos de la institución jurídica, es decir, el arrendador no tiene conocimiento de cuanto debe ser el cobro de la garantía de los bienes inmuebles, así como el arrendatario no conoce el rango de fijación del valor del bien.

Se encontró la tesis de **VELÁSQUEZ PURUNCAJA**, Byron N. y **SANTILLÁN ANDRADE**, Julián R., de la **Universidad Regional Autónoma de los Andes UNIANDES Ecuador (2013 – Santo Domingo)**, para **obtener** Título de Abogado, tesis cuyo **título** es: “Proyecto de reforma al artículo 48° de la ley de inquilinato a fin que permita el lanzamiento mediante desahucio por terminación del contrato de arriendo”, donde se llegó a las siguientes **conclusiones**: **1.** Las controversias que surjan de los contratos de inquilinato, vienen a ser cotidianos y normales en el país, esto debido a que la sociedad se encuentra en constante desarrollo y crecimiento económico, por lo que, la figura de arrendamiento viene a ser común en la relación jurídica de los intervinientes. **2.** Se debe realizar una modificación en la norma que regula el inquilinato, debiendo ser socializada en nuestro entorno, a efectos de que tenga efectos positivos y no se trate de una mera copia de otra regulación.

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Encontramos la tesis de **FERNÁNDEZ GONZALES**, Ana P., de la **Universidad Científica del Perú (2020, Iquitos)**, para **obtener** el Título de Abogado, tesis cuyo **título** es: “conversión del arrendatario en ocupante precario”, donde se **concluyó** lo siguiente: **1.** Se precisa que con la conciliación extrajudicial a petición del dueño del inmueble, para que pueda proceder ante la vía judicial, se cumple con el requisito de procedibilidad para acudir a la vía judicial, el referido requisito está relacionado a que con su actuación el propietario muestra su interés de recuperar el bien, en vista que ya se cumplió con el plazo estipulado para

el arrendamiento. **2.** El referido requisito, referido a la devolución del bien, no se requiere que sea necesariamente por carta notarial, tal como lo señala la Cas. N.º 4489-2017, en la que se señala que con la invitación a conciliar el propietario demuestra su intención de que se le devuelva el bien, así como también en el mismo documento podrá solicitar de manera expresa la devolución.

Encontramos la tesis de **SOTO SALAZAR**, Kiko., de la **Universidad Científica del Perú (2020**, Iquitos), para **obtener** el Título de Abogado, tesis cuyo **título** es: “Desalojo de la posesión precaria, sin invitación a conciliación”, donde se **concluyó** lo siguiente: **1.** A razón de las diversas modificaciones que tuvo el CC, específicamente lo referido al desalojo, se tiene que en la actualidad puede ser resuelto a la brevedad posible, con la finalidad de garantizar la posesión. **2.** Al respecto se tiene que precario viene a ser la persona que posee y disfruta a nombre propio sin que tenga un título de propiedad sobre un inmueble, pero salvo cuando cuente con un contrato de arrendamiento lo que acreditara su posesión legítima.

Se encontró la tesis de **CASTILLO CASTRO**, Luis E., de la **Universidad Privada Antenor Orrego (2015**, Trujillo), para **obtener** el Título de Abogada, tesis cuyo **título** es “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”, donde se **concluyó** lo siguiente: **1.** Referente a los contratos de arrendamiento de plazo determinado se aplica el art. 1700º del CC, no configura como precario el arrendatario, debido a que el art. 1699º, precisa que no es necesario cursar un aviso previo por finalizar el contrato, sino que el arrendador puede accionar en vía judicial el desalojo, para recuperar el bien. **2.** Por lo que, el art. 911º del CC no resulta de aplicación cuando venza el plazo de arrendamiento y hecho el requerimiento, esto porque no se tienen los efectos de la relación jurídica, ya que, no se cumplen con los presupuestos previstos para ser precario, esto debido a que el citado artículo señala que la posesión se ejerce sin contar con título o tiene un título que ya feneció.

2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES

Se encontró la tesis de **CLAUDIO QUISPE**, Christian W., de la **Universidad de Huánuco** (2015, Huánuco) para **obtener** el Título de Abogado, tesis cuyo **título** es: “La posesión precaria y su regulación en el artículo 911° del Código Civil en el distrito judicial de Junín - 2015”, donde **concluye** lo siguiente: **1.** Se pudo determinar la relación entre la posesión precaria y lo regulado en el art. 911° del CC, en la que se advierten diversas falencia en su redacción, lo que provoca errados criterios de interpretación de la misma, por lo que, es necesario que sea definida de manera idónea y positivada en la norma. Es así que el 75% de abogados que fueron parte de la muestra indican que se debe dar una nueva definición de posesión precaria. **2.** Se da una relación que vincula el art. 911° del CC y ausencia del título que es poseedor ilegítimo de mala fe, esto a razón de que pese a conocer su situación, sigue ocupando y disfrutando el bien como si fuese titular del mismo, con la intención de apropiarse de algo que no es su esfera patrimonial.

Se encontró la tesis de **RAFAELO CONVERSO**, Beatriz., de la **Universidad de Huánuco** (2018, Huánuco) para **obtener** el Título de Abogada, tesis cuyo **título** es:

“Factores que influyen en la ineficacia del desalojo Express en la ciudad de Huánuco 2016”, donde **concluye** lo siguiente: **1.** Entre los factores que resaltan la ineficacia del proceso de desalojo, se tiene el incumplimiento de plazos, las notificaciones con retraso y apelación con efectos suspensivo dentro del 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) en el año 2016. **2.** Al respecto, una de las medidas que se tomar para cambiar la situación de los juzgados, es que los jueces adopten mecanismos que doten de mayor celeridad al proceso y los litigantes deberán acudir a un mecanismo alternativo de resolución de conflicto, a efectos de agilizar su solución.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

2.2.1.1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento viene a ser la disposición que tiene todo propietario de un bien en la que podrá disponer su venta, arrendamiento o uso de la manera que considere pertinente. (Carpio, pág. 63).

Al respecto, estamos ante un contrato en el que se fijan pago en cuotas periódicas y por un monto estipulado, pero no puede gozar de diversas facultades sobre el bien, como habitación, comercio o depósito, lo que no se dará cuando estamos ante un contrato de arrendamiento. (Carpio, pág. 63).

Cabe indicar, que el arrendamiento siempre ha estado regulado en nuestro ordenamiento jurídico, siendo uno de los contratos más antiguos que se tiene en el cuerpo normativo, y usado con mayor frecuencia en las relaciones jurídicas. (Carpio, pág. 64).

Max Arias (2000) señala que:

El contrato de arrendamiento viene a ser aquel en el que la persona se compromete a brindar el goce de forma temporal del bien, siendo este último quien se compromete a pagar periódicamente el monto que fijen por el arrendamiento, siendo ello la contraprestación del goce. (pág. 48).

En conclusión, podemos decir que el contrato de arrendamiento viene a ser uno de los contratos predilectos dentro del sistema jurídico, ya que, si bien no pueden tener el goce de la propiedad, si pueden usar para fines determinados la propiedad. (Carpio, pág. 64).

2.2.1.2. CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO

Onerosos

Al respecto, el contrato de arrendamiento se dará por el pago periódico de una contraprestación como renta, la cual será fijada en un porcentaje patrimonial de economía. (Pintado & Puscan, pág. 26)

Sobre ello, una vez que se fije el monto, este será plasmado en el contrato para que empiece a surtir efectos entre las partes. (Carpio, pág. 65)

Típicos y Autónomos

La figura del arrendamiento está regulada en el ordenamiento civil, siendo detallada su aplicación y la forma en la que debe darse, además viene a ser contratos principales, ya que, no dependen de ningún otro contrato. (Carpio, pág. 65)

Prestaciones recíprocas

El contrato es bilateral, debido a que ambas partes se comprometen a cumplir con obligaciones determinadas, ya sea en la entrega del bien y el pago de la renta fijada. (Pintado & Puscan, pág. 26; Carpio, pág. 26)

Consensuales

Al respecto, se tiene que estos contratos nacen de la voluntad de las partes involucradas, pudiendo darse de manera verbal, escrita o por alguna conducta que permita su elaboración, en la que se plasmara la voluntad de las partes. (Pintado & Puscan, pág. 26; Carpio, pág. 66)

Duración

Referente al plazo, estos contratos podrán ser a plazo determinado o indeterminado, según la voluntad de las partes. (Pintado & Puscan, pág. 26)

Efecto Obligacional

Con relación a esto se tiene que genera obligaciones a ambas partes, tanto el arrendador que es de entregar el bien y el arrendatario de pagar la renta. (Pintado & Puscan, pág. 27)

Naturaleza Jurídica

Al respecto se tiene un debate de que si la naturaleza del referido contrato es real o personal. Gonzales Barrón (2018), expresa que podría tratarse de un derecho personal que no afecte a terceros, pudiendo realizarse su inscripción en los registros, a efectos de que puedan interponer la oposición los terceros adquirentes, lo cual le acerca a la figura de un derecho real. No obstante, precisa que no se puede identificar al titular del derecho real, ya que, pese a que el arrendador inscriba el bien, este no puede recuperarlo de un tercero, debido a que no se tiene ningún medio protector

reivindicatorio. (p. 43)

Beltrán Pacheco expresa que el contrato de arrendamiento es de derecho personal, en la que se incorpora el derecho real, ya que, este ejerce uno o más atributos que son propios de la propiedad, tal como el uso y disfrute del bien. (Pacheco, 2021)

Castillo Freyre (2010) precisa que existe una relación entre el derecho real principal, derecho de uso, lo que se encuentra regulado en los arts. 1026 a 1029 del CC, (pág. 328 y 329). Pero, se desarrollan algunas diferencias, como:

- Sobre el derecho de uso, se puede dar la transferencia del bien, sin que medie la extinción del contrato. Lo que puede darse en el contrato, según el inc. 2) del art. 1708 del CC, sobre la venta del bien objeto de arrendamiento. (Pintado & Puscan, pág. 25)
- El derecho de uso no puede ser objeto de transferencia, tal como se expresa en el art. 1029° del CC. Pero en el arrendamiento si se puede ceder la posesión del contrato existente, el nuevo entraría a sustituir al arrendatario. (Pintado & Puscan, pág. 25)
- El derecho de uso podrá darse por acto unilateral, contrato o testamento, mientras que el arrendamiento únicamente se da por contrato. (Pintado & Puscan, pág. 25)
- Para el derecho de uso, cuando el usuario permanece con el bien pese a que ya no cuenta con título, se convierte en poseedor precario, pero caso contrario es en el arrendamiento, ya que, el arrendatario permanece en posesión del bien pese a que culmine el contrato, situación que se dará hasta que el propietario exija la devolución del bien. (Pintado & Puscan, pág. 25)

De lo expuesto, se tiene que el arrendamiento puede dar lugar a un derecho personal que se deriva de la obligación del contrato, mas no podrá ser un derecho real, en visto que estos solo se darán de conformidad con el art. 881 del CC. (Pintado & Puscan, pág. 25 y 26)

2.2.1.3. PLAZOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tal como se viene desarrollando, el arrendamiento es un contrato sujeto a plazos, pudiendo ser a plazo determinado o indeterminado. (Pintado & Puscan, pág. 27). Por ello, Castillo Freyre (2010) expresa que los contratos de arrendamiento están

sujeto a un plazo (determinado) lo cual es usado por los intervinientes, o también puede darse sin fijar un plazo (indeterminado) (p. 333). Por otro lado, Torres Carrasco (2015) expresa que cuando se trate de un plazo determinado las partes fijan el plazo que crean conveniente y cuando culmina se tiene por finalizado el contrato. (pág. 12).

Torres Carrasco cuando venza el plazo del contrato determinado o cuando se cursa el aviso que se consigna en el art. 1703 del CC que se da para los casos de plazo indeterminado, se tendrá por finalizado el contrato. (Torres, 2015, pág. 31).

Al respecto, se tiene que el arrendatario no tiene la obligación de realizar la devolución del bien, hasta que el mismo arrendador le exija la devolución del bien, según se consigna en el art. 1700° del CC. (Torres, 2015, pág. 14)

Por lo que, se sostiene que a nivel jurisprudencial se ha usado un criterio errado, ya que, cuando culmina el contrato de arrendamiento por aviso notarial, este debería ser considerado como posesión precaria, ya que, no cuenta con legitimidad para mantener la posesión. Lo cual se ve, por ejemplo, en la Cas. N.° 1178-2002, estamos ante un error, debido a que la norma otorga legitimidad de posesión hasta que se entregue el bien inmueble. (Ledezma, 2015, pág. 180).

2.2.1.4. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Al respecto, se tiene que es un tema de debate, debido a que un sector sostiene que cuando el arrendatario continúe con la posesión del bien cuando ya finalizó el plazo de contrato esta ante una aceptación tácita de renovación, lo cual es erróneo ya que estamos ante una continuación del referido contrato. (Palacios, 2015, pág. 692).

Ante ello, es preciso partir que la figura de continuación del arrendamiento viene a ser totalmente distinto a lo previsto en el art. 1699 del CC. Esto debido a que con el referido artículo estamos ante un escenario contractual de negociación, lo cual se encuentra previsto en el inc. 14 del art. 2 de la Constitución Política del Perú, pudiendo esto ser susceptible de intervención de normar imperativas y supletorias. (Palacios, 2015, pág. 692).

Al respecto, se tiene que cuando el arrendatario continuo con la posesión del bien, no se tiene la renovación de forma tácita del contrato, ya que, esto daría cabida a una actuación unilateral por una de las partes inmersas en el contrato, por lo que, solo se da la continuación del contrato.

2.2.1.5. DERECHO Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Al respecto, como se expuso estamos ante un contrato bilateral que general obligaciones y derechos a las partes intervinientes. (Pintado & Puscan, pág. 30)

2.2.1.6. DERECHO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Con relación al arrendador, Castillo Freyre (2010), expresa que este se compromete a realizar la entrega del bien, siendo este a título de uso para el arrendatario. (pág. 322).

Gonzales (2018), expresa que el art. 1666 del CC se desarrolla de manera general lo referido a la cesión del uso del bien, siendo: Las obligaciones se deben diferenciar de las obligaciones específicas.

- **Obligación de entregar el bien**

Ante ello, se tiene que la tradición viene a ser la entrega de la posesión de manera pacífica, pasando hacia otra persona. (Pintado & Puscan, pág. 31).

Ante ello el art. 900° del CC se consigna la posesión se da por la tradición, salvo los casos que estipula la norma. Por lo que, la tradición es el acto voluntario que no puede ser considerado como acto jurídico según los arts. 140 y 1351 del CC. Ante ello se tiene que no se origina con la creación o modificación de relaciones jurídicas, sino este dado dentro del mundo fáctico. (Pintado & Puscan, pág. 31).

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

En el inc. 1 del art. 1680 del CC, se consigna que el arrendador se compromete a mantener al arrendatario con la posesión durante la vigencia del contrato y conservarlo en bien estado hasta que culmine el referido plazo. (Pintado & Puscan, pág. 32). Lo previsto en el acotado artículo tiene por finalidad asegurar la relación obligacional entre los intervinientes en el contrato, lo cual estar vigente durante la vigencia del mismo, en el que el arrendador se obliga a mantenerlo en la posesión y cuidado del bien. (Pintado & Puscan, pág. 32).

- **Obligación de realizar las reparaciones necesarias**

Con relación a este punto, es preciso tener en cuenta las reparaciones que puedan darse durante la vigencia del contrato, según se prescribe en el art. 916° del CC, vienen a estar sujetas al arrendador, con la finalidad de garantizar un correcto uso del bien por parte del arrendatario (art. 1680°, inc. 1 del CC). (Pintado & Puscan, pág. 32).

Cabe indicar que, ante el incumpliendo por parte del arrendador de realizar las reparaciones correspondientes, el arrendatario puede optar por disolver el contrato, según se regula en el art. 1428 al 1430 del CC. (Pintado & Puscan, pág. 32).

- **Derechos y obligaciones del arrendatario**

Castillo Freyre precisa las obligaciones del arrendatario en: a) recepcionar el bien, así como cuidar y usarlo de manera idónea y conforme a lo estipulado en el contrato; b) pagar puntualmente la renta fijada en los plazos previstos, en caso de que no se haya previsto una fecha será cada fin de mes; c) deberá pagar de manera puntual los suministros del bien; d) deberá comunicar al arrendador ante cualquier tipo de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre del bien; e) deberá permitir que el arrendador pueda supervisar el bien de manera justificada y con previo aviso; f) no deberá darle un uso inadecuado al bueno contrario a las buenas costumbres; g) no realizar modificaciones del bien, sin consentimiento del propietario; h) no podrá ceder el bien sin consentimiento del arrendador; i) cuando se venza el contrato deberá entregar el bien tal como lo recibió y sin más deterioro del que pudiese haberse dado por el uso ordinario del bien; y j) deberá cumplir con todo lo previsto en el contrato. (Castillo, 2010, pág. 348).

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

Por lo general, la contraprestación se fija en dinero, pero no se tiene ninguna prohibición para fijarlo en bienes de otra naturaleza o mixtos, a efectos de que el arrendatario cumpla puntualmente con el pago de la renta y no exista demora en ello. (Castillo, 2010, págs. 324-327).

Ante ello, las partes pueden fijar una fecha para que se realicen los pagos correspondientes, pero en caso no se fije un plazo en el contrato, se tiene que el pago deberá realizarse al fin de mes, cabe indicar que cada pago goza de independencia y autonomía en la relación jurídica. (Castillo, 2010, pág. 366).

Por lo que, ante la falta de pago se puede configurar la resolución del contrato, teniendo en cuenta los casos previstos en

los inc. 1) y 2) del art 1697 del CC, son: a) cuando el arrendatario no pago el mes anterior y vence otro mes, así como haber transcurrido 15 días; b) cuando se pacten periodos mayores, basta el incumplimiento de uno y transcurso de 15 días; c) cuando se pacten periodo menores a 1 mes, basta que se incumplan 3 periodos; y d) cuando medie sentencia en contra el arrendatario para el pago del devengado completo o parte de ello, pero se vence el plazo de 15 días sin que este haya hecho el desembolso correspondiente. (Pintado & Puscan, pág. 34).

- **Cuidado diligente**

Ante ello, el art. 1681° inc. 1 del CC consigna que el arrendatario tiene la obligación de cuidar el bien. (Pintado & Puscan, pág. 35).

- **Restitución del bien**

Tal como se indica en el art. 1681, inc. 10 del CC, señala que, al ser el contrato de arrendamiento sujeto a un plazo, el arrendatario se obliga a devolver el bien cuando exista resolución del contrato o culmina el periodo fijado, debiendo devolverlo en el mismo estado en que lo recepcionó, pero se exceptúa cuando se dé el deterioro propio del uso normal u ordinario del bien. (Pintado & Puscan, pág. 35).

2.2.2. TEORÍAS DE LA POSESIÓN

La posesión viene a ser la figura jurídica antiquísima, que suele ser ejercida por el hombre sobre las cosas, por lo que viene a ser la idea propia del sujeto, así como no existirá mientras no se tenga poder sobre una cosa. (Messineo, 1954, pág. 202).

Si bien, durante el transcurso de los años ha existido diversos debates sobre las teorías y naturaleza de la posesión, se tienen que las más resaltantes vendrían a ser la teoría subjetiva y objetiva, las cuales

fueron objeto de inspiración de diversos cuerpos normativos a nivel mundial. (Araujo, 2019, pág. 17).

2.2.2.1. TEORÍA SUBJETIVA

La referida teoría también es conocida como voluntarista, siendo elaborada por el jurista alemán Friedrich Karl Von Savigny, quien reconstruyó los postulados o conceptos dados en el derecho romano. (Araujo, 2019, pág. 17).

Ante ello, Savigny sostiene que la posesión no solo faculta al poseedor ejercer influencia física en la cosa, sino también tiene la facultad de impedir cualquier influencia que atente o perjudique dicha posesión. (Savigny, 1845, pág. 6).

Al respecto, esta teoría está compuesta por 2 componentes: material (referido a los hechos y requisitos de la relación jurídica) y formal (las consecuencias jurídicas reguladas en la norma). (Araujo, 2019, pág. 18)

Desde el aspecto material de la posesión o *ius possidendi* viene a ser el ejercicio sobre el hecho de la propiedad; por otro lado, el aspecto formal o *ius possessionis*, viene a ser el conjunto de poderes y derechos, tal como el interdicto y usucapión, lo que se atribuye al poseedor por contar con el *ius possidendi*. (Savigny, 1845, págs. 16-19). Por lo que, en concordancia con las formas descritas, Savigny (1845) sostiene que existen 2 tipos de posesión natural (*naturalis possessio*), a las cuales se diferencian como primera y segunda especie.

La primera esta referida al supuesto que da origen a la usucapión y eventualmente podría habilitar los interdictos. Mientras que el segundo esta dado para los casos de detentador sin derechos civiles (por ejemplo, en los esclavos, locos, etc.), la posesión de cosas que no están dentro del comercio o ejercen posesión a nombre de otros. (Savigny, 1845, pág. 65).

2.2.2.2. TEORÍA OBJETIVA

También es conocida como interés de la posesión, la cual fue dada por el jurista alemán Rudolph Von Ihering, siendo una respuesta a Savigny, en la que se aplica el método realista o teleológico, en la que se centra el estudio en base a la finalidad practica para la que fueron diseñadas. (Araujo, 2019, pág. 22) Por lo que, Ihering (1892), considera que la posesión debe estar definida por su utilidad práctica, es decir, será definida en base a la protección que se pretende dar a la propiedad y de ella saldrá la noción propia de posesión, por lo que, se deberá llamar posesión al estado de la cosa. (pág. 189)

Por ello, se tiene que para esta teoría la posesión viene a ser la exterioridad de la propiedad, como:

(...) viene a ser el estado externo de la cosa que resulta beneficioso para el hombre en el aspecto económico, lo cual se toma en cuenta en base a la diversidad de los aspectos exteriores. Por lo que, ciertas cosas quedarán sujetas a la vigilancia personal o real, mientras otras no tendrán protección ni vigilancia. (Ihering, 1892, pág. 183).

La teoría que aporta Ihering, muy aparte de reflejarse de la exterioridad de la cosa, también se asocia al destino económico y social de la misma, con lo que se buscara la conservación de la cosa, solo permitiendo su deterioro por su uso normal, sin que necesariamente medie algún tipo de contacto físico entre la persona o la cosa. (Araujo, 2019, pág. 23).

De ello se tiene que la referida teoría busca eliminar o desvincular la idea del contacto físico que debe existir entre el sujeto y la cosa, pese a que sea un aspecto visible, ya que, ello es un estado normal externo de la cosa que se verá materializado por la posesión mediata. (Araujo, 2019, pág. 24).

Ante ello podemos señalar que la referida teoría indica el animus de expresión de interés que demuestra el sujeto sobre la cosa. Tal como indica Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón, esto viene a ser la actividad posesoria en el que se ejerce el dominio de la cosa, siendo estos actos propios del propietario, en la que no necesariamente se requiere corroborar o determinar la voluntad de este. (Diez-Picazo & Gullón, 2002, pág. 99).

En conclusión, somos de la idea propuesta por los hermanos Mazeud, en la que refieren que el derecho brinda protección a todo tenedor, siendo solo ciertas excepciones que precisa la norma en la que se limita dicha protección. (Mazeud, 1960, pág. 140).

2.2.2.3. DEFINICIÓN DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984

El art. 896 del CC de 1984 lo define como el ejercicio de hechos o más poderes que son propios de la propiedad. (Araujo, 2019, pág. 30).

La definición actual, guarda relación el CC de 1936, en la que se apta la teoría objetiva, donde se limita el concepto posesorio al poder de hecho, en que se dará el ejercicio de los poderes de uso, disposición, disfrute o reivindicación sobre el bien que tiene. Sobre ello y teniendo como referencia el CC de Alemania de 1900, se desplaza el uso de conceptos de tenencia, el cual es usado en diversos códigos extranjeros. (Araujo, 2019, pág. 30).

Por lo que, se tiene que la legislación nacional se da sobre el elemento objetivo y/o visible de la relación posesoria, es por eso que el CC está dentro de la categoría de la posesión ilegítima, posesión ilegítima, la posesión precaria, y a la posesión de mala fe, donde se tiene que el concepto de posesión no parte sobre el dominio que se tiene sobre la cosa, ya que, podrían darse casos de arrendamiento, usufructo, etc. (Araujo, 2019, pág. 31).

De ello, podemos indicar que el concepto de posesión esta referido en función del corpus o exteriorización del animus possidendi, siendo lo que se percibe por medio de los sentidos, lo que vendría a delimitar lo que se entiende por posesión, siendo esta la teoría que se regula en nuestro ordenamiento. Es así que, no se tiene dentro de ello al servidor de la posesión, según el art. 897 del CC, esto debido a que no posee la cosa en interés propio, sino por el interés de la persona que lo puso en contacto con ella, siendo como una especie de representante del bien. (Araujo, 2019, pág. 33 y 34).

2.2.2.4. NATURALEZA JURÍDICA DE POSESIÓN

Viene siendo objeto de diversos debates, en la que se sostiene si es un hecho o constituye un derecho. Pese a que se tiene que dichos debates a la fecha ya fueron superados, algunos ordenamientos civiles no lo consideran dentro de los derechos reales; pero otros como el caso de la legislación española suelen denominarlo como posesión natural, es decir, posesión sin efecto jurídico. (Lama, La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano, pág. 38).

De igual modo, la Escuela Histórica del Derecho sostiene que, si bien la posesión pro si es un hecho, peor por su consecuencia se asocia a un derecho. expresa Savigny se tiene que parte de ser un hecho, lo cual se refleja en su existencia autónoma, además la posesión no puede ser objeto de transmisión en ningún supuesto. (Lama, La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano, pág. 39)

Ante ello, López de Zavalía manifiesta que la posesión es factum possessionis, debiendo reservar para designar un hecho, siendo esto una especie de señorío o dominio, donde se tiene una

clara diferencia delimitada entre la posesión como un hecho y de un derecho. (Lopez, 2002, pág. 299)

Dicha distinción es desarrollada por Messineo; en la que expresa que desde lo antiguo se da el derecho de posesión –ius possessionis- y del derecho a la posesión –ius possidendi; en el primero se tiene que la posesión para te ella misma, independientemente de que exista fundamento o título de ello; pero en el otro caso se tiene que se tiene la posesión en base a la existencia de un título, la que se origina en calidad de titular del derecho. (Lopez, 2002, págs. 299-300)

2.2.2.5. TIPOS DE POSESIÓN

El CC de 1984 en su Libro V, Sección Tercera, Título I, Capítulo Tercero, se desarrollan los tipos de posesión y efectos, las que son posesión mediata r inmediata, legítima e ilegítima y precario. (Araujo, 2019, pág. 37).

- **Posesión mediata o inmediata**

Se regularon por primera vez en el art. 825 del CC de 1936, en la que se expresa que es poseedor inmediato cuando se realiza por medio de un derecho, siendo la mediata cuando a la persona que confiere el derecho, además, se tiene en el art. 905 del CC de 1984, siendo poseedor inmediato el que cuenta con un título, pero se le confiere la posesión mediata a quien da o confiere el título. (Araujo, 2019, pág. 38).

Al respecto, podemos inferir que ambos dispositivos normativos guardan relación con la institución jurídica, pese a que el CC vigente precisa que la posesión inmediata se da por medio de un título, con lo que se reemplaza a la procedencia de la posesión, ya que no viene a ser el derecho quien instaura la posesión, sino el título. En tal sentido, el referido título sería el documento en el que se plasme la voluntad de los interviniendo con

ceder la posesión por parte del poseedor mediato e inmediato. (Araujo, 2019, pág. 39).

- **Posesión legítima e ilegítima**

En el art. 906 del CC se consigna que la posesión ilegítima será de buena fe cuando el poseedor que cree en la legitimidad de acto, en razón de la ignorancia o error de hecho o derecho que invalidaría su título. (Araujo, 2019, pág. 42).

Por su parte Jorge Avendaño Valdez (1986), refiere que el art. 906 del CC consigna que la ilegitimidad de la posesión se da por un vicio que invalida el título, lo que lo convierte en un poseedor ilegítimo por la presunción de un título viciado (pág. 60).

De igual forma, Jorge Eugenio Castañeda (1973), realiza una distinción entre ambas figuras en razón de la existencia o inexistencia del título, es decir, se da cuando el poseedor legítimo es verus dominus, donde coincide la condición de poseedor y propietario, mientras que el ilegítimo será cuando el título este viciado (pág. 122).

Así también, se tiene que, si bien el código no lo regula, el vicio puede darse de fondo, referida a la legitimidad del transmitente, con lo que se demuestra que el adquirente no tiene derecho sobre la cosa, posición que concuerda con lo expuesto con Avendaño, quien sostiene que no basta la causal de ilegitimidad sobre el vicio formal, sino sobre la falta de derecho que se tiene sobre la posesión. (Avendaño, 1986, pág. 60).

En conclusión, cuando se dé la posesión de forma ilegítima este podrá librarse cuando lo haga de buena fe, siendo el caso del art. 908 del CC, en la que se desprende que poseedor de buena fe podrá hacer suyos los frutos que den la posesión. (Araujo, 2019, pág. 44).

Mientras que cuando se dé la posesión de mala fe, este deberá restituir los frutos obtenidos, así como responder ante el detrimento del bien que fue objeto de posesión. (Araujo, 2019, pág. 44).

2.2.2.6. POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE

Al respecto el CC no realiza una precisión sobre la buena o mala fe, solo deja entrever las referidas modalidades en el art. 906, en la que se fijan los efectos que se puede generar, como a la responsabilidad que puede acarrear de la pérdida del bien u otros. (Araujo, 2019, pág. 46).

Ante ello, la buena fe se da sobre la legitimidad del derecho que invoca el poseedor sobre la posesión, tal como indica el art. 906 del CC; por lo que, solo cuando se enerve dicha presunción se convertirá en mala fe. (Araujo, 2019, pág. 46).

Por lo que, Arias Schreiber (1998), expresa que la buena fe se da sobre la certeza que se tiene en la legitimidad de la posesión, lo cual será afectada o desvalorada cuando medien elementos que perturben dicho estado. (pág. 144)

En el art. 907 del CC, expresan los márgenes para habilitar la buena fe en la posesión, lo cual subsistirá mientras dure la legitimidad de su posesión. Por lo que, para su medición se necesitará que la conducta del sujeto se muestre de un criterio razonable, ya que, no cualquier error o ignorancia podrá ser suficiente para acreditar la legitimidad del título, tal como lo expresa Gonzales Barrón (2018). (pág. 315).

2.2.2.7. LA INVERSIÓN O INTERVENCIÓN DE LA POSESIÓN

Ante ello, se tienen a los principios de seguridad jurídica y pazo social son importantes para el estatu quo. Lo cual sucede en la posesión, según el art. 915 del CC, siendo la regla que da continuidad al punto central de la doctrina (Díez-Picazo, 2007,

págs. 615-616), siendo denominado principio de continuidad de la posesión. Sobre el art. 615 del referido código, en la que se desprende la manera en la que se debe acreditar la posesión por parte de quien dice tenerla, debiendo sujetarse a lo previsto en la norma.

La referida norma no hace precisión sobre como acreditar la continuidad, por lo que se tiene una norma genérica y vaga de ello, ya que, al adoptar la teoría objetiva se han dado criterios en relación a ello, en la que se han construido diversas formas de posesión, además el principio de continuidad no solo se da sobre aspectos temporales, sino también puede darse sobre el título posesorio y buena fe o mala fe, en la que se representa la posesión. (Araujo, 2019, pág. 48).

Sobre la actitud psicológica, se tiene que resultar relevante sobre el acto posesorio de buena o mala fe, lo cual podrá suplir en el art. 914 del CC, en la que se presume de buena fe al poseedor, hasta que medie prueba en contrario, es decir, se tiene que las actuaciones se presumen desde el inicio de buena fe, pero se dará lo contrario cuando se prueba ello, siendo obligación de la parte en contrario para acreditar. (Araujo, 2019, pág. 48).

2.2.2.8. ORIGEN Y EVOLUCIÓN EN ROMA DEL PRECARIO

Al respecto, Colin y Capitant, señalan que es un vocablo que se remonta al derecho romano en el que un sujeto se obligaba o ponía a disposición de otros un fundo para los fines de siempre, quienes después debían restituir el bien el plazo consignado. (Colin & Capitant, 1942, pág. 898).

Teniendo su origen en la Roma antigua, lo cual se dio por la explotación del ager publicus; por ello, Petit indica que los patricios realizaban a los clientes concesiones revocables. (Petit, 1998, pág. 426).

Por ello, se tiene que en la antigua roma cada familia era puesta bajo el control de un jefe de familia, quien era denominado paterfamilias. Los padres y sus descendientes que integran las curias, lo que formaría la clase de patricios, patricii; los cuales eran parte del gobierno y ostentaban todos los privilegios de los ciudadanos romanos en la época. (Petit, 1998, pág. 29).

Por lo que, los ager publicus vienen a ser territorios vencidos por los romanos, pasando a ser propiedad del Estado; lo cual incrementaba el patrimonio privado, en la que aparecer el ager privatus. Siendo una parte de ellos cultivadas; por otro lado, se tenían tierras que no eran cultivadas, solo se entregaban para su cultivo a cambio de que paguen un censo al Estado, lo que no los hacía propietarios solo tenían la possessio, es así que las extensiones permanecían en el ager publicus. Lo cual era un derecho propio de los patricios, siendo estos terrenos cultivados por los esclavos o clientes, haciendo concesiones revocables (precarium). (Lama, La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano, pág. 64).

2.2.2.9. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POSESIÓN PRECARIA

- **Derecho romano**

En el referido derecho, se tenía que el precarium venía a ser un contrato en el se concedía el disfrute y posesión gratuita hasta que pedían la devolución. Lo cual se regulaba en base a la voluntad del dominus, lo cual podría ser revocado en cualquier momento. (Avendaño, 1986, pág. 62).

Por su lado Colin & Capitant (1942), expresa que el precario viene a ser la entrega del bien, en la que se concedía los fondos de manera gratuita, en la que se hacían uso de los frutos, en la que se debía restituir los frutos. (pág. 898).

Ante ello, se tiene que el derecho civil francés, inspirado en la teoría subjetiva de la posesión que viene a ser autorizada en la doctrina (Colin & Capitant, 1942, pág. 898); (Josserand, 1952, pág. 56 y 57), manifiestan que a lo largo de los años la doctrina romana a tenido diversos cambios, en la que se pasó de poseedor en un detentador, teniendo el bien en cuenta ajena y no siendo por sí, en la que la actualidad se tendría que es un poseedor inmediato, siguiendo la teoría de Savigny.

- **La posesión precaria en el código civil de 1984**

Se tiene de los antecedentes previos al poseedor precario en nuestra legislación, de manera anteriores al CC de 1984, se tiene en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 y en el Decreto Ley N.º 21938, en la que se hace mención de la posesión precaria como un requisito para accionar el desahucio y definirlo. (Araujo, 2019, pág. 53).

Se tiene que en el art. 970 del Código de Procedimientos Civiles expresa que se dará la acción de desahucio para recuperar los bienes inmuebles que son de modo precario. Por su lado en el art. 14 lit. b) del Decreto Ley N.º 21938 señala que procederá la acción de desahucio cuando medie la ocupación de modo precario. (Araujo, 2019, pág. 53 y 54).

Por lo que, se tiene que la definición que se tiene que posesión precaria se aleja bastante de la posesión romana de precarium. Al respecto la tradición tiene una fuente convencional, lo cual supone la ocupación bien inmueble se da sobre la confianza o tolerancia, a quien en un determinado periodo se le entrego el bien como tenedor para que este lo devuelva cuando lo soliciten. Lo cual no se encuentra regulado en el art. 911 del CC. Por lo que, se tiene que no se trata de las mismas figuras, pero no puede dejar de indicar la noción que se tiene en la doctrina y jurisprudencia, en base a la interpretación del art. 911 del CC, lo cual devendría en

una posesión nueva en el contexto histórico, en la que se dan por el cambio o transformación. (Araujo, 2019, pág. 54).

El profesor Jorge Avendaño, sostiene que el CC 1984 utiliza una categoría que no se aplica al sistema posesorio, donde se tiene que la posesión viene a ser un poder de hecho, por su lado en el derecho romano, precarium carece de animus domini, ya que, el detentor deberá devolver el bien ante la solicitud de devolución que haga el propietario, es así que el legislador en el art. 911 del CC, ha incluido en la redacción de la posesión ilegítima, sobre aquel que no tiene derecho de hacerlo. (Avendaño, 1986, pág. 62 y 63).

2.2.2.10. POSESIÓN PRECARIA Y SU VÍNCULO CON LA POSESIÓN ILEGÍTIMA

En nuestra legislación no se tiene un concepto que delimita la posesión ilegítima, sino solo se tiene al que se ejerce con un título inválido. Por lo que, no se considera un criterio razonado los previsto en el CC, del Art. 911 siendo una forma de diferencia entre la posesión ilegítima y precaria. Por ello, de la interpretación que se realiza, se tiene que la posesión que no cuenta con título viene a ser una posesión precaria. (Lama, La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano, pág. 92). En tal sentido, el art. 911 del CC, en la que consigna que la posesión precaria viene a ser la que se ejerce sin contar con un título o uno que ya feneció, en el que se señala que la posesión realizada de forma contraria a derecho, deberá ser comprendida como una posesión ilegítima de mala fe, siendo aplicable las sanciones previstas en los arts. 909 y 910 del referido cuerpo legal, en la que se podrá exigir el pago de los frutos percibidos o dejados de pervivir, incluso la indemnización de los daños y perjuicios. Es así que, la posesión ilegítima no es sinónimo de poseedor precario, sería una forma de exonerar de las referidas obligaciones al titular del bien. (Lama, La posesión y la posesión precaria en el derecho

civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano, pág. 92).

Pero dicha postura, viene siendo ajena en el ordenamiento jurídico y jurisprudencia emitida por los juzgados nacionales. Siendo un retroceso que nos lleva a los antecedentes, la cual no tiene utilidad práctica. Por ello, se tiene que la actual definición de precario no es la misma que los antecedentes romanos, siendo un aspecto idealista y de escasa proyección. (Lama, La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano, pág. 93).

2.2.2.11. ¿QUIÉN ES EL POSEEDOR PRECARIO?

Al respecto se considera que referente a poseedor, primero se debe determinar la condición de este, siendo entre mediato o inmediato (teniendo repercusión en diversos escenarios), por ello, se tiene que el poseedor precario se tiene su regulación en el art. 920 del CC, en la que deberá determinar su condición por no contar un título vigente o uno fenecido. (Mejorada, 2018).

Además, se tiene que esta condición estará ligado al desalojo, ya que, no se tiene ninguna otra norma que defina su regulación, por lo que, el poseedor precario es definido en el CC del art. 911, para los fines previstos en el desalojo. Cuando se publicó el Código de 1984, no se tenía prevista el desalojo, sino solo el desahucio y aviso de despedida, las cuales estaban vigentes en ese periodo. (Mejorada, 2018).

Por lo que, la condición de precario solo tendrá relevancia dentro de los procesos de desalojo, ya sea en proceso judicial, en la que obtendrá la condición de precario y se pose determinar ello. (Mejorada, 2018).

Al respecto, es preciso indicar que el proceso de desalojo viene a ser de urgencia y en teoría celeris, llevándose por vía sumarísima, donde el demandante reclama que se entregue el bien de su propiedad, en la que se indica que el demandante no tiene la potestad ni dominio sobre ello. (Mejorada, 2018).

En el CC se precisa que el precario es quien no tiene título o el que tenía a fenecido. Lo cual ha creado diversidad de interpretaciones sobre la norma. En tal sentido, se tiene al IV Pleno Casatorio en la que se indicó que precario viene a ser aquel puesto en proceso de desalojo y será analizado con sumaria en el proceso, contra alguien que no cuenta con el derecho de posesión. (Mejorada, 2018).

2.2.2.12. SUPUESTOS DE LA POSESIÓN PRECARIA

En el art. 911 del CC se tiene los siguientes supuestos:

- Exista ausencia del título, se tiene que el poseedor no cuenta con el título, pero ejerce la posesión como fuese suyo. (Vera, pág. 12)
- Tenga un título fenecido, al respecto esto se tiene cuando haya cumplido el plazo, resolución del contrato, disposición legal o mandato judicial. (Vera, pág. 12)

Al respecto se tiene que un sujeto puede poseer un bien como si fuese un poseedor mediato o inmediato, así como tenedor, como ocupante precario, es así que no puede ser este un poseedor inmediato, es decir, que no cuenta con ningún vínculo con el derecho de la posesión. Es así que la postura que se tiene que el precario viene a ser un poseedor inmediato es errónea, es así que se debe excluir al vendedor de dicha condición de precario, por lo que, solo se podrá considerar como precario al contratante. (Vera, pág. 12).

2.2.2.13. EL PRECARIO SEGÚN EL CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL

- **Consideraciones previas**

Sobre este punto, precario viene a tener sus orígenes en el derecho romano, en la que se concedía la posesión del bien a otro, siendo el que realizaba uso y disfrute del bien, pero pudiendo pedir su devolución en cualquier momento. (Rojas, pág. 42).

Es así que, a nivel de derecho comparado, Guadalupe Cano, en España el art. 1750 del CC del referido país se han dado 2 posiciones en la doctrina y jurisprudencia. Una parte sostiene que viene a ser un contrato en vía del derecho romano en el que se comprometen en entregar los bienes y también este puede pedir la restitución o devolución del mismo. Por otro lado, el referido artículo no regulaba la condición de precario sino la situación de posesión sobre un determinado. (Rojas, pág. 42).

- **Del ocupante precario en sede nacional**

Pese a lo expuesto en los párrafos precedentes, se tiene que a la fecha aún no se tiene un panorama claro sobre la situación de la posesión precaria, en la que se otorga un concepto muy diverso de la definición que se le pretende dar, lo cual concluye en insuficiente sobre la referida interpretación, siendo imprecisa, siendo un factor para generar inseguridad jurídica en la sociedad, lo cual, al mantenerse en el ámbito provoca una gran cantidad de conflictos sociales en la sociedad. (Rojas, pág. 42 y 43). Por lo que, según se expuso a nivel comparado, en nuestro territorio toda interpretación de la posesión precaria debe partir del art. 911° del CC, en la que se indica que precario viene a ser quien ejerce sin contar con un título o tiene uno que ya ha fenecido. (Rojas, pág. 43).

De igual forma, se tiene un supuesto en el que cuando el demandado tenga un título que ya ha fenecido, sin que se precisen

los motivos de tal situación, es así que dicha situación procede por diversas situaciones que puedan darse, siendo intrínsecas o extrínsecas, al respecto se valora los fundamentos por los cuales el demandado mantenía su posesión pese a la situación descrita en las líneas precedentes. (Rojas, pág. 43).

Es así que el sujeto goza de legitimación activa para ser el propietario, sino como administrador del derecho que ostenta y la restitución del predio, por lo que, el desalojo por ocupante precario no solo se dará por quien aduce ser el propietario del bien, siendo legitimados otros sujetos que cuenten con la legitimidad para obrar, con lo que tiene relevancia el art. 585, en la que el termino restitución debe estar sujeto a una interpretación amplia y no de forma restringida. Por lo que, su probanza estará ceñida a la legitimidad que tiene parte actora para acreditar lo que alega. (Rojas, pág. 43).

- **Naturaleza de la sentencia del pleno casatorio**

Por lo que, el referido pleno precisa los alcances de las sentencias que ponen cierre a este tipo de procesos, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el CPC, en la que se tiene que toda sentencia que adquiere calidad de cosa juzgada, en la que se precisa que únicamente podrá ser revisada cuando medie nulidad de la cosa juzgada en los presupuestos que indica la norma. Ante la alta incidencia de los casos de desalojo por ocupante precario, es necesario que los jueces adopten los criterios del referido pleno casatorio, en aras de proteger la tutela jurisdiccional efectiva. (Rojas, pág. 44 y 45).

Al respecto, se tiene que la tutela jurisdiccional efectiva está regulada en el art. 139.3 de la Constitución Política, así como en el art. I del Título Preliminar del CPC, siendo entendida como el acceso a la jurisdicción, a efectos de obtener un pronunciamiento que resuelva la situación de fondo, la cual se dará con la emisión

una sentencia, dentro un proceso que respete las garantías y derechos del proceso. (Rojas, pág. 45).

- **Doctrina jurisprudencial vinculante**

En tal sentido, el pleno fija como precedente lo siguiente:

- La persona tendrá la condición de precario cuando no ocupe un bien ajeno, no pague ningún tipo de mensualidad y no tenga título o cuando tenga uno que ya feneció. (Rojas, pág. 45).
- Cuando se hable de título o fenecimiento del mismo, no se trata de la propiedad sino de cualquier acto jurídico que dispone la posesión del bien al demandado. (Rojas, pág. 45).
- La interpretación del art. 585 del CPC, se debe entender que por restitución es la entrega de la posesión que se indica en el art. 911 del CC, en la que se garantice el pleno disfrute del bien, independientemente de que sea o no propietario del bien. (Rojas, pág. 45).
- Fijar conforme al art. 586° del CPC, no solo el propietario cuenta con legitimidad para obrar, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho para la restitución del predio. Por otro lado, se tiene que con relación a la legitimación pasiva viene a ser cualquier persona que se mantiene en posesión del bien sin tener o contar con la condición legítima para tal cosa. (Rojas, pág. 45).
- Los supuestos que se tiene son:
 - Para los casos referidos a la resolución extrajudicial de conformidad con los arts. 1429 y 1430 del CC. Ante ello se da la precariedad por haber fenecido el título que lo habilitaba. Para lo cual solo basta que el juez

verifique que se hayan cumplido con las formalidades previstas en la norma para su aplicación. Salvo en los casos en que el juez considere la situación de una especial complejidad declarara infundada la demanda, mas no improcedente. (Rojas, pág. 46).

- Para el caso de título fenecido se da en conformidad con el art. 1704 del CC, debido a que la devolución del bien es iniciada por la voluntad

del arrendador de pedir la devolución del mismo. Pero no viene a ser una causal lo previsto en el art. 1700 del CC, debido a que con la culminación del contrato no infiere la devolución, sino la continuación hasta que el arrendador pida la devolución del mismo. (Rojas, pág. 46).

- Cuando en el transcurso del proceso, el juez advierte que se dan condiciones de invalidez absoluta y manifiesta del título, según prescribe el art. 220 del CC, pero dicho análisis solo lo podrá hacer en la parte considerativa de la sentencia, pudiendo declararlo fundado o infundado en el desalojo, en la que valorara cuál de los títulos que fueron presentados por alguna de las partes es la que adolece de la nulidad. (Rojas, pág. 46).

- Cuando se de la enajenación de un bien arrendado que no haya sido inscrito en los registros, el arrendatario será precario para el nuevo dueño del bien, según dispone el art. 1708 del CC. (Rojas, pág. 46).

- En los casos que el demandante haya realizado modificaciones o edificaciones en el bien independientemente de la buena o mala fe, esto no

será motivo para declarar su improcedencia, ya que, ello se discute en otro proceso. por lo que, solo se debe verificar que el demandante cuente con los derechos que alega. (Rojas, pág. 46). o La alegación del demandado en el que diga que adquirió el bien por usucapión, no viene a ser una causa para declarar improcedente el pedido del demandante, por el contrario, el juez debe valorar las pruebas ofrecidas para el referido proceso. por lo que, cabe precisar que la decisión que se adopte en declarar fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, no tiene fuerza vinculante sobre la decisión que pueda emitir en otro proceso. (Rojas, pág. 46).

- Al respecto, el juez no puede emitir una inhibitoria, por el contrario, deberá emitir sus pronunciamientos sobre el fondo del asunto que corresponda. (Rojas, pág. 47).
- Referido al art. 601 del CPC, se debe que tener en cuenta que cuando prescriba el plazo de la acción interdictal, no podrá recurrir al desalojo para que recupere el bien. (Rojas, pág. 47).

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- a) Contrato.** – Lo definimos como aquel acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito acerca de la posesión que se tendrá respecto a un determinado bien inmueble (vivienda), la misma que viene a ser realizado entre dos o más personas con plena capacidad de ejercicio, los mismos que se comprometen recíprocamente a respetar todas aquellas cláusulas u condiciones plasmadas en la misma.
- b) Bien inmueble.** - En el presente trabajo lo definimos como aquel bien (vivienda) no podrá desplazarse de un lugar a otro por sus características físicas, toda vez que su traslado podría traer consigo su destrucción o deterioro, toda vez que dicho bien forma parte de un terreno.

- c) Arrendador.** – En el presente trabajo lo definimos como el propietario de un determinado bien inmueble, el cual, se da por el arrendamiento o alquiler, se compromete dar en posesión la totalidad o una porción de su propiedad a otra persona, para su uso exclusivo, y ello por un determinado periodo de tiempo y a título oneroso.
- d) Arrendatario.** – En el presente trabajo lo definimos como aquella persona a quien se otorga el derecho de usar y disfrutar una determinada propiedad, correspondiente a otra persona, ello en virtud de un contrato de arrendamiento o alquiler.
- e) Plazo determinado.** – En el presente trabajo lo definimos como aquel período de tiempo que durara el contrato de arrendamiento el mismo que enmarca un inicio y un final.

2.4. HIPÓTESIS

2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL

Se presume la continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, cuando vencido el plazo del contrato, el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado y el arrendador no solicitó su devolución.

2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICA

HE1 La acción que se tiene realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, es la solicitud de la devolución mediante Carta Notarial.

HE2 La manera como resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requiriste la devolución del bien mediante Carta Notarial, es declarando improcedente la demanda sobre desalojo por ocupante precario, porque existe la continuación del

arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, por lo que, el arrendatario aún tiene un título vigente que justifique su posesión.

2.5. VARIABLES

2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

Continuación del arrendamiento.

2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE

Poseedor precario.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
Continuación del arrendamiento	Contrato de arrendamiento	Fecha de inicio del contrato
		Partes
		Clausulas
	Vencimiento del plazo del arrendamiento	Fecha del vencimiento del plazo del arrendamiento
		No renovación del contrato
		Continuación del arrendatario en el bien inmueble
		Cursar documento con la cual se da por concluido el contrato
Poseedor precario	Poseedor Precario según el Pleno Casatorio Civil	Cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo
		Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo,
		La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio
		Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil.
		Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN:

La investigación es básica, ello porque distinguen fenómenos por su descripción característica y a partir de ello se pretende resolver un problema que se tiene en la realidad de las variables del presente trabajo de investigación siendo estos: Continuación del arrendamiento y Poseedor precario.

3.1.1. ENFOQUE

La investigación contiene las condiciones propias de una investigación cuantitativa, en razón del objeto del estudio, sus objetivos, está orientado a describir, analizar la realidad de los hechos, materia de estudio para lo cual se va a emplear mediciones, y se va a usar porcentaje y estadística inferencial, sobre las limitaciones que trae consigo la continuación del arrendamiento para la conversión en poseedor precario, juzgado civil de Huánuco 2020, toda vez que, se analizará desde cuando el poseedor que continua en uso del bien arrendado luego de fenecido el contrato constituirá en precario ello a razón de las diversas interpretaciones que se le da al artículo 1700° del Código Civil.

3.1.2. ALCANCE O NIVEL

Viene a ser descriptivo, porque va a describir los comportamientos de las variables con la intención de que podamos aproximarnos al problema y conocer cuáles son los fenómenos que se presenta, es decir, analizaremos las limitaciones que trae consigo la continuación del arrendamiento para la conversión en poseedor precario, las mismas que servirán para que una vez concluido con la investigación podemos sugerir las alternativas que puedan dar solución a la problemática materia de investigación.

3.1.3. DISEÑO

Con referencia al presente, se tiene que es de orden, arreglo, calculo y disposición de la recolección y análisis que se hagan de los fatos para la investigación (Escobedo, 2009, pág. 116). En el presente trabajo de acuerdo con el nivel de investigación tiene un diseño no experimental cuyo diagrama es



Dónde:

M = es la muestra

O = son las observaciones que el investigador va a realizar.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. POBLACIÓN

La población puede determinarse teniendo en cuenta a un sector pequeño o amplio de la población (Escobedo, 2009, pág. 115). En ese sentido, la población está conformada por 150 abogados que se encuentran inscritos en el ICAH, hasta el año 2020 y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, hasta el año 2020, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco.

3.2.2. MUESTRA

En el presente trabajo de investigación utilizaremos la no probabilista intencional o criterio; es por lo que, la muestra está conformada por los 15 abogados que ejercen en la ciudad de Huánuco, y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, hasta el año 2020, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco. Estando a que nuestra población estará conformada por 150 abogados y al ser nuestra muestra 15, este viene a ser el 10% de la población.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

La recolección de datos se dio por la encuesta realizada a 15 Abogados inscritos en el ICAH, hasta el año 2020 y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco, con el cuestionario para medir las variables.

Instrumentos. – Se procedió con la elaboración de cuestionarios para los abogados que están debidamente inscritos en el ICAH, hasta el año 2020 y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco, sobre la medición de nuestras muestras. Por lo que, para poder medir las variables se usaron ítems que guardan relación con ellas. Con relación a las opciones de respuesta se usó el modo dicotómicas (Sí - No).

3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS DATOS

Se uso el programa de Microsoft Office Excel 2010, para poder elaborar las tablas y figuras según corresponda.

Hernández Sampieri (1996) expresa que el cuestionario viene a ser un instrumento propio de la investigación, lo cual viene a ser ideal para investigaciones referidas a un ámbito social, producción y registro de datos, siendo aplicada mayormente en investigaciones de enfoque cualitativo. Por lo que, en el presente, el cuestionario se aplicó a 15 Abogados quienes encuentran inscritos en el ICAH, hasta el año 2020 y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco. Teniendo las tablas para procesar los datos en la tabulación y se procesen los resultados obtenidos. Así como las fichas bibliográficas para registrar las bases teóricas del presente estudio.

3.3.3. PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Para ello, se hizo primero el procesamiento:

Recolección de los datos. - El cuestionario se aplicó 15 Abogados quienes encuentran inscritos en el Registro del Colegio de Abogados de Huánuco, hasta el año 2020 y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, hasta el año 2020, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco, en la que nos apersonamos en sus respectivos centros laborales.

Revisión de datos. - Se examinaron de manera crítica las respuestas obtenidas para dotar de integridad a la mismas.

Procesamiento de los datos. - Una vez que se codificaron todos los reportes, se procedió con la elaboración de un programa estadístico y se hizo el registro de los datos de los instrumentos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

Se hizo el trabajo con las tablas y figuras de la información que se recolectó, por medio de la “Encuesta”. Por lo que, teniendo en cuenta las hipótesis, así como los objetivos planteados en la investigación, sobre los resultados que se han obtenido de las variables, por medio de figuras y tables de porcentajes del procesamiento que se hizo de la clasificación. Asimismo, esto se llevó a cabo por medio de tablas de doble entrada, con la frecuencia y porcentajes que obtuvo en cada nivel.

RESULTADOS DESCRIPTIVOS DE DATOS GENERALES

Para el presente trabajo se tuvo que evaluar como muestra un total de 15 Abogados quienes se encuentran inscritos en el ICAH, hasta el año 2020 y que hayan llevado casos de desalojo por poseedor precario, en el Juzgado Especializado Civil de Huánuco.

ANÁLISIS DE LOS CUESTIONARIOS REALIZADO A LOS 15 ABOGADOS REGISTRADOS A TRAVÉS DE LA ENTREVISTA

1. ¿Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento?

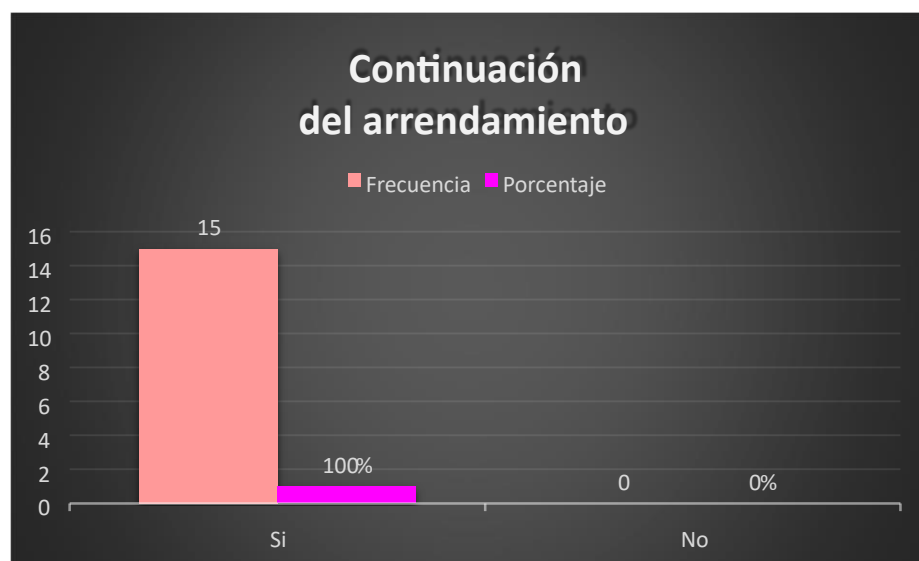
Tabla 1

Pregunta N° 01

Pregunta N° 01	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 1

Pregunta N° 01



El cuestionario a los Abogados según la tabla y gráfico se muestra el 100%, se perciben que en el 100% de los abogados indican que si tienen conocimiento sobre la definición y concepción de la continuación del arrendamiento en la materia civil, ya que a nivel de la Universidad dentro de los derechos Reales se desarrollan dichos conceptos; asimismo, cuando asumieron la defensa sobre el caso de Desalojo por Ocupante Precario tuvieron que realizar un estudio más amplio para ejercer la defensa de sus patrocinados de manera responsable.

2. ¿El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato?

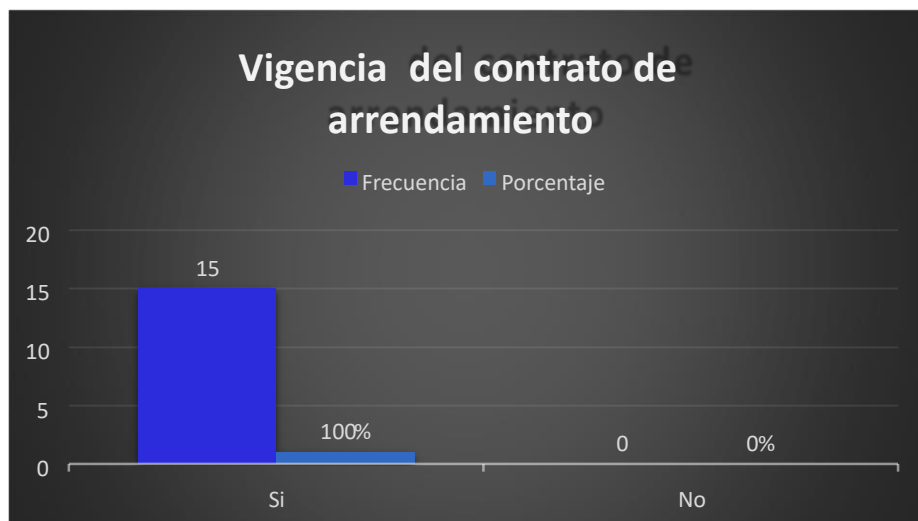
Tabla 2

Pregunta N° 02

Pregunta N° 02	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 2

Pregunta N° 02



El referido cuestionario ante los Abogados sobre la tabla y grafico se muestra el 100%, apreciamos que en el 100% señalan que una vez realizado la firma en el contrato de arrendamiento este corre el tiempo para su fecha de vencimiento sobre el contrato de arrendamiento y sus cláusulas estipuladas en todos los extremos por las partes que son el arrendador y el arrendatario.

3. ¿Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario?

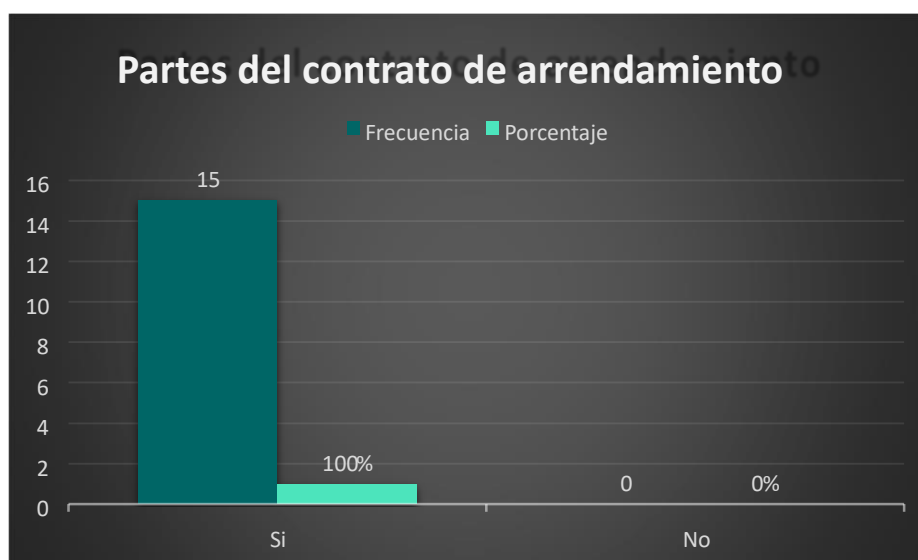
Tabla 3

Pregunta N° 03

Pregunta N° 03	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 3

Pregunta N° 03



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, se percibió que el 100% de los abogados señalan que las partes intervinientes de un contrato de arrendamiento vienen a ser el arrendador y arrendatario.

4. ¿En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas?

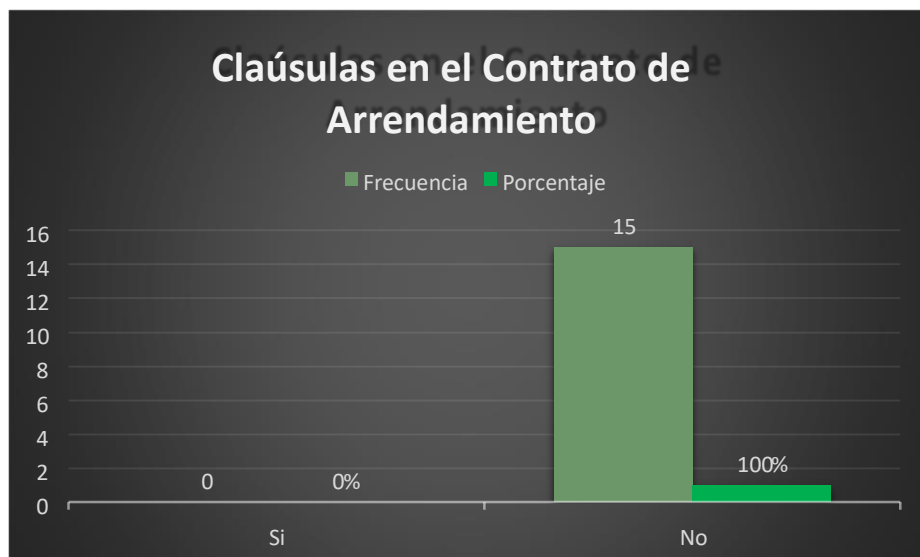
Tabla 4

Pregunta N° 04

Pregunta N° 04	Frecuencia	Porcentaje %
Si	00	00%
No	15	100%
TOTAL	15	100%

Gráfico 4

Pregunta N° 04



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, se apreciamos que en el 100% manifiestan que no es necesarios poner clausulas en un contrato de arrendamiento, y todo será en base a la voluntad de los intervinientes, los puntos o cláusulas que quieren consignarlos.

5. ¿El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento?

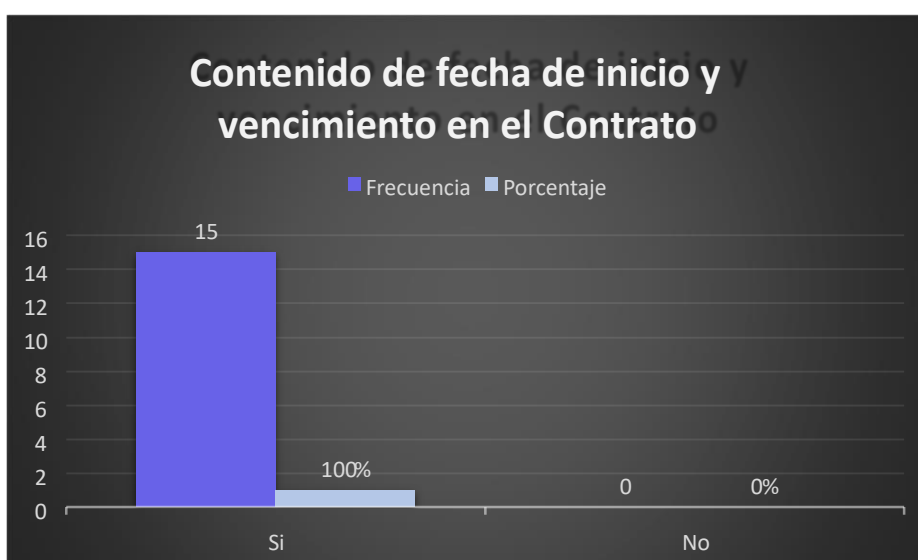
Tabla 5

Pregunta N° 05

Pregunta N° 05	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 5

Pregunta N° 05



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, percibimos que en el 100% indicaron que el contrato de arrendamiento si debe contener la fecha de inicio del contrato y así como también su fecha de vencimiento para que las partes puedan tener en cuenta sobre el tiempo y poder tener el control de cuando vence dicho contrato.

6. ¿Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato?

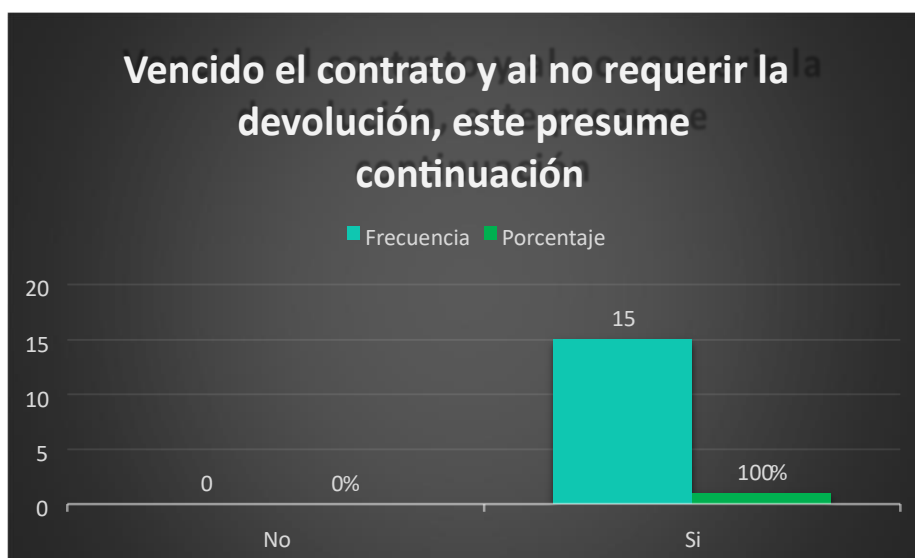
Tabla 6

Pregunta N° 06

Pregunta N° 6	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 6

Pregunta N° 06



El cuestionario realizado a los Abogados que se aprecia en la tabla y gráfico de la muestra es del 100%, apreciamos que en el 100% manifiestan que con el vencimiento del contrato si no se requiere la devolución en conformidad el art. 1700 del CC sobre la continuación del contrato que el arrendador solicite su devolución, criterio que es asumido por los jueces que resuelven los casos cuando se interpone la demanda por Ocupante Precario.

7. ¿Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien?

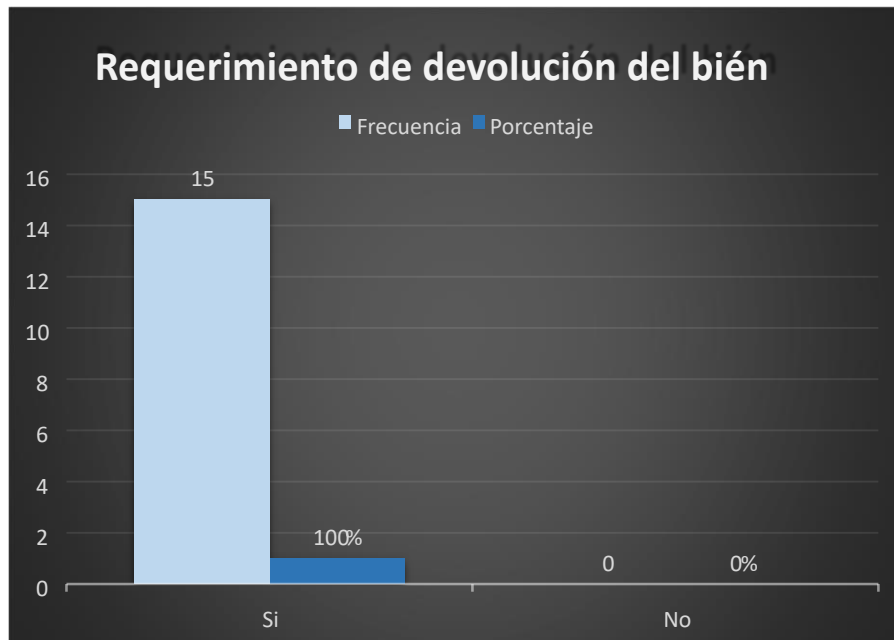
Tabla 7

Pregunta N° 07

Pregunta N° 07	Expedientes	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 7

Pregunta N° 07



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, percibimos que, en el 100% manifestaron que ante el vencimiento del contrato, el arrendatario tiene que solicitar la devolución del bien arrendado a través de la Carta Notarial, y si el arrendar no cumple con la devolución del bien recién a partir ello estará en el bien en calidad de ocupante precario ya que se le ha requerido la devolución del bien y el arrendador ya no quiere seguir arrendando su bien inmueble.

8. ¿Considera usted, que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse vencido el mismo?

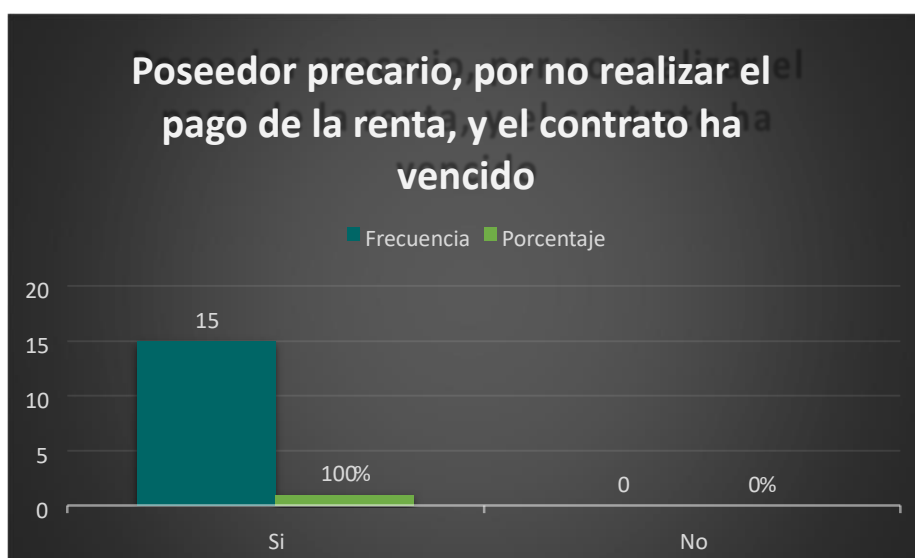
Tabla 8

Pregunta N° 08

Pregunta N° 08	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 8

Pregunta N° 08



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y gráfico se muestra el 100%, apreciamos que en el 100% señalaron que si es ocupante precario quién posee el bien sin renta y con título fenecido o extinguido, esto en conformidad con lo que se encuentra regulado en el CC art. 911; sin embargo, en la actualidad en la práctica judicial para considerar que una persona tiene la condición de ocupante precario, primigeniamente tiene que haber solicitado la devolución del bien de lo contrario lo consideran que existe la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones regulados en el contrato de arrendamiento que dio origen el vínculo contractual.

9. ¿Considera usted, que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo?

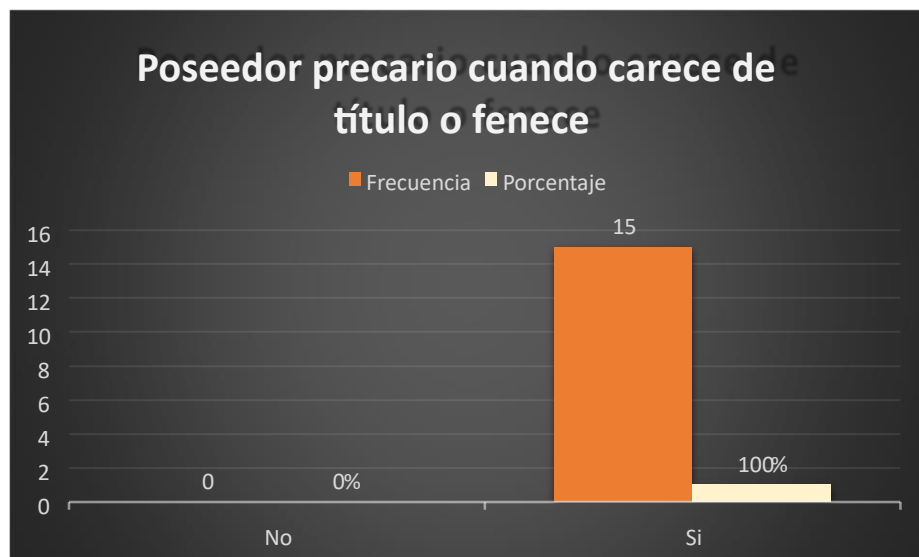
Tabla 9

Pregunta N° 09

Pregunta N° 09	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 9

Pregunta N° 09



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, apreciamos que en el 100% de los abogados señalan que es un poseedor precario quién no tiene un título que lo habilite para encontrarse en posesión del bien o cuando fenece de título la cual habilitó el ingreso al bien inmueble.

10. ¿Considera usted, que la legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio?

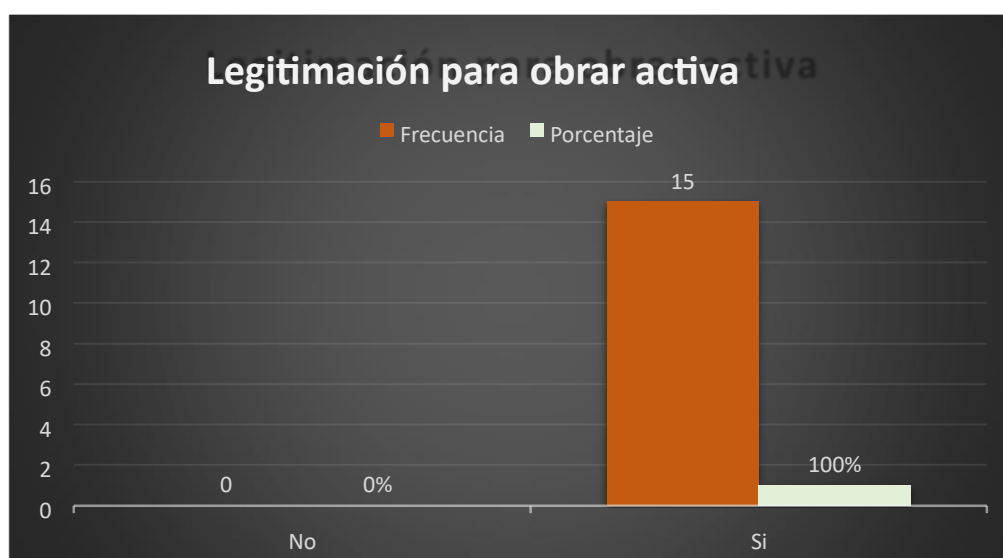
Tabla 10

Pregunta N° 10

Pregunta N° 10	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 10

Pregunta N° 10



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, percibimos que en el 100% de los abogados que formaron la muestra, manifestaron que la legitimación para obrar activa la ejerce la acción que considere conveniente no solo recae en el propietario, puede que el bien se encuentra a cargo de un administrador entonces él podrá realizar las acciones en defensa en defensa del bien; asimismo, también derecho de accionar en defensa del bien las personas que se encuentran autorizados por el propietario para hacerlo o en otros escenarios también pueden ejercer la defensa de la posesión un arrendatario.

11. ¿Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente?

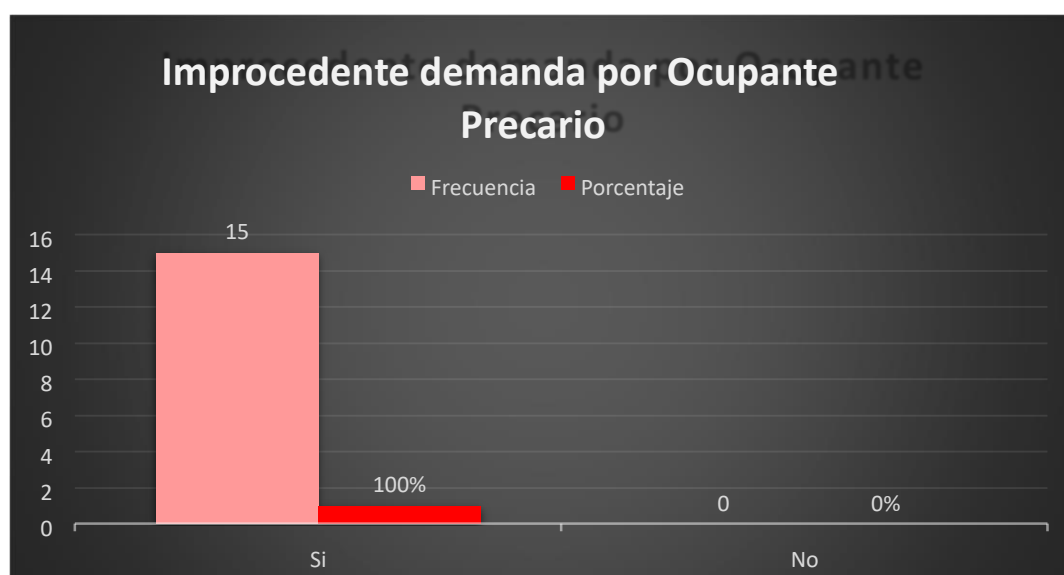
Tabla 11

Pregunta N° 11

Pregunta N° 11	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 11

Pregunta N° 11



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, observamos que en el 100% de los abogados que formaron la muestra, manifiestan que el juez declara improcedente la demanda amparando su decisión en conformidad con lo regulado en el art. 1700 del CC, ya que ante el vencimiento del plazo del contrato se tiene que solicitar la devolución del bien, recién para que el arrendatario puede tener la condición de ocupante precario y al no adjuntan la Carta Notarial donde se solicita la devolución del bien arrendado el juez resuelve declarando improcedente la demanda.

12. ¿Considera usted que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento?

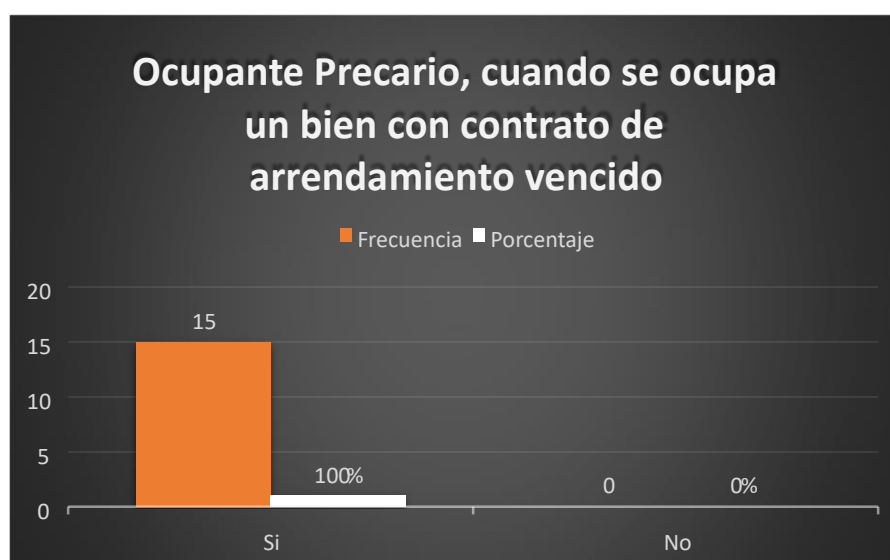
Tabla 12

Pregunta N° 12

Pregunta N° 12	Frecuencia	Porcentaje %
SI	15	100%
NO	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 12

Pregunta N° 12



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y gráfico se muestra el 100%, percibimos que, en el 100% de los abogados que formaron la muestra, indican que ellos consideran que es ocupante precario la persona que ocupa un bien con contrato de arrendamiento fenecido, posición que nuestra parte la compartimos y estamos de acuerdo ya que no se necesitaría solicitar la devolución del bien, con la finalidad de que el arrendatario tenga la condición de ocupante precario, ya que en el contrato se consigna un plazo y la misma tiene que ser respetado por las partes.

13. ¿Considera usted que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario?

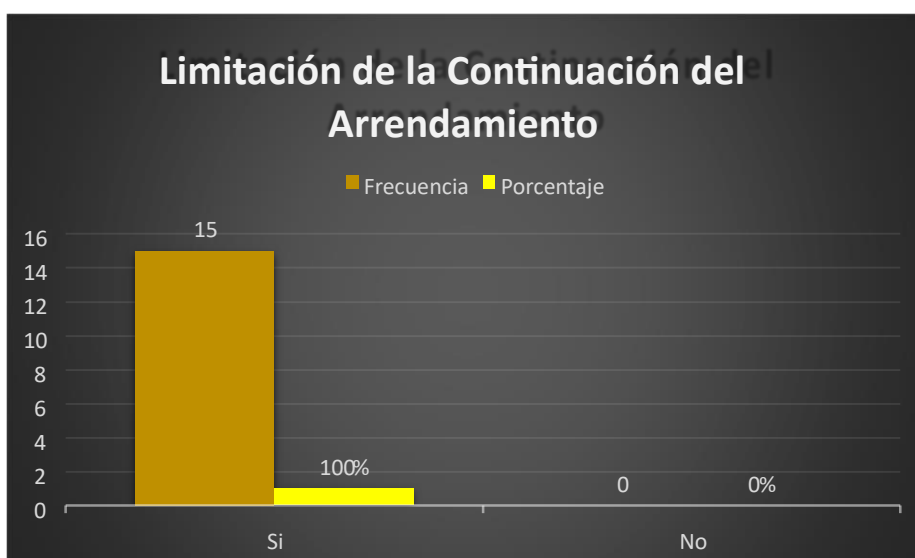
Tabla 13

Pregunta N° 13

Pregunta N° 13	Expedientes	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 13

Pregunta N° 13



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y gráfico se muestra el 100%, apreciamos que en el 100% de los Abogados consideran que del arrendamiento sin que se renueve el contrato de arrendamiento, sí es una limitación ya que, el arrendador tendrá que solicitar la devolución recién para que pueda interponer la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, pese a que la voluntad del arrendador nunca fue la continuación del arrendamiento, si no que, una vez vencido el contrato tienes la presunción de que el arrendador se retirará de manera voluntaria.

14. ¿Considera usted, que debe derogarse el artículo 1700° del Código Civil?

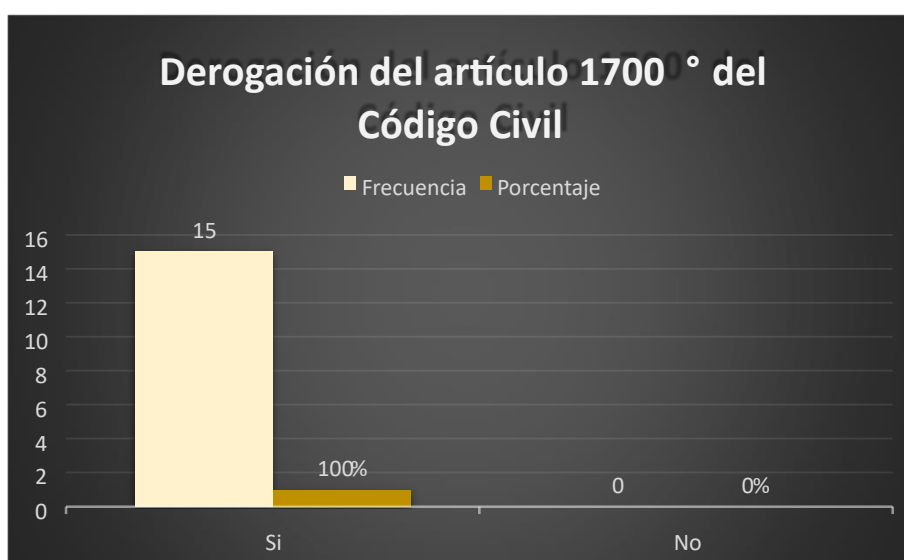
Tabla 14

Pregunta N° 14

Pregunta N° 14	Frecuencia	Porcentaje %
Si	15	100%
No	00	00%
TOTAL	15	100%

Gráfico 14

Pregunta N° 14



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y gráfico se muestra el 100%, percibimos que, el 100% de los abogados entrevistados manifestaron que si se debe modificar el art. 1700 del CC, porque, si quiere recurrir ante el Órgano Jurisdiccional se tiene que contar con la Carta Notarial con la cual se solicitó la devolución del bien inmueble arrendado, ya que de no presentar dicho documento el juez resuelve declarando improcedente la demanda por ocupante precario por no haber adjuntado dicho el medio probatorio (documento donde se solicita la devolución del bien inmueble).

15. ¿Considera usted que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado?

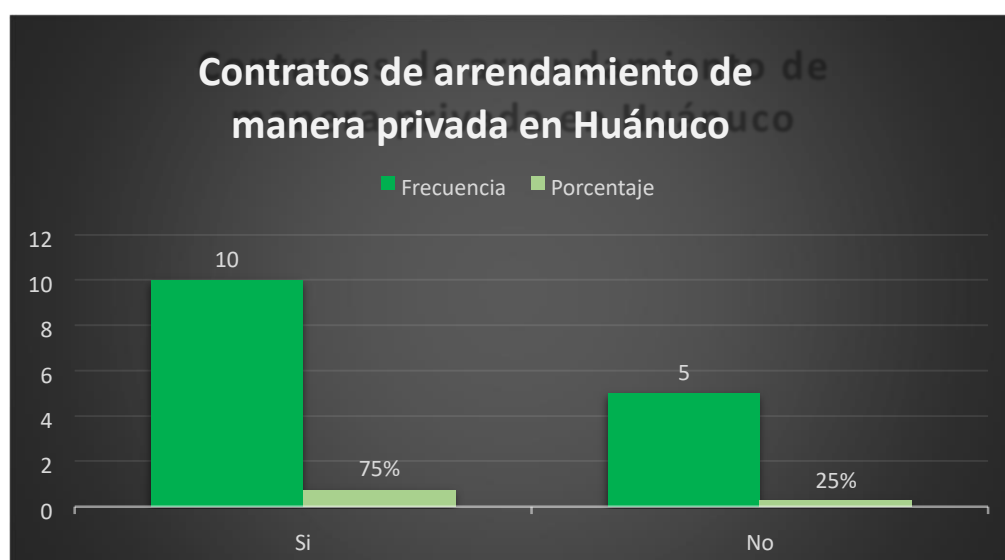
Tabla 15

Pregunta N° 15

Pregunta N° 15	Frecuencia	Porcentaje %
Si	10	75%
No	05	25%
TOTAL	15	100%

Gráfico 15

Pregunta N° 15



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, apreciamos que, el 75% de los Abogados consideran que las partes si suelen celebrar contratos de arrendamiento de manera privada siendo a través de documentos o también de manera verbal.

16. ¿Considera usted que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento?

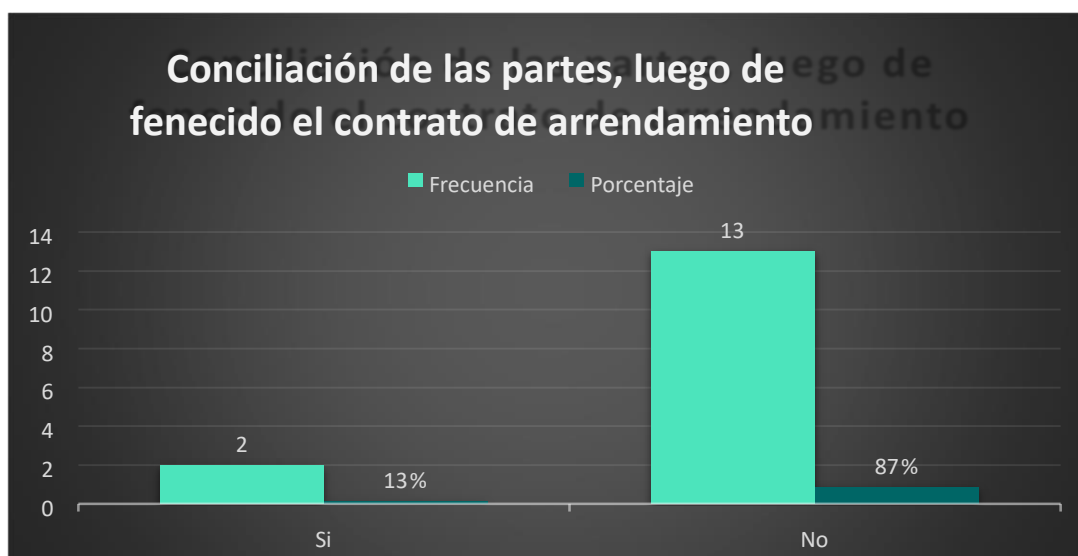
Tabla 16

Pregunta N° 16

Pregunta N° 16	Frecuencia	Porcentaje %
Si	02	13%
No	13	87%
TOTAL	15	100%

Gráfico 16

Pregunta N° 16



El referido cuestionario ante los Abogados según la tabla y grafico se muestra el 100%, apreciamos que solo el 13% de los Abogados sostienen que ante el vencimiento del contrato de arrendamiento las partes pueden arribar a un acuerdo conciliatorio, esto a razón de que el arrendador antes de recurrir ante el Órgano Jurisdiccional mediante la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, tiene que invitar a conciliar al arrendatario, ya que en la ley de conciliación el Desalojo por Ocupante Precario está considerado como una pretensión conciliable.

4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS

Es preciso, entabla la concordancia que hay entre las variables que fueron objeto de estudio: sobre el trabajo de investigación referido a “CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”, se usó la prueba estadística, con la finalidad de poder entablar la correlación que existe con las 2 variables de trabajo.

Hipótesis general

Se presume continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, cuando vencido el plazo del contrato, el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado y el arrendador no solicitó su devolución.

De la información recolectada a través de las encuestas realizadas a los Abogados que forman parte de la muestra, en cuanto a la continuación del arrendamiento y sus limitaciones para la conversión en poseedor precario, advertimos que los abogados ante las preguntas planteadas por la tesista, manifestaron que, en conformidad con lo regulado en el art. 1700 del CC se presume la continuación del arrendamiento, ya que ante el vencimiento del plazo del contrato si el arrendatario continua en la posesión del bien se tiene que solicitar la devolución del bien, recién para que el arrendatario podrá tener la condición de ocupante precario la misma que la tiene que realizar mediante una la Carta Notarial donde se solicite la devolución del bien arrendado, dicha acción se tiene que realizar porque así lo señala la norma, pese a que la voluntad del arrendador no es que se produzca la continuación del arrendamiento, si no que una vez vencido el contrato presume que, el arrendador se retirará de manera voluntaria.

En consecuencia, Se presume continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, cuando vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado y el arrendador no solicitó su devolución.

Hipótesis específica

HE1 La acción que se tiene realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, es la solicitud de la devolución mediante Carta Notarial.

De la información que fue extraída de las muestra se tiene que el arrendador tiene realizar la acción de solicitar la devolución del bien inmueble arrendado a través de una Carta Notarial y por consiguiente, dar por concluido el contrato de arrendamiento, es a partir de ese instante que el arrendatario se convierte en Ocupante Precario y puede recurrir ante el órgano jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario y el juez al momento de resolver la controversia de fondo el juzgador declarará fundada la demanda, ya que el título que tenía el demandado a fenecido.

Por lo tanto, se acepta la primera hipótesis específica que consiste en: la acción que se tiene realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, es la solicitud de la devolución mediante Carta Notarial.

HE2 La manera como resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requeriste la devolución del bien con mediante Carta Notarial, es declarando improcedente la demanda sobre desalojo por ocupante precario, porque existe la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, por lo que, el arrendatario aún tiene un título vigente que justifique su posesión.

De la información recolectada a través de las encuestas realizadas a los Abogados que forman parte de la muestra, en cuanto a la continuación del arrendamiento y sus limitaciones para la conversión en poseedor precario, advertimos que los abogados ante las preguntas planteadas por la tesista, manifestaron que el juez declara improcedente la demanda por Ocupante Precario cuando el arrendar recurre ante el Órgano Jurisdiccional y no ofrece como medio probatorio el documento que solicitó la devolución del bien cuando ante el vencimiento del plazo del arrendamiento, y su decisión lo

ampara en conformidad con lo regulado en el art. 1700 del CC, ya que ante el vencimiento del plazo del contrato se tiene que solicitar la devolución del bien, recién para que el arrendatario podrá tener la condición de ocupante precario y al no adjuntan la Carta Notarial donde se solicite la devolución del bien arrendado el juez resuelve declarando improcedente la demanda, la misma que los abogados encuestados lo consideran una limitación ya que el arrendador tendrá que solicitar la devolución recién para que pueda interponer la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, pese a que la voluntad del arrendador nunca fue la continuación del arrendamiento, si no que una vez vencido el contrato tienes la presunción de que el arrendador se retirará de manera voluntaria.

En consecuencia, se aprueba la segunda hipótesis planteado que consiste en: la manera como resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requeriste la devolución del bien con mediante Carta Notarial, es declarando improcedente la demanda sobre desalojo por ocupante precario, porque existe la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, por lo que, el arrendatario aún tiene un título vigente que justifique su posesión.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. PRESENTAR LA CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA PRESENTE TESIS

Sobre el trabajo podemos ratificar lo expuesto en la hipótesis general y específicas, sobre la “ CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”, ya que, de la información recopilada de los instrumentos se puede determinar que se da la continuación del arrendamiento por el vencimiento del plazo limita a que el arrendador ante el vencimiento del contrato pueda demandar Desalojo por Ocupante Precario, ya que si recurre ante el Órgano Jurisdiccional sin el documento que solicito la devolución del bien arrendado el juez cuando resuelva el fondo del asunto resuelve declarando improcedente la demanda por Ocupante Precario y su decisión lo ampara en conformidad con lo regulado en el art. 1700 del CC, ya que ante el vencimiento del plazo del contrato se tiene que solicitar la devolución del bien, recién para que el arrendatario puede tener la condición de ocupante precario, la misma que los abogados encuestados lo consideran una limitación, ya que el arrendador tendrá que solicitar la devolución recién para que pueda interponer la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, pese a que la voluntad del arrendador nunca fue la continuación del arrendamiento, sino que, una vez vencido el contrato tienes la presunción de que el arrendador se retirará de manera voluntaria.

CONCLUSIONES

1. Se ha concluido que, el 100% de los abogados que conforman nuestra muestra, manifiestan que con el vencimiento del contrato si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación bajo las mismas estipulaciones en conformidad el artículo 1700 del Código Civil; esto conforme a lo que apreciamos de la tabla y grafico 6.
2. Se ha concluido que, en el 100% de los abogados que conforman nuestra muestra manifestaron que el arrendador tiene que solicitar la devolución del bien arrendado a través de la Carta Notarial, y si el arrendador no cumple con la devolución del bien recién a partir ello estará en el bien en calidad de ocupante precario ya que se le ha requerido la devolución del bien y el arrendador ya no quiere seguir arrendando su bien inmueble; conforme se puede apreciar de la tabla y grafico 7.
3. Se ha concluido que, el 100% de los abogados que formaron la muestra, manifiestan que el juez declara improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario amparando cuando concluido el contrato de arrendamiento el arrendador no solicito la devolución del bien mediante Carta Notarial.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Presidente del Poder Judicial organizar un Pleno Jurisdiccional Nacional en tema civil con la finalidad de poner debate central el tema del vencimiento de los contratos de arrendamiento, ya que en la actualidad la posición de los jueces que resuelven los casos sobre Desalojo por Ocupante Precario es que vencido el plazo, si es que el arrendatario permanece en posesión del bien o se la continuación del mismo, pese a que en el contrato se ha fijado una fecha de vencimiento del contrato, de esta manera se puede uniformizar criterios y los jueces de todo el Perú tendrían un horizonte definido sobre esta figura, ya que el art. 911° del CC señala lo contrario a lo que se encuentra establecido en el art. 1700° del CC.
2. Se recomienda a los propietarios al momento de arrendar su bien esto sea elevado a escritura pública e inscribir en la partida registral del bien inmueble y dentro de las cláusulas del arrendamiento se incluya el Allanamiento al Desalojo, de esta manera si no hay voluntad de las partes de renovar el contrato mediante esta vía realizar el desalojo extrajudicial lo cual va ser dentro de un plazo más célere que la vía judicial.
3. Se recomienda a los arrendatarios antes de recurrir a la vía jurisdiccional a través de la acción de desalojo por ocupación precaria, previamente deben requerir al arrendatario la devolución del bien inmueble mediante Carta Notarial a fin de que el juez competente no resuelva la demanda declarando improcedente.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Albadalejo, M. (1994). *Derecho Civil: Derecho de bienes. Vol. III*. Barcelona: Bosch.
- Araujo, H. (2019). Naturaleza Jurídica de la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano. *Tesis para optar el grado académico de Mestro*. Universidad Nacional de Cajamarca, Cajamarca.
- Arias, M. (2000). *Exégesis del Código Civil peruano. Vol. II*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber, M. (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (1986). *La posesión ilegítima o precaria*. Lima: Themis.
- Barrón, G. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria. 4° Ed.* Lima: Gaceta Jurídica.
- Bello, D. (2012). *El Precario: Estudio teórico - práctico. 1° Ed.* Lima: Ediciones Legales.
- Bigio, C. (1994). *El Contrato de Arrendamiento*. Themis.
- Cantuarias, F. (2010). *Conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada*. Lima: Instituto Pacífico.
- Carpio, J. Y. (s.f.). Deficiencias normativas en el Decreto Legislativo N.° 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda. *Tesis para optar el título de Abogado*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo.
- Castañeda, J. (1973). *Instituciones de derecho civil: Los derechos reales. 4° Ed. Vol. I*. Lima: Talleres Gráficos P.L. Villanueva.
- Castillo, M. (2010). *Tratado de los contratos típicos*. Lima: Palestra.
- Chávez, M. (s.f.). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - Exp. N.° 2010-0319-JMY-JX-01-C. Del

distrito judicial de Yarinacocha - 2017. *Tesis para optar el título de Abogado*. Universidad Señor de Sipán, Pimentel - Perú.

Colin, A., & Capitant, H. (1942). *Curso elemental de derecho civil: De los bienes y de los derechos reales principales. Vol. II*. Madrid: Reus.

Díez-Picazo, L. (1977). *Sistema de Derecho Civil. 6° Ed. Vol. III*. Madrid: Tecnos.

Díez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del derecho civil patrimonial. 6° Ed. Vol. III*. Madrid: Aranzadi.

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (2002). *Sistemas de Derecho Civil. Vol. II*. Madrid: Tecnos.

Espinoza, N. (s.f.). Contratos de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de Narranca en los años 2017 al 2018. *Tesis para obtener el título de Abogado*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho.

Escobedo, F. (2009). *Métodos y Técnicas del estudio Universitario*. Lima: Universidad de Huánuco.

Gonzales, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria. 4° Ed.* Lima: Gaceta Jurídica.

Hernández, A. (1980). *La posesión*. Madrid: Civitas.

Ihering, R. V. (1892). *Teoría de la posesión*. Madrid: Imprenta de la Revista de la Legislación.

Josserand, J. (1952). *Derecho Civil: La propiedad y los otros derechos reales y principales. Vol. III*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa.

Lama, H. (2008). El título posesorio en el derecho civil peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 139-158.

- Lama, H. (s.f.). La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano. *Tesis para optar el grado de Magíster con mención en Derecho Civil*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Laquis, M. A. (1975). *Derechos reales. Parte General-Posesión-Protección posesoria*. Buenos Aires: Depalma.
- Ledezma, L. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica .
- Lopez, F. J. (2002). *Derechos reales. Tomo I*. Buenos Aires: Zavallá Editor .
- Mazeud, H. (1960). *Lecciones de derecho civil. Vol IV*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America.
- Mejorada, M. (22 de Marzo de 2018). *¿Quién es el poseedor precario?* Obtenido de LP - Pasión por el Derecho : <https://lpderecho.pe/quien-poseedor-precario-martinmejorada/>
- Messineo, F. (1954). *Manual de Derecho Civil y Comercial. Vol. III*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Moreno, M. (1951). *El precario*. Barcelona: Bosch.
- Ortolan, M. (1884). *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*. Madrid: Librería de D. Leocadio López.
- Pacheco, D. (30 de OCTubre de 2021). *Jurisprudencia actualizada y relevante sobre desalojo*. Obtenido de LP - Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/jurisprudencia-actualizada-relevante-desalojo/>
- Palacios, E. (2015). Continuación del arrendamiento de duración determinada. En Gaceta Jurídica, *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo VII* (págs. 692-693). Lima: Gaceta Jurídica.

- Peña, L. A. (1975). *Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I*. Buenos Aires: Tipografía Editora Argentina.
- Petit, E. (1998). *Tratado elemental de Derecho Romano*. México : Editorial Porrúa .
- Pintado, A., & Puscan, E. M. (s.f.). Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo. *Tesis para obtener el título de Abogado*. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca.
- Rojas, A. (s.f.). Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del artículo 911 del Código Civil en la provincia de Huaura - año 2016. *Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial* . Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión , Huacho - Perú.
- Savigny, M. (1845). *Tratado de la posesión según los principios de derecho romano*. Madrid : Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica.
- Torres, M. A. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Vera, F. S. (s.f.). Posesión precaria y posesión ilegítima de un bine inmueble sentenciados en loz juzgados y sala civil - Corte Superior de Ancash 2008-2010. *Tesis para optar el Grado de Mestro en Derecho Civil y Comercial* . Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo , Huaraz-Perú.

COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Huerta Gonzales, M. (2023). *Continuación del arrendamiento y sus limitaciones para la conversión en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020* [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <http://...>

ANEXOS

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA “CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLE	DIMENSIONES	METODOLOGIA
<p>GENERAL:</p> <p>¿Cuándo se presume la continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020?</p>	<p>GENERAL:</p> <p>Determinar cuando se presume continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020</p>	<p>GENERAL:</p> <p>Se presume la continuación del arrendamiento y no se considera al arrendatario como poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, cuando vencido el plazo del contrato, el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado y el arrendador no solicitó su devolución</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>Continuación del arrendamiento</p>	<p>Contrato de arrendamiento</p> <p>Vencimiento del plazo del arrendamiento</p>	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Básica</p> <p>ENFOQUE.</p> <p>CUANTITATIVO</p>

ESPECÍFICOS:	ESPECÍFICA:	NIVEL:
<p>PE1 ¿Qué acción se tiene que realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020?</p>	<p>ESPECÍFICO</p> <p>OE1 Analizar la acción que se tiene que realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020.</p>	<p>HE1 La acción que se tiene realizar cuando existe la continuación del arrendamiento para que el arrendatario se convierta en poseedor precario, Juzgado Civil de Huánuco, 2020, es la solicitud de la devolución mediante Carta Notarial.</p>
<p>PE2 ¿De qué manera resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requeriste la</p>	<p>OE2 Conocer la manera como resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requeriste la devolución</p>	<p>HE2 La manera como resuelve el juez si recurre ante el órgano jurisdiccional ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no requeriste la devolución del bien mediante Carta Notarial, es declarando improcedente la demanda sobre desalojo por ocupante precario, porque existe la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, por lo que, el</p>
		<p>Variable Poseedor Precario según el Pleno</p> <p>Dependiente Casatorio Civil</p> <p>Poseedor precario</p>
		<p>Básica de carácter descriptivo</p>
		<p>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN</p>
		<p>DESCRIPTIVO SIMPLE</p>
		<p>POBLACIÓN</p>
		<p>La población estará conformada por los 150 abogados que se encuentran inscritos en el Registro del Colegio de Abogados de</p>
		<p>Huánuco, hasta el año 2020, y que litigan en el</p>

devolución del bien del bien mediante Carta arrendatario aún tiene título vigente
mediante Carta Notarial. que justifique su posesión.
Notarial?

Distrito Judicial de
Huánuco.

MUESTRA:

La muestra estará conformada por los 15 abogados inscritos en el Colegio de Abogados de Huánuco hasta el año 2020, y que litigan dentro del distrito judicial de Huánuco, y que tengan o tuvieron casos sobre desalojo en el juzgado civil de Huánuco

MUESTREO:

No probabilístico simple

ANEXO 2

TÍTULO: “CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN

EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”

Entrevista “CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA

LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre **“CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR**

PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020”. Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco.....

ESCALA

Si	No
-----------	-----------

❖ **ASPECTO DE ANÁLISIS:**

1. Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.

➤ Si (15)

➤ No (00)

2. El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.

➤ Si (15)

81

No (00)

3. Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.

➤ Si (15)

➤ No (00)

4. En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.

➤ Si (00)

➤ No (15)

5. El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.

➤ Si (15)

➤ No (00)

6. Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.

➤ Si (15)

➤ No (00)

7. Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.

➤ Si (15)

➤ No (00)

8. Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

➤ Si (15)

➤ No (00)

9. Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo

82

Si (15)

➤ No (00)

10. Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.

➤ Si (15)

➤ No (00)

11. Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.

➤ Si (15)

- No (00)

12. Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.

- Si (15)
- No (00)

13. Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano

Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

- Si (15)
- No (00)

14. Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

- Si (15)
- No (00)

15. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

- Si (10)

83

No (05)

16. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

- Si (02)
- No (13)

ANEXO 3

ENTREVISTA A LOS ABOGADOS QUE CONFORMAN LA MUESTRA

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ **DATOS GENERALES:**

Abogado..... Kevin Eddi Yumpe Ballardó.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... 3633.....

ESCALA

Si	No
----	----

❖ **ASPECTO DE ANÁLISIS:**

- 1 **Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.**
 - Si (X)
 - No ()
- 2 **El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.**
 - Si (X)
 - No ()
- 3 **Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.**
 - Si (X)
 - No ()
- 4 **En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.**
 - Si ()

- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
➤ No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
➤ No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
➤ No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
➤ No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
➤ No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
➤ No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
➤ No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

3

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

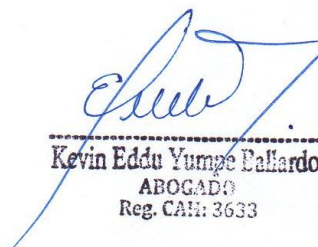
➤ Si ()

➤ No (X)

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)


Kevin Eddu Yumpe Ballardo
ABOGADO
Reg. CAN: 3633

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado Florencia Deivis Moreno Gonzales

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco I.C.H.A - N° 3745

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- No ()
 - Si ()
 - No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si ()
 - No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si ()
 - No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si ()
 - No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si ()
 - No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si ()
 - No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si ()
 - No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si ()

6

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si (X)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)




ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado... *Alex Augusto Ramirez Cerrantes*.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... *3635*.....

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- 8
- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

9

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si (X)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)



Alex A. Ramirez Cervantes
ABOGADO
Reg. CAH. N° 3635

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado..... *Grouani Rojas Mejía*

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... *2937.*

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

12

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si (X)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)


Giovanni Rojas Mejia
ABOGADO
CAH 2932

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ **DATOS GENERALES:**

Abogado..... *Rafaelo Converso, Beatriz*

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... *3548*

ESCALA

Si	No
----	----

❖ **ASPECTO DE ANÁLISIS:**

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- 14
- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

15
➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si (X)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)


Beatriz Rafaela Converso
ABOGADA
Reg. CAH. 3548

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ **DATOS GENERALES:**

Abogado... Mauricio Jaime Ampudia Valero

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco... Nº 3402

ESCALA

Si	No
----	----

❖ **ASPECTO DE ANÁLISIS:**

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

12

- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
 - No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
 - No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
 - No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
 - No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
 - No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
 - No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
 - No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si (X)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)


Mauricio Ampudia Valenzuela
ABOGADO
Reg. CAH. 3402

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado..... HANOS CORONADO ANDRUEZ.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... 1735.....

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- 22
- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
➤ No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
➤ No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
➤ No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
➤ No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
➤ No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
➤ No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
➤ No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si (X)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (X)



Héctor Coronado Andrade
ABOGADO
Reg. C. A. H. N° 1735

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado.....Constantino V Galeano Ocalio.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco.....3775.....

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.

- Si ()
➤ No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.**
- Si (X)
➤ No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.**
- Si (X)
➤ No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.**
- Si (X)
➤ No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.**
- Si (X)
➤ No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo**
- Si (X)
➤ No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.**
- Si (X)
➤ No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.**
- Si (X)
➤ No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.**

- 24
- Si (X)
 - No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

- Si (X)
- No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

- Si (X)
- No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

- Si (X)
- No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

- Si ()
- No (X)


Constantina Valeri Castellanos
ABOGADO
Reg. CAH. N° 3773

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado... Dalia Andrade Cueva.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco... 341.....

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si ()
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si ()
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si ()
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- 28
- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
➤ No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
➤ No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
➤ No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
➤ No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
➤ No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
➤ No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
➤ No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ **DATOS GENERALES:**

Abogado..... *Miguel A. Gajusal Leche*

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... *Reg. 446-Heo*

ESCALA

Si	No
----	----

❖ **ASPECTO DE ANÁLISIS:**

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (✓)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
➤ No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
➤ No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
➤ No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
➤ No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
➤ No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
➤ No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
➤ No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (x)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (x)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

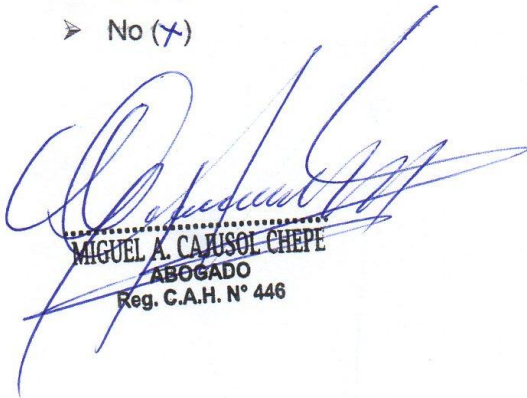
➤ Si (x)

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (x)



MIGUEL A. CAUSOL CHEPE
ABOGADO
Reg. C.A.H. N° 446

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado Emilio Enrique Jay Benone

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco... No 1027

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si ()
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

33

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si ()

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si ()

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.


➤ Si ()

➤ No ()

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No ()


EMILIO ESCOBAR JIMENEZ
ABOGADO
RES. C.A.H. N° 1027

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

Abogado Jorge Castañeda Espinoza

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco 1496

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()

35

4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.

- Si ()
- No (X)

5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.

- Si (X)
- No ()

6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.

- Si (X)
- No ()

7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.

- Si (X)
- No ()

8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

- Si (X)
- No ()

9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo

- Si (X)
- No ()

10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.

- Si (X)
- No ()

11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.

- Si (X)
- No ()

12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.

- Si (X)
- No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

- Si (✓)
- No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil


- Si (✓)
- No ()

15 Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

- Si (X)
- No ()

16 Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

- Si ()
- No (X)


Jorge Castañeda Espinoza
ABOGADO
C.A.H.: 1496

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado..... JOSE ORUO LUCAS ACOSTA.....

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... 2364.....

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- 38
- No (X)
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.


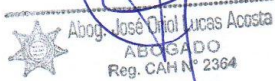
➤ Si ()

➤ No (X)

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si (X)

➤ No ()



Abog. José Oriel Lucas Acosta
ABOGADO
Reg. CAHN° 2364

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ DATOS GENERALES:

Abogado..... JORGE ENRIQUE PICON VENTOCILLA

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco..... 077

ESCALA

Si	No
----	----

❖ ASPECTO DE ANÁLISIS:

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner cláusulas.
 - Si ()

- No ()
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.**
- Si (X)
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.**
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.**
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.**
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo**
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.**
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.**
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.**
- Si ()

➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (x)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (x)

➤ No ()

14. Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

➤ Si ()

➤ No (x)

15. Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si ()

➤ No (x)



Jorge Enrique Picón Ventocilla
ABOGADO
R.E.G. CAH. 077

ANEXO 2

TÍTULO: "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

Entrevista "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020"

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre "CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS LIMITACIONES PARA LA CONVERSIÓN EN POSEEDOR PRECARIO, JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2020". Gracias.

❖ **DATOS GENERALES:**

Abogado... DUSTY ALEJANDRO CABALLERO PÉREZ

Registro del Colegio de Abogado de Huánuco... NRO 1221

ESCALA

Si	No
----	----

❖ **ASPECTO DE ANÁLISIS:**

- 1 Tiene usted conocimiento en que consiste la continuación del arrendamiento.
 - Si (X)
 - No ()
- 2 El contrato de arrendamiento tiene vigencia desde que se firma el contrato.
 - Si (X)
 - No ()
- 3 Las partes en un arrendamiento son arrendador y arrendatario.
 - Si (X)
 - No ()
- 4 En un contrato de arrendamiento necesariamente se tiene que poner clausulas.
 - Si ()

- 44
- No ()
- 5 El contrato de arrendamiento tiene que contener una fecha de inicio y vencimiento.
- Si (X)
- No ()
- 6 Ante el vencimiento del contrato de arrendamiento si no se requiere la devolución del bien arrendado se presume la continuación del contrato.
- Si (X)
- No ()
- 7 Para dar por concluido el contrato ante el vencimiento del plazo se tiene que cursar una Carta Notarial requiriendo la devolución del bien.
- Si (X)
- No ()
- 8 Considera ud., que es poseedor precario quién ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Si (X)
- No ()
- 9 Considera ud., que es poseedor precario cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo
- Si (X)
- No ()
- 10 Considera ud., que La legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Si (X)
- No ()
- 11 Ante el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y no se requirió la devolución del bien con una Carta Notarial y recurre ante el Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria el juez resuelve declarando improcedente.
- Si (X)
- No ()
- 12 Considera ud. que, es ocupante precario aquella persona que ocupa un bien cuando ya se venció el contrato de arrendamiento.
- Si (X)

35
➤ No ()

13 Considera ud. que, la continuación del arrendamiento una vez vencido el plazo de contrato, es una limitación si quieres recurrir al Órgano Jurisdiccional a través de la demanda de desalojo por ocupante precario.

➤ Si (X)

➤ No ()

14 Considera ud. que, debe derogarse artículo 1700° del Código Civil

➤ Si (X)

➤ No ()

15 Considera ud. que, en la ciudad de Huánuco las partes suelen celebrar contrato de arrendamiento a través de un contrato privado.

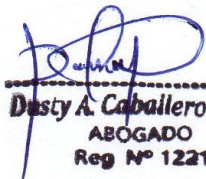
➤ Si ()

➤ No (X)

16 Considera ud. que, las partes llegan a un acuerdo conciliatorio luego de que se da por fenecido el contrato de arrendamiento.

➤ Si (X)

➤ No ()


Dusty A. Caballero Pérez
ABOGADO
Reg N° 1221