

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
DOCTORADO EN DERECHO



**LA CONTINUACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO DE
DURACIÓN DETERMINADA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y EL
DEBILITAMIENTO DE LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LOS
CONTRATOS**

TESIS

Presentada por:

Mg. Lincoln Salas Ponce
ORCID: 0000-0001-6262-2532

Asesor:

Dr. Carlos Alberto Pajuelo Beltrán
ORCID: 0000-0001-6807-6173

Para obtener el grado académico de:

DOCTOR EN DERECHO

TACNA – PERÚ
2026

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
DOCTORADO EN DERECHO



**LA CONTINUACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO DE
DURACIÓN DETERMINADA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y EL
DEBILITAMIENTO DE LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LOS
CONTRATOS**

TESIS

Presentada por:

Mg. Lincoln Salas Ponce
ORCID: 0000-0001-6262-2532

Asesor:

Dr. Carlos Alberto Pajuelo Beltrán
ORCID: 0000-0001-6807-6173

Para obtener el grado académico de:

DOCTOR EN DERECHO

TACNA – PERÚ
2026

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
DOCTORADO EN DERECHO

Tesis

**“LA CONTINUACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO DE
DURACIÓN DETERMINADA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y EL
DEBILITAMIENTO DE LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LOS
CONTRATOS”**

Presentada por:

Mg. Lincoln Salas Ponce

**Tesis sustentada y aprobada el 16 de julio de 2026; ante el siguiente jurado
examinador:**

PRESIDENTE: Dr. Edgar Gonzalo Parihuana Travezaño

SECRETARIO: Dra. Delia Yolanda Mamani Huanca

VOCAL: Dra. Herminia Sarmiento Chambi

ASESOR: Dr. Carlos Alberto Pajuelo Beltrán

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo, Mag. Lincoln Salas Ponce, en calidad de Doctorando en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna, identificado (a) con DNI N° 00423774.

Soy autor (a) de la tesis titulada:

“LA CONTINUACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y EL DEBILITAMIENTO DE LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LOS CONTRATOS”, con asesor el Dr. Carlos Alberto Pajuelo Beltrán.

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Ser el único autor del texto entregado para obtener el grado académico de Doctor en Derecho, y que tal texto no ha sido entregado ni total ni parcialmente para obtención de un grado académico en ninguna otra universidad o instituto, ni ha sido publicado anteriormente para cualquier otro fin.

Así mismo, declaro no haber trasgredido ninguna norma universitaria con respecto al plagio ni a las leyes establecidas que protegen la propiedad intelectual.

Declaro, que después de la revisión de la tesis con el software Turnitin se declara 07% de similitud, además que el archivo entregado en formato PDF corresponde exactamente al texto digital que presento junto al mismo.

Por último, declaro que para la recopilación de datos se ha solicitado la autorización respectiva a la empresa u organización, evidenciándose que la información presentada es real y soy conocedor de las sanciones penales en caso de infringir las leyes del plagio y de falsa declaración, y que firmo la presente con pleno uso de mis facultades y asumiendo todas las responsabilidades de ella derivada.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a LA UNIVERSIDAD cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre la obra o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y a terceros, de cualquier daño que pudiera ocasionar, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar como causa del trabajo presentado, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello en favor de terceros con

motivo de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontrasen causa en el contenido de la tesis, libro o invento.

De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Privada de Tacna.

Tacna, 16 de julio de 2026



Mg. Lincoln Salas Ponce
DNI: 00423774

DEDICATORIA

A Dios, y mis recordados padres, por guiarme en este camino. A mis hijos Claudia Xiomara, Johan Krup y Josseph Lincoln, quienes constituyen mi mayor inspiración y la razón que me impulsa a superarme cada día. A los estudiantes de la Universidad Privada de Tacna, que motivaron la realización de esta tesis y recordarles que nunca es tarde para estudiar, y como profesional nunca dejemos de estudiar.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Privada de Tacna; y de manera especial, al Dr. Carlos Alberto Pajuelo Beltrán, asesor de tesis, por su orientación, conocimientos y dedicación durante el proceso de esta investigación. Asimismo, expreso mi gratitud a todas las personas que, de una u otra forma, colaboraron para la culminación satisfactoria de esta tesis.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD	v
DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	viii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	ix
ÍNDICE DE TABLAS	xii
ÍNDICE DE APÉNDICES	xiii
RESUMEN.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
INTRODUCCIÓN	1

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	8
1.2.1	Teórica.....	8
1.2.2	Metodológica.....	9
1.2.3	Contribución social (ODS).....	10
1.3	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	11
1.3.1	Pregunta general.....	11
1.3.2	Preguntas específicas	11
1.4	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	11
1.4.1	Objetivo general	11
1.4.2	Objetivos específicos	12

CAPÍTULO II

MARCO DE REFERENCIA

2.1	ANTECEDENTES.....	13
2.1.1	Internacionales	13
2.1.2	Nacionales	15
2.2	BASES TEÓRICAS.....	17
2.2.1	El contrato de arrendamiento	17

2.2.1.1	Antecedentes	17
2.2.1.2	Definición.....	20
2.2.1.3	Características	21
2.2.1.4	Principios fundamentales del contrato de arrendamiento	25
2.2.1.5	El principio de la autonomía de la voluntad o de la libertad contractual	30
2.2.1.6	Importancia de los contratos	32
2.2.1.7	Obligaciones de las partes contratantes.....	33
2.2.1.8	El contrato de arrendamiento de duración determinada.....	37
2.2.1.9	El fin del arrendamiento de duración determinada	39
2.2.1.10	La continuación de arrendamiento de duración determinada	40
2.2.1.11	El fin del contrato de arrendamiento en la legislación comparada.....	42
3.2.2	La función económica de los contratos.....	45
3.2.2.1	Nociones generales.....	45
3.2.2.2	La función económica del contrato de arrendamiento	53
3.2.2.3	La eficiencia y equidad como elementos del contrato de arrendamiento	56
3.2.2.4	Los costos de transacción en los contratos de arrendamiento.....	59
2.3	CONCEPTOS DE LAS CATEGORÍAS	64

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1	ENFOQUE CUALITATIVO	66
3.2	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	66
3.3	INFORMANTES O PARTICIPANTES.....	67
3.3.1	Población.....	67
3.3.2	Muestra.....	68
3.3.3	Criterios de rigor	69
3.4	TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	70
3.5	INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	71
3.6	ANÁLISIS CUALITATIVOS DE LOS DATOS	71

CAPÍTULO IV

HALLAZGOS DE INVESTIGACIÓN

4.1	LOS INFORMANTES.....	73
4.2	PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ENTREVISTA.....	73
4.3	DISCUSIÓN	91
	CONCLUSIONES	98
	RECOMENDACIONES	100
	REFERENCIAS.....	102

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Informantes	73
Tabla 2 Respuestas a pregunta N° 01 del Primer Objetivo Específico	74
Tabla 3 Respuestas a pregunta N° 02 del Primer Objetivo Específico	76
Tabla 4 Respuestas a pregunta N° 01 del Segundo Objetivo Específico	78
Tabla 5 Respuestas a pregunta N° 02 del Segundo Objetivo Específico	81
Tabla 6 Respuestas a pregunta N° 01 del Tercer Objetivo Específico	83
Tabla 7 Respuestas a pregunta N° 02 del Tercer Objetivo Específico	85
Tabla 8 Respuestas a pregunta N° 01 del Objetivo General	87
Tabla 9 Respuestas a pregunta N° 02 del Objetivo General	89

ÍNDICE DE APÉNDICES

APÉNDICE 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	113
APÉNDICE 2: INSTRUMENTO: GUÍA DE ENTREVISTA.....	114
APÉNDICE 3: FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO.....	117
APÉNDICE 4: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN.....	121
APÉNDICE 5: PROYECTO DE LEY.....	129

RESUMEN

Esta investigación de enfoque cualitativo describe cómo la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada, regulada por el artículo 1700 del Código Civil peruano, afecta la función económica de los contratos. El problema radica en que, pese a que el artículo 1699 establece que estos contratos concluyen de pleno derecho al vencimiento del plazo “sin aviso previo”, la norma del artículo 1700 permite que el arrendatario permanezca en el bien sin manifestación expresa del arrendador, generando una prolongación fáctica que perjudica al propietario. Mediante un diseño fenomenológico, se entrevistó a cuatro expertos jurídicos para examinar la afectación a tres pilares de la función económica contractual: eficiencia, equidad y costos de transacción. Los hallazgos revelan una triple afectación estructural: (i) erosión de la eficiencia al introducir incertidumbre sobre el momento real de extinción del vínculo y desnaturalizar el plazo como elemento esencial; (ii) quebranto de la equidad al crear un desequilibrio asimétrico donde el arrendatario obtiene el uso continuo sin contraprestación adicional mientras el arrendador asume costos crecientes; y (iii) incremento desproporcionado de los costos de transacción posteriores (notariales y judiciales), agravado por la jurisprudencia que convierte los desalojos por vencimiento en procesos por ocupación precaria, prolongándolos entre tres y cinco años. La investigación propone modificar el artículo 1700 para establecer un incremento automático del 15% en la merced conductiva durante la continuación unilateral, con plazo máximo de doce meses, y otorgar mérito ejecutivo a los desalojos por vencimiento de contrato de duración determinada.

Palabras clave: Contrato de arrendamiento, Arrendamiento de duración determinada, función económica del contrato, arrendador, arrendatario.

ABSTRACT

This qualitative research describes how the unilateral continuation of fixed-term leases, regulated by Article 1700 of the Peruvian Civil Code, affects the economic function of contracts. The problem lies in the fact that, although Article 1699 establishes that these contracts automatically terminate upon expiration of the term “without prior notice,” Article 1700 allows the lessee to remain in the property without the lessor's express consent, generating a de facto prolongation that harms the owner. Using a phenomenological design, four legal experts were interviewed to examine the impact on three pillars of the contractual economic function: efficiency, equity, and transaction costs. The findings reveal a threefold structural impact: (i) erosion of efficiency by introducing uncertainty about the actual moment of termination of the agreement and distorting the term as an essential element; (ii) violation of equity by creating an asymmetrical imbalance where the lessee obtains continuous use without additional compensation while the lessor assumes increasing costs; and (iii) a disproportionate increase in subsequent transaction costs (notarial and judicial), aggravated by case law that converts evictions due to lease expiration into proceedings for precarious occupation, prolonging them for three to five years. The research proposes modifying Article 1700 to establish an automatic 15% increase in the rent during unilateral continuation, with a maximum term of twelve months, and to grant enforceable status to evictions due to the expiration of fixed-term leases.

Keywords: Lease agreement, Fixed-term lease, Economic function of the contract, Lessor, Lessee.

INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento constituye uno de los instrumentos jurídicos más utilizados en la vida económica y social del Perú, funcionando como mecanismo esencial para la cesión temporal del uso de bienes inmuebles sin transferencia de la propiedad. Su relevancia trasciende lo meramente patrimonial, al satisfacer necesidades habitacionales fundamentales y facilitar la movilidad de recursos en el mercado inmobiliario. Sin embargo, pese a su importancia estructural, la regulación vigente del arrendamiento de duración determinada presenta una distorsión normativa crítica que debilita su función económica y genera serios desequilibrios en la relación contractual entre arrendador y arrendatario.

El artículo 1700 del Código Civil peruano establece que, vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entenderá que hay renovación tácita, sino continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución. Esta disposición, aparentemente técnica, encierra una contradicción estructural con el principio rector del arrendamiento de duración determinada consagrado en el artículo 1699 del mismo código, el cual señala que este tipo de contrato concluye de pleno derecho al vencimiento del plazo “sin que sea necesario aviso previo de ninguna de las partes”. La tensión normativa se agrava en la práctica jurisprudencial, que ha transformado los procesos de desalojo por vencimiento de contrato —procedimientos sumarísimos que debieran tramitarse ante Jueces de Paz— en procesos complejos ante Jueces especializados, al exigir carta notarial previa y convertir al arrendatario en ocupante precario, prolongando los plazos de recuperación del bien entre tres y cinco años en perjuicio exclusivo del arrendador.

Esta investigación aborda críticamente dicha problemática desde la perspectiva del Análisis Económico del Derecho (AED), entendiendo que todo contrato cumple una función económica esencial que se sustenta en tres pilares interrelacionados: la eficiencia (asignación óptima de recursos y minimización de costos), la equidad (distribución justa de beneficios y cargas) y la reducción de costos de transacción (facilitación del intercambio mediante reglas previsibles). Cuando el arrendatario decide continuar unilateralmente en el uso del bien tras el vencimiento del plazo pactado, sin manifestación expresa de voluntad del arrendador y sin ajuste en las condiciones económicas, se genera una triple afectación a dicha función económica: se erosiona la eficiencia al introducir incertidumbre sobre el momento real de extinción del vínculo; se quebranta la equidad al crear un desequilibrio asimétrico donde el arrendatario obtiene el uso continuo del bien sin contraprestación adicional mientras el arrendador asume costos crecientes para recuperar su propiedad; y se incrementan desproporcionadamente los costos de transacción posteriores al vencimiento del plazo, particularmente los costos de ejecución derivados de la necesidad de requerimientos notariales y procesos judiciales prolongados.

Metodológicamente, esta investigación es de enfoque cualitativo y de corte fenomenológico, se entrevistó a cuatro expertos jurídicos para comprender en profundidad los significados, argumentos y razonamientos jurídicos que sustentan las distintas interpretaciones del artículo 1700 del Código Civil y sus efectos prácticos en la función económica del contrato. Los hallazgos revelan una clara polarización interpretativa que refleja el conflicto estructural entre dos paradigmas jurídicos: una visión formalista-normativa que niega la existencia de una “continuación unilateral” al atribuir al silencio del arrendador valor de aceptación tácita, y una perspectiva económico-patrimonial que reconoce la afectación real a la función económica del contrato.

La presente tesis se estructura en cuatro capítulos que permiten abordar sistemáticamente la problemática planteada. El Capítulo I: Planteamiento de la Investigación formula el problema central derivado de la desprotección del

arrendador frente a la continuación unilateral del arrendamiento, justifica la investigación desde las dimensiones teórica, metodológica y social, presenta las preguntas de investigación y define los objetivos generales y específicos orientados a describir y analizar la afectación a la función económica de los contratos.

El Capítulo II: Marco de Referencia examina los antecedentes internacionales y nacionales que evidencian problemáticas similares en otros ordenamientos, desarrolla las bases teóricas fundamentadas en el Análisis Económico del Derecho y el contrato de arrendamiento, y define conceptualmente las categorías centrales de eficiencia contractual, equidad contractual y costos de transacción. El Capítulo III: Marco Metodológico describe el diseño fenomenológico de la investigación cualitativa, la selección de los cuatro informantes expertos, las técnicas e instrumentos de recolección de datos mediante entrevistas semiestructuradas, y el análisis interpretativo de los significados jurídicos expresados por los participantes.

Finalmente, el Capítulo IV: Hallazgos de Investigación presenta los resultados empíricos organizados según los objetivos planteados, seguidos de las conclusiones que sintetizan la triple afectación a la función económica del contrato y las recomendaciones orientadas a la reforma legislativa del artículo 1700 del Código Civil, la modificación jurisprudencial y la promoción de cláusulas contractuales estándar que restablezcan el equilibrio económico-jurídico en el arrendamiento de duración determinada.

Esta investigación no solo contribuye al debate doctrinal sobre la función económica de los contratos en el derecho civil peruano, sino que propone soluciones técnicamente fundadas para corregir una distorsión normativa que afecta negativamente el clima de inversión inmobiliaria y la generación de riqueza en el país, alineándose con los principios del Análisis Económico del Derecho y con las mejores prácticas identificadas en los ordenamientos comparados que preservan la eficacia extintiva automática del plazo contractual.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El contrato de arrendamiento es el acto jurídico más utilizado por los propietarios o sus representantes, caracterizándose por las condiciones, deberes y derechos que asumen, tanto el arrendador y el arrendatario, siendo uno de ellos, la finalización del mismo, es decir, el plazo de duración del contrato y, por ende, la conclusión de la relación contractual, expresamente señaladas en el contrato. Siendo así, al vencimiento del contrato de duración determinada, el arrendatario debe devolver al arrendador el inmueble en el plazo estipulado. “El modo normal de concluir un contrato de arrendamiento de duración determinada es al vencimiento del plazo establecido por las partes, no siendo necesario aviso previo de ninguna de ellas” (Arias 2011, 342), esta premisa tiene su fundamento en el artículo 1699 del Código Civil que expresamente señala: “*El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas*”. La norma tiene un elemento fundamental que le hace característico a los contratos de arrendamiento de duración determinada: no es necesario aviso previo (carta notarial generalmente) para señalar que se ha vencido el contrato. Esta particularidad del contrato de arrendamiento de duración determinada evita que el arrendador tenga que cursar diversas cartas notariales al arrendatario para hacer conocer la decisión de la no continuación del arrendamiento y en caso que el arrendatario se rehúse a entregar el inmueble arrendado, el arrendador tiene expedita la acción legal del desalojo por

vencimiento de contrato y pudiéndose tramitar (por la cuantía), ante el Juez de Paz de la jurisdicción.

Y para el caso que, al vencimiento del referido contrato, éste continúe vigente, el artículo 1700 del Código Civil expresa que “*Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.*”. Actualmente, esta norma contiene diversas situaciones que ponen en desventaja al arrendador o propietario de un inmueble frente al arrendatario, por las siguientes razones:

En primer lugar, la decisión de continuar con el arrendamiento, a pesar de que el contrato es de duración determinada, depende del arrendatario e incluso así no esté de acuerdo el arrendador. Para el arrendatario resulta práctico y fácil continuar con el arrendamiento, basta que decida no desocupar el bien, aunque se haya vencido el plazo del contrato y sobre todo, las condiciones pactadas serán las mismas que se estipularon en el contrato anterior y en caso el arrendador decida no recibir la merced conductiva del arrendatario, éste último puede optar por no pagar nada y esperar el resultado del proceso de desalojo que como sabemos, demora un promedio de tres a cinco años, o también el arrendatario puede optar por consignar el pago judicialmente y mientras tanto, el propietario o arrendador deberá enfrentar los resultados judiciales de la decisión unilateral del arrendatario.

En segundo lugar, el artículo 1700 del C.C. en mención, señala que en caso se presente la continuación del arrendamiento por voluntad del arrendatario, éste continuará hasta que la persona quien arrendó el bien, solicite al arrendatario que devuelva lo arrendado y puede petitionarlo en cualquier momento. Al respecto, se interpreta que esta solicitud de devolución al arrendatario deberá ser mediante el envío de una carta notarial por parte del arrendador y de ser así, la jurisprudencia civil ha establecido que el arrendatario se convierte en ocupante precario. Precisamente, las posteriores jurisprudencias que se han venido dando sobre la

materia, han establecido que ante el término del plazo contractual, el arrendador debe de cursar el requerimiento respectivo (carta notarial) para comunicar al arrendatario que el contrato de arrendamiento ha finalizado y siendo así, el arrendatario se convierte en un ocupante precario; además, el trámite para el caso del proceso de desalojo debe de tramitarse ante un Juez especializado, ocasionando esta situación serios perjuicios al arrendador porque dichos procesos ante el juez señalado conlleva a que el proceso dure años. También se ha emitido una sentencia casatoria en la materia “aclarando” que, en los procesos de desalojo, previamente debe invitarse al arrendatario a una conciliación extrajudicial regulada por la ley de la materia y el hecho de invitar al arrendatario a dicha conciliación, el arrendatario se convierte en ocupante precario y siendo así, el trámite debe seguirse ante el Juez especializado. En suma, para los procesos de desalojo -incluidos los contratos de duración determinada – las jurisprudencias “convierten” al arrendatario en ocupantes precarios, por lo tanto, la causal de desalojo casi siempre será por ocupante precario y no por vencimiento de contrato. Asimismo, la diferencia está que cuando el arrendatario se convierte en ocupante precario, el trámite del proceso deberá seguirse ante un Juez especializado en lo civil y no ante un Juzgado de Paz. Debe de tenerse en cuenta que los procesos de desalojo por su naturaleza deben ser simples y sumarísimos con perspectiva a que el proceso no dure demasiado, pero la nueva realidad procesal por interpretación de las diversas jurisprudencias, el proceso de desalojo se convierte inevitablemente en procesos largos en claro perjuicio a los arrendadores o propietarios de los inmuebles.

Frente a estas situaciones legales y reales descritas, se advierte un claro perjuicio económico y moral a los propietarios o arrendadores, que al parecer la norma descrita tiende a favorecer de sobre manera a los arrendatarios privados o particulares. Debemos de tener en cuenta que, conforme al análisis económico del derecho, el contrato tiene una función económica, el cual está representado por la voluntad plena de las partes, la eficiencia, el menor costo de transacción y la equidad. Por lo tanto, un contrato es eficiente cuando tiene estos elementos. Cuando un arrendatario toma la decisión unilateral de continuar con el contrato de duración

determinada, no existe la voluntad de las partes, la eficiencia del contrato se debilita en perjuicio del arrendador porque las condiciones económicas quedan sin opción a ser actualizadas como todo bien o servicio que se encuentra en el mercado, asimismo, los costos de transacción posterior son mayores porque el arrendador o propietario tiene que realizar gastos notariales y posteriormente los gastos judiciales en caso se inicie el proceso de desalojo; finalmente, la decisión unilateral rompe el equilibrio inicial del contrato a favor de las partes, porque la mayor carga para el restablecimiento contractual recae en el propietario y el arrendatario tiene mayor ventaja o “beneficios” cuando decide seguir ocupando el inmueble y está a la espera de las cartas notariales y posterior juicio de desalojo.

Si bien el problema de la vivienda en el Perú es latente y las personas muchas veces optan por los arrendamientos, éstos deben ser equitativos, tanto para el arrendatario como para el arrendador y así lograr un clima de confianza en las inversiones privadas, tanto de las personas naturales como las jurídicas. No se puede amenguar el problema de la vivienda en nuestro país, perjudicando abiertamente a los propietarios o arrendadores que cotidianamente recurren al Poder Judicial a iniciar procesos de desalojos que durarán muchos años.

Consideramos que la causa del problema descrito es porque la legislación civil sobre el arrendamiento no está inspirada en la función económica que debe de tener este tipo de contratos, los cuales permitiría establecer una equidad económica real a los contratantes.

Precisamente, para aminorar considerablemente el problema descrito, esta investigación busca proponer nuevas alternativas normativas que tiendan a equilibrar con justicia el derecho de los propietarios arrendadores y los arrendatarios. Para tales efectos se busca modificar el artículo 1700 del C.C. para que en caso que el arrendatario desea permanecer en el bien arrendado por decisión unilateral, a pesar de haberse vencido el plazo del contrato determinado, podrá continuar con el arrendamiento bajo las mismas estipulaciones a excepción de la merced conductiva, que se incrementará automáticamente con el 15% del monto

señalado en el contrato, hasta por el plazo de un año, salvo que el arrendador solicite su devolución antes del plazo señalado.

De igual forma, para reducir la problemática planteada, también se busca que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de duración determinada, tengan mérito ejecutivo, es decir que su tramitación se realice mediante el Proceso Único de Ejecución señalada en el Código Procesal Civil y así lograr la celeridad en los procesos de desalojo que también representan serios problemas a los propietarios de inmuebles.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1 Teórica

La presente investigación se justifica teóricamente porque analiza de manera crítica la regulación del contrato de arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, específicamente la figura de la continuación del arrendamiento prevista en el artículo 1700, a la luz de los principios de la teoría general del contrato, tales como la autonomía privada, la fuerza obligatoria del contrato, la seguridad jurídica y el equilibrio contractual. Si bien el artículo 1699 del Código Civil establece que el arrendamiento concluye automáticamente al vencimiento del plazo sin necesidad de aviso previo, la normativa posterior y su interpretación jurisprudencial han generado un desplazamiento de la voluntad contractual, otorgando al arrendatario la posibilidad de prolongar unilateralmente la relación contractual bajo las mismas condiciones económicas, lo que debilita el carácter consensual del contrato y desnaturaliza su función jurídica como instrumento de previsibilidad y estabilidad en las relaciones patrimoniales.

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, esta investigación resulta relevante porque evidencia cómo la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada afecta negativamente la función económica del contrato, al incrementar los costos de transacción, impedir la actualización de la merced conductiva conforme a las condiciones del mercado y romper el

equilibrio de prestaciones originalmente pactado, trasladando de manera desproporcionada las cargas económicas y procesales al arrendador. En ese sentido, el estudio contribuye teóricamente al debate doctrinal sobre la eficiencia contractual y la equidad en el régimen legal del arrendamiento, cuestionando la coherencia del artículo 1700 del Código Civil con los principios contractuales modernos y aportando fundamentos conceptuales para una eventual reforma normativa orientada a restablecer el equilibrio económico y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

1.2.2 Metodológica

La presente investigación se justifica metodológicamente porque adopta un enfoque cualitativo, idóneo para comprender e interpretar de manera profunda el sentido, alcance y efectos de la regulación del arrendamiento de duración determinada y de su continuación unilateral en el Código Civil peruano, así como de las interpretaciones jurisprudenciales que han venido configurando su aplicación práctica. Este enfoque permite analizar críticamente el contenido normativo de los artículos 1699 y 1700 del Código Civil, la doctrina civil relevante y los criterios jurisprudenciales emitidos en los procesos de desalojo, a fin de identificar las tensiones existentes entre la norma, su interpretación judicial y los principios de la teoría general del contrato y del análisis económico del derecho, lo cual no sería posible mediante métodos cuantitativos orientados únicamente a la medición de variables.

Asimismo, la investigación se justifica metodológicamente porque emplea la técnica de la entrevista semiestructurada dirigida a magistrados del área civil, en tanto operadores jurídicos con experiencia directa en la resolución de conflictos derivados de contratos de arrendamiento y procesos de desalojo. Esta técnica permite recoger percepciones, criterios interpretativos y prácticas judiciales respecto a la aplicación del artículo 1700 del Código Civil, la calificación del arrendatario como ocupante precario y los efectos procesales que ello genera, contribuyendo a una comprensión integral del fenómeno jurídico desde la praxis

jurisdiccional. De este modo, la combinación del análisis normativo–jurisprudencial con las entrevistas a magistrados fortalece la validez interna del estudio y permite contrastar el discurso normativo con la realidad judicial, aportando insumos relevantes para la formulación de propuestas normativas orientadas a mejorar la eficiencia y equidad del régimen legal del arrendamiento.

1.2.3 Contribución social (ODS)

La presente investigación se justifica socialmente porque aborda una problemática que incide directamente en la eficiencia del sistema de justicia civil y en la confianza de la ciudadanía en las instituciones judiciales, aspectos centrales del Objetivo de Desarrollo Sostenible N° 16, que promueve el acceso a la justicia y el fortalecimiento de instituciones eficaces, responsables y transparentes. La regulación actual de la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada, ha generado una práctica judicial que transforma la mayoría de los procesos de desalojo en litigios prolongados y complejos, afectando la celeridad procesal y la tutela jurisdiccional efectiva de los propietarios o arrendadores, quienes se ven obligados a soportar cargas procesales excesivas para recuperar la posesión de sus bienes.

Asimismo, el estudio contribuye al ODS N° 16 al evidenciar cómo la falta de claridad normativa y la dispersión de criterios jurisprudenciales en materia de arrendamiento debilitan la previsibilidad de las decisiones judiciales y fomentan la litigiosidad innecesaria, sobrecargando al sistema judicial civil. Al proponer alternativas normativas orientadas a simplificar y agilizar los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, la investigación busca aportar a la consolidación de un marco jurídico más coherente y funcional, que garantice un equilibrio real entre las partes contractuales, reduzca la duración de los procesos judiciales y fortalezca la percepción de justicia, eficacia y legitimidad institucional en el ámbito del derecho civil peruano.

1.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1.3.1 Pregunta general

¿De qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos?

1.3.2 Preguntas específicas

- 1) ¿De qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la eficiencia contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano?
- 2) ¿De qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la equidad contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano?
- 3) ¿De qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a los costos de transacción contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano?

1.4 OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

1.4.1 Objetivo general

Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos.

1.4.2 Objetivos específicos

- a) Determinar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la eficiencia contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.
- b) Establecer de que manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la equidad contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.
- c) Especificar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a los costos de transacción contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.

CAPÍTULO II

MARCO DE REFERENCIA

2.1 ANTECEDENTES

2.1.1 Internacionales

La tesis de Gonzales (2021) tiene como objetivo analizar las causas y los elementos que generan desequilibrio en el contrato de arrendamiento de vivienda en el área urbana. Esta investigación usó metodología descriptiva para analizar hechos con hipótesis, recolectar datos veraces, clasificar categorías relevantes y describir objetivamente semejanzas, diferencias y relaciones. Concluye señalando que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana debe regirse por el principio de igualdad contractual en las obligaciones de las partes. Las normas que lo regulan han de ser objetivas, razonables y proporcionales, con el objetivo de prevenir desequilibrios contractuales que generen injusticias o afecten los derechos que aseguran el cumplimiento de las obligaciones. Se asemeja a nuestra investigación en el sentido que ambas analizan los aspectos problemáticos que se derivan de una relación contractual en el arrendamiento.

La tesis de Ruiz (2023) tiene como objetivo analizar cómo se vinculan el mercado de arrendamientos en España y la situación de los procesos judiciales de desalojo, evidenciando la interdependencia entre ambos fenómenos y su naturaleza frecuentemente contradictoria, donde las modificaciones en uno pueden generar efectos adversos en el otro. El análisis se fundamenta en un estudio dual: empírico, utilizando información estadística real, y jurídico, mediante el examen de las

principales modificaciones normativas que impactan en estas materias. Concluye señalando que, en España, los juicios de desahucio son frecuentes en tribunales, especialmente postcrisis y pospandemia, destacando los de vivienda residencial por impago de renta. Muchos se resuelven por decreto del Letrado de la Administración de Justicia, con el arrendatario ignorando requerimientos. Aproximadamente la mitad acaba en desalojo pacífico y la otra en ejecución forzosa con lanzamiento. Se asemeja a nuestra investigación en el sentido que ambas analizan la problemática de los contratos de arrendamiento cuando éstos se han incumplido.

La tesis de Triana (2021), tiene como objetivo principal el análisis comparativo sobre el problema del desahucio inquilinal en las legislaciones de Ecuador y Chile. Concluye señalando que el proceso de desahucio para lograr la desocupación y entrega del bien objeto de arrendamiento por haber finalizado el plazo de arriendo, tiende a convertirse en un trámite muy complejo y a pesar de ello, el arrendador inicia los trámites correspondientes y lograr que se le reponga el inmueble objeto de arriendo. Esta investigación tiene similitud con la nuestra porque ambas reconocen la problemática de los procesos lentos para la recuperación del inmueble arrendado.

La tesis de Molina (2017) tiene como objetivo realizar un estudio crítico del contrato de arrendamiento de vivienda en España y propone una fórmula legal que permita corregir las disfunciones que existen en el mercado de alquiler, sobre todo dar mayor protección al arrendador para que se flexibilicen los contratos a favor de los arrendatarios. Se debe precisar que actualmente en España los alquileres para vivienda no son muy alentadores para los arrendadores, por existir demasiadas facilidades legales a los arrendatarios. Concluye señalando que, para proteger al arrendador, se debe agilizar la recuperación de la vivienda al fin del contrato o por incumplimiento del arrendatario. Esto requiere descongestionar los tribunales con más recursos humanos y técnicos para resolver procesos en plazos legales. Se asemeja a nuestra investigación porque también recoge la problemática legal que existe en nuestro país, para que un arrendador o propietario recupere el predio alquilado. Asimismo, la tesis en mención detecta que parte del problema es la carga

procesal para la tramitación de los procesos de deshaucio en España, los cuales impiden que el arrendador recupere el predio en un plazo razonable. En nuestra investigación, nos referimos al proceso de desalojo y el problema de la lentitud procesal. En suma, el problema que enfrenta un arrendador son las leyes blandas para los efectos de recuperación del bien arrendado y además, los procesos lentos, originados por la excesiva carga procesal que existen en los diversos despachos judiciales, tanto de España como en nuestro país.

2.1.2 Nacionales

La tesis doctoral de Palacios (2019), tiene como objetivo principal determinar qué manera se complementa el derecho y la economía con respecto al análisis económico del derecho, según la percepción de los jueces civiles del distrito judicial de Lima. La investigación corresponde al ámbito jurídico y aborda una temática surgida del análisis de la problemática contemporánea, originada a partir del debate y la controversia sobre equiparar el análisis económico del derecho con la disciplina de derecho y economía. Concluye señalando que el derecho y la economía se complementan conformando una unidad integral. La vida social constituye la articulación entre un componente sustancial (Economía) y uno formal (Derecho), donde cada uno posee elementos compartidos y elementos distintivos propios. Los elementos comunes son el ser humano, la sociedad y el Estado; mientras que los elementos diferenciadores específicos corresponden, en el caso del derecho, a la norma y la justicia, y en el caso de la economía, al bienestar. Tiene similitud con nuestra investigación en lo referente a la importancia del Análisis Económico del Derecho y su repercusión en los contratos de arrendamiento. Si bien la economía tiene un contexto más amplio que el Análisis Económico, de todas formas, ambas se conjugan para lograr un equilibrio y bienestar de la sociedad.

La tesis de Chauca (2023) tiene como objetivo demostrar que la normativa peruana actual sobre la terminación de contratos de arrendamiento con plazo determinado resulta insuficiente para resolver eficazmente la problemática del desalojo expedito de propiedades inmuebles. Mediante el examen de los aspectos

teórico y empleando consistentemente los métodos interpretativos analítico y sistemático, se ha logrado confirmar tanto la hipótesis general como las específicas formuladas. Concluye señalando que resulta evidente la compatibilidad normativa entre los artículos 1699 y 1704 del Código Civil respecto al instante en que finaliza un contrato de arrendamiento con plazo definido, su no prolongación y la consecuencia jurídica de dicha terminación: la exigibilidad de restitución del inmueble sin requerimiento de aviso entre las partes, considerando que tal “aviso” quedó establecida desde el momento de la celebración contractual cuando se acordaron las obligaciones recíprocas. Tiene similitud con nuestra investigación porque ambas analizan lo referente al artículo 1700 del Código Civil y que resulta innecesario el aviso previo para la desocupación del bien inmueble.

La tesis de Gálvez (2020) tiene como objetivo general demostrar la necesidad que los jueces de Paz letrado, tengan plena competencia en procesos de desalojo por posesión precaria del ex arrendatario en los casos de un contrato vencido. La investigación empleó el enfoque cualitativo y, como técnica para alcanzar los objetivos de la tesis, se elaboraron formularios mediante la plataforma Google que fueron remitidos electrónicamente a los Jueces Especializados Civiles de la jurisdicción de Lambayeque y a abogados litigantes. Concluye señalando que los efectos que genera el Pleno Jurisdiccional Civil del año 2017 y de la Casación N° 4628-2013, son perjudiciales en todo sentido, pues conllevan a la confusión de los justiciables y a la desaparición paulatina de la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato. Esa investigación recoge la problemática que se origina a partir del mencionado Pleno Jurisdiccional, el cual se asemeja al planteamiento de nuestra investigación y se advierte que el perjuicio económico al arrendador es latente mientras se encuentre vigente las normas referidas.

La tesis doctoral de Terán (2019) tiene como finalidad analizar lo referente al derecho de propiedad y su función económica en la sociedad. Es de tipo descriptivo – explicativo. La investigación concluye señalando que el Decreto Legislativo N° 1209, que regula el tema de la inmatriculación de predios de propiedad privada, es una norma ineficiente para generar riqueza, porque bajo el

argumento de procurar seguridad jurídica a las partes contratantes, se está desalentando y elevando los costos transaccionales para la inscripción del derecho de propiedad en los Registros Públicos, lo que obstaculiza el dinamismo económico del Perú y, consecuentemente, limita las oportunidades de generación de riqueza. Tiene similitud con nuestra investigación en el sentido que ambas estudia el Análisis Económico del Derecho y la tesis en mención lo relaciona con el derecho de propiedad, mientras que nuestra investigación estará direccionada a los contratos de arrendamiento que se derivan de la propiedad. En ambas se busca la generación de riqueza mediante la propiedad, sin embargo, las normas actuales obstruyen esa finalidad.

2.2 BASES TEÓRICAS

2.2.1 El contrato de arrendamiento

2.2.1.1 Antecedentes

Molina (2024) refiere que el contrato de arrendamiento inmobiliario tiene su origen histórico vinculado al surgimiento de la propiedad privada. Su denominación deriva del latín, cuyo significado textual es “contrato mediante el cual se da en arriendo”. En el ordenamiento jurídico romano ya existía la figura de la *locatio*, entendida como la cesión temporal del derecho de uso y goce de un bien, estableciéndose así el modelo contractual en el que se otorga el uso de una propiedad a cambio de una contraprestación económica. Esta institución jurídica fue introducida en el continente americano como consecuencia de la colonización europea.

En el derecho romano, el arrendamiento se denominaba *locatio-conductio*. Esta figura contractual, aunque unitaria en su naturaleza, se manifestaba en tres variantes: *locatio-conductio rei* (arrendamiento de cosa), *locatio-conductio operis* (arrendamiento de obra) y *locatio-conductio operarum* (arrendamiento de servicios). Debido a que cada modalidad cumplía una función económica y social distinta, resulta complejo determinar con precisión sus orígenes; sin embargo, la

doctrina mayoritaria sostiene que su reconocimiento como contrato consensual ocurrió hacia el final del período republicano. Mediante este contrato — caracterizado por ser consensual, bilateral perfecto y de buena fe— una parte (*locator*) se comprometía a ceder a otra (*conductor*) el uso, o el uso y goce de un bien determinado, o a prestar ciertos servicios, o a proporcionar materiales para ejecutar una obra, recibiendo como contraprestación un precio (*merces*). La recepción de esta institución alcanzó su mayor expresión en las Siete Partidas de Alfonso X el Sabio, ordenamiento que constituyó la fuente normativa fundamental en materia de arrendamiento (Álvarez, 2016).

En la época romana, la *locatio-conductio* adoptaba diferentes modalidades según la naturaleza del objeto contractual, lo que originó diversas clases de *locatio* que experimentaron procesos evolutivos particulares hasta la actualidad (Cancela, 2020). Esta institución persiste en el ordenamiento jurídico contemporáneo bajo la denominación de arrendamiento, encontrando una regulación extensa tanto en el Código Civil como en normativa especial.

El derecho romano constituye el fundamento histórico y conceptual de los sistemas jurídicos contemporáneos de tradición civilista, incluyendo el ordenamiento peruano. Las instituciones, principios y categorías jurídicas desarrolladas por los juristas romanos —como la distinción entre derecho público y privado, la teoría del negocio jurídico, la clasificación de las obligaciones, y las figuras contractuales— permanecen vigentes en nuestros códigos actuales. El Código Civil peruano de 1984, al igual que la mayoría de códigos latinoamericanos, hereda directamente la estructura y sistemática romana, adaptándola a las necesidades modernas pero manteniendo su esencia conceptual.

La terminología y los conceptos técnicos del derecho romano siguen siendo utilizados cotidianamente en la práctica jurídica actual. Términos como *locatio-conductio* (arrendamiento), *emptio-venditio* (compraventa), *commodatum* (comodato), *mutuum* (mutuo), *culpa*, *dolo*, *mora*, entre muchos otros, no son meras referencias históricas sino herramientas conceptuales activas que permiten a

juristas, jueces y abogados comunicarse con precisión. Esta continuidad terminológica facilita el estudio comparado del derecho y permite comprender la evolución de las instituciones jurídicas desde sus orígenes hasta su configuración presente.

Finalmente, el método jurídico romano —basado en el análisis casuístico, la interpretación racional y la búsqueda de soluciones equitativas— sigue siendo el modelo predominante en la formación de abogados y en la aplicación del derecho. Los principios generales desarrollados por la jurisprudencia romana, como *pacta sunt servanda* (los pactos deben cumplirse), *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* (nadie puede transferir más derechos de los que tiene), o *alterum non laedere* (no dañar a otro), constituyen axiomas fundamentales que orientan la interpretación y aplicación del derecho contemporáneo, demostrando la vigencia permanente del legado jurídico romano.

En nuestro país, el Código Civil peruano de 1984 marca un cambio conceptual importante en la regulación del arrendamiento, al reconocerle autonomía jurídica propia, separándolo de otras figuras contractuales con las que históricamente se encontraba mezclado. En efecto, a diferencia del Código Civil de 1936 —que seguía la tradición romanista— el arrendamiento no se concebía como un contrato autónomo, sino como una categoría amplia denominada *locación-conducción*, dentro de la cual se incluían indistintamente el arrendamiento de cosas, la prestación de servicios personales y el trabajo. Esta concepción unitaria se reflejaba en el artículo 1490 del Código de 1936, que regulaba bajo una misma figura jurídica tanto la cesión del uso de una cosa como la obligación de prestar un servicio o trabajo, siempre a cambio de una renta y por un plazo determinado.

El Código Civil de 1984 rompe con esa tradición y adopta una sistematización moderna y funcional del Derecho de contratos, diferenciando claramente las obligaciones de dar del uso de un bien (arrendamiento) de las obligaciones de hacer (prestación de servicios y contrato de obra). Así, el arrendamiento queda regulado de manera específica y exclusiva en los artículos

1666 al 1712, mientras que la locación de servicios y el contrato de obra pasan a conformar categorías contractuales independientes, con regímenes jurídicos propios. Esta autonomía permite una regulación más precisa del arrendamiento, acorde con su función económica y social, y sienta las bases para analizar críticamente instituciones como la duración del contrato y su conclusión, aspectos centrales en los debates actuales sobre la continuación del arrendamiento y el equilibrio contractual.

2.2.1.2 Definición

El contrato de arrendamiento constituye el documento más usado cuando se trata de ceder temporalmente un predio o habitación. Conforme al artículo 1666 del Código Civil, por el contrato de arrendamiento, el arrendador se compromete a otorgar temporalmente al arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta pactada. Al respecto, Villota (2024) señala que un elemento esencial del contrato de arrendamiento radica en la cesión temporal del uso de un bien. El arrendador asume una obligación de dar, mediante la entrega del bien al arrendatario, y también una obligación de hacer, que implica conservarlo en condiciones idóneas para su uso, según el inciso 1 del artículo 1680 del Código Civil. Por su parte, Arias (1988) señala que existe un contrato de arrendamiento cuando el arrendador se compromete a otorgar al arrendatario el uso de un bien por un plazo determinado, a cambio, el arrendatario se obliga a abonar la renta pactada por dicho uso.

El contrato de arrendamiento constituye una de las figuras contractuales más utilizadas en la práctica jurídica y social cuando se trata de ceder temporalmente el uso de un predio, inmueble o habitación, debido a su flexibilidad y a su importancia en la satisfacción de necesidades habitacionales, comerciales y económicas. Doctrinalmente, este contrato se caracteriza por la cesión temporal del uso de un bien, sin transferencia de la propiedad, elemento que resulta esencial para su configuración jurídica. En ese sentido, como señala Villota (2024), la temporalidad del uso distingue al arrendamiento de otros actos de disposición patrimonial y define su naturaleza obligacional, en tanto el arrendador conserva la titularidad del

bien mientras concede al arrendatario el derecho de usarlo conforme a lo pactado y a su destino económico.

Desde el punto de vista de las obligaciones que genera, el contrato de arrendamiento no se agota en una simple entrega del bien, sino que comprende un conjunto de deberes recíprocos que estructuran la relación contractual. El arrendador asume una obligación de dar, consistente en entregar el bien objeto del arrendamiento, así como una obligación de hacer, referida a conservarlo en condiciones idóneas para el uso convenido, conforme a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1680 del Código Civil. Por su parte, el arrendatario se obliga principalmente al pago de la renta pactada, como contraprestación por el uso del bien durante el plazo determinado, tal como lo destaca Arias (1988). De este modo, el arrendamiento se configura como un contrato oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, en el que el equilibrio entre el uso concedido y la renta abonada resulta fundamental para el cumplimiento de su función económica y para la estabilidad de la relación contractual.

2.2.1.3 Características

Las características del contrato de arrendamiento permiten comprender su naturaleza jurídica, su función económica y los efectos que produce dentro del sistema del Derecho Civil. A través de ellas, es posible identificar los elementos que distinguen al arrendamiento de otros contratos afines, así como el régimen jurídico que gobierna la cesión temporal del uso de un bien, sin transferencia de la propiedad. Estas características se vinculan con aspectos como su denominación, regulación legal, estructura, formación, duración, contenido obligacional y efectos, lo que evidencia la complejidad y relevancia de esta figura contractual en las relaciones patrimoniales.

El análisis de dichas características resulta fundamental para interpretar adecuadamente las normas que regulan el contrato de arrendamiento y para evaluar críticamente su aplicación práctica, especialmente en lo relativo a la duración del contrato y a las consecuencias jurídicas de su conclusión. En ese sentido, el estudio

de las características del arrendamiento no solo cumple una función descriptiva, sino también explicativa y crítica, al permitir identificar posibles desequilibrios contractuales y problemas interpretativos que inciden en la seguridad jurídica y en la función económica de este contrato. Al respecto, el jurista Castillo (2021) señaló las principales características del contrato de arrendamiento, de los cuales, interpretaremos cada una de ellas.

a) Respecto al nombre. - El arrendamiento es un contrato nominado, en tanto cuenta con una denominación propia reconocida expresamente por el ordenamiento jurídico y con una regulación sistemática en el Código Civil. Esta nominación no solo identifica al contrato por su nombre, sino que delimita su contenido esencial, sus elementos constitutivos y sus efectos jurídicos, permitiendo distinguirlo de otras figuras afines como el comodato, el usufructo o la cesión en uso.

b) Respecto a su regulación. - Es un contrato típico, social y legal, pues se encuentra regulado de manera expresa en el Código Civil peruano, específicamente en los artículos 1666 al 1712. Su tipicidad responde a su amplia utilización en la vida económica y social, lo que ha llevado al legislador a establecer reglas supletorias y de orden público destinadas a equilibrar los intereses del arrendador y del arrendatario, garantizando seguridad jurídica y previsibilidad en su ejecución.

c) Respecto a su estructura. - Es un contrato simple, ya que da lugar a una sola relación jurídica obligacional entre las partes. A través de esta relación se generan derechos y obligaciones claramente delimitados, sin que ello implique la creación de múltiples vínculos contractuales autónomos, aunque sí puede originar relaciones accesorias derivadas de su ejecución, como ocurre con el subarrendamiento o la cesión de posición contractual.

d) Respecto a su contenido o área. - El arrendamiento puede revestir naturaleza civil o mercantil, dependiendo del sujeto, la finalidad económica y el contexto en que se celebre. No obstante, en la práctica jurídica resulta más frecuente el arrendamiento de naturaleza civil, especialmente cuando recae sobre bienes destinados a vivienda. En cambio, el arrendamiento mercantil se presenta en

supuestos específicos, siendo el arrendamiento financiero (leasing) el ejemplo más representativo, al responder a una lógica empresarial y de financiamiento.

e) Respecto a su autonomía. - Es un contrato principal, ya que no depende jurídicamente de otro contrato para su existencia o validez. Sin embargo, de él puede derivarse el subarrendamiento, que constituye un contrato dependiente o derivado, en tanto su validez y subsistencia se encuentran condicionadas a la vigencia del contrato de arrendamiento principal, del cual adopta sus caracteres esenciales.

f) Respecto a su formación. - Es un contrato consensual, pues se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, sin necesidad de formalidad alguna para su validez, salvo disposición legal o pacto en contrario. La entrega del bien no constituye un requisito de perfeccionamiento, sino de ejecución del contrato, lo que refuerza su carácter consensual.

g) Respecto al tiempo. - El arrendamiento es fundamentalmente un contrato de duración, ya que su ejecución se desarrolla de manera continuada en el tiempo. Dicha duración puede ser determinada, cuando se fija un plazo cierto; determinable, cuando se vincula a un acontecimiento futuro pero cierto; o indeterminada, cuando se establece un inicio sin señalar un término final, lo que incide directamente en las reglas sobre su conclusión y resolución.

h) Respecto a su negociación. - El arrendamiento puede ser un contrato de libre negociación, en el que las partes determinan su contenido conforme a la autonomía privada; un contrato por adhesión, cuando una de ellas se limita a aceptar cláusulas previamente establecidas; o un contrato celebrado con cláusulas generales de contratación, modalidad cada vez más frecuente, especialmente en arrendamientos de predios multifamiliares o complejos inmobiliarios.

i) Respecto al rol. - El arrendamiento es un contrato de goce, pues está destinado a permitir al arrendatario el uso y disfrute del bien, sin transferirle la facultad de disposición. Asimismo, es un contrato de restitución, ya que al término

del arrendamiento el arrendatario se encuentra obligado a devolver el bien en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro propio del uso normal.

j) Respecto a su función. - Desde el punto de vista funcional, el arrendamiento es un contrato constitutivo, en tanto crea una relación jurídica nueva entre las partes. Excepcionalmente, puede integrar contratos modificatorios, pero nunca tendrá carácter resolutorio, ya que su esencia radica en generar obligaciones recíprocas permanentes: la entrega del bien en uso por parte del arrendador y el pago de la renta por parte del arrendatario.

k) Respecto a los sujetos a quienes obliga. - El arrendamiento es un contrato individual, dado que las obligaciones que genera afectan únicamente a las partes que lo celebran. Sus efectos no se extienden a terceros, salvo en los casos expresamente previstos por la ley, como ocurre con la oponibilidad frente a terceros adquirentes del bien en determinados supuestos.

l) Respecto a la prestación. - Por la naturaleza de las prestaciones, el arrendamiento es un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas, en el cual cada parte asume obligaciones correlativas. El arrendador se obliga a ceder el uso del bien y el arrendatario a pagar la renta pactada, existiendo una interdependencia entre ambas prestaciones.

m) Respecto a la valoración. - Por la valoración económica de las prestaciones, el arrendamiento es un contrato oneroso, ya que ambas partes obtienen una ventaja patrimonial. El arrendador recibe una renta y el arrendatario obtiene el uso del bien, configurándose una relación de intercambio económico.

n) Respecto al riesgo. - El arrendamiento es, por regla general, un contrato conmutativo, pues las prestaciones de ambas partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato. No obstante, su estructura no impide que, en supuestos excepcionales, pueda adquirir características propias de un contrato aleatorio, dependiendo de las condiciones pactadas.

ñ) Respecto a sus efectos. - Finalmente, el arrendamiento es un contrato meramente obligatorio u obligacional, ya que no transfiere derechos reales sobre el bien, sino que genera derechos personales entre las partes. El arrendatario adquiere un derecho de crédito frente al arrendador para exigir el uso del bien, mas no un derecho real sobre este.

2.2.1.4 Principios fundamentales del contrato de arrendamiento

Conforme a la doctrina y a los alcances generales del contrato, los principios fundamentales del contrato de arrendamiento son:

a) El Principio de la Autonomía de la Voluntad. - Este principio consagra la voluntad de las partes, los cuales, crean la relación jurídica y para que ello se consolide resulta necesaria que se realice con plena libertad. Es la voluntad pactada con plena libertad, la que finalmente obliga a las partes contratantes a cumplir el contrato. Cárdenas (2022) ha señalado que, en el campo del Derecho Civil, la libertad, entendida no solo como un derecho o un valor, se manifiesta de manera fundamental a través del principio de la autonomía de la voluntad, el cual constituye uno de los pilares esenciales que rigen las relaciones jurídicas entre particulares. Por su parte, Hernández y Guerra (2012) ha señalado que se habla de autonomía cuando se ejerce un poder con libertad y capacidad para expresar la propia voluntad y obligar a terceros a respetarla. La libertad contractual constituye el elemento indispensable para consolidar una adecuada manifestación de voluntades, de ahí la importancia de dicho elemento que otorga autonomía en la relación contractual. Queda entendido que las partes contratantes se obligan y adquieren pena autodeterminación individual del acto y que producirá una obligación entre las partes.

El principio de la autonomía de la voluntad constituye uno de los pilares fundamentales del Derecho Civil y del Derecho de contratos, en tanto reconoce a los particulares la facultad de autorregular sus intereses mediante la celebración de actos jurídicos, dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Este principio se sustenta en la libertad de las partes para decidir si contratan o no, con

quién contratan y en qué condiciones lo hacen, otorgando eficacia jurídica a la voluntad libremente expresada como fuente creadora de derechos y obligaciones. En el ámbito contractual, la autonomía de la voluntad se manifiesta en la posibilidad de fijar el contenido, la forma y la duración del contrato, así como de determinar las prestaciones recíprocas, siempre que no contravengan normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres. De este modo, la fuerza obligatoria del contrato encuentra su justificación en el consentimiento informado y libre de las partes, garantizando la seguridad jurídica, la previsibilidad de las relaciones patrimoniales y el equilibrio contractual, elementos esenciales para el correcto funcionamiento del tráfico jurídico y económico.

b) Principio de Obligatoriedad. – El contrato de arrendamiento, vincula a las partes a cumplir lo plasmado en el contrato. Obliga a cumplir conforme a lo pactado e incluso la ley constituye una norma supletoria para el cumplimiento de la relación contractual. De ahí que las cláusulas de un contrato de arrendamiento, deberán ser de pleno cumplimiento de las partes. Consideramos que la ley no puede alterar dicho cumplimiento. Si un contrato de arrendamiento tiene un plazo perentorio de vencimiento, entonces, su cumplimiento deberá ser cumplido tal como se ha plasmado en el documento.

Dejar de lado el cumplimiento obligatorio de lo pactado entre las partes, constituye una alteración a los principios elementales de la contratación, sobre todo al principio de la autonomía de la voluntad y su obligatoriedad. de las partes. El no cumplimiento de alguna cláusula contractual, solamente puede aprobarse mediante el acuerdo expreso de ambas partes, caso contrario, lo estipulado en el contrato deberá ser cumplido estrictamente. De ahí que, Pereira (2022) ha señalado que, según este principio, los contratos vinculan de forma absoluta e irrevocable a quienes los suscriben. Desde la filosofía del derecho privado, resulta crucial determinar el fundamento normativo que justifica el carácter obligatorio de los pactos. En tal escenario, las nociones de promesa, voluntad y autonomía de la voluntad adquieren un rol central.

Conforme a lo señalado, el principio de obligatoriedad de los contratos, también conocido como *pacta sunt servanda*, resulta especialmente relevante en los contratos de arrendamiento, en la medida en que impone a las partes el deber jurídico de cumplir fielmente las obligaciones libremente asumidas al momento de celebrar el contrato. En el arrendamiento, este principio se traduce en la exigibilidad recíproca de las prestaciones pactadas: el arrendador se encuentra obligado a ceder el uso del bien y a conservarlo en condiciones idóneas durante el plazo convenido, mientras que el arrendatario debe pagar la renta acordada y restituir el bien al vencimiento del contrato. La obligatoriedad contractual garantiza que el plazo de duración del arrendamiento, así como las condiciones económicas y jurídicas establecidas por las partes, sean respetadas y ejecutadas conforme a lo pactado, salvo que medie una causa legal de modificación o extinción. De este modo, el principio de obligatoriedad no solo refuerza la seguridad jurídica y la confianza en las relaciones contractuales, sino que también preserva el equilibrio de prestaciones y la función económica del contrato de arrendamiento, evitando que una de las partes altere unilateralmente los efectos del vínculo contractual en perjuicio de la otra.

c) El Principio de la Causa Concreta. – Para que exista voluntad de contratar, debe existir previamente la intención. El contrato no puede existir si no existe una motivación suficiente que permita generar entre las partes la intención de quienes celebran el contrato. La intención es la base principal para consolidar la voluntad final. Al respecto, Flores (2022) ha manifestado que la causa concreta o individual concibe la causa como el interés específicamente perseguido por las partes. No basta con constatar que el esquema contractual utilizado se ajusta a un modelo típico; es preciso indagar el sentido práctico de la operación en función de todas las finalidades —incluso las tácitas— que integran el contrato. Así, la causa concreta se refiere a la razón particular que justifica ese contrato específico, considerando sus circunstancias relevantes, como el intercambio entre la cosa y el precio en el contexto de los fines e intereses perseguidos por las partes.

d) Principio del Consensualismo. – Viene a ser la declaración conjunta de la voluntad de las partes para la celebración del contrato de arrendamiento. Está plasmado por la conclusión y el perfeccionamiento. La regla general es que para la eficacia de los contratos está determinado por el consensualismo, es decir, que el contrato se perfecciona solamente con la voluntad de las partes, salvo que la ley establezca alguna formalidad previa para la validez contractual. Al respecto, Momberg y Severin (2023) señalan que en el derecho moderno predomina el principio consensualista, según el cual basta el mero acuerdo de voluntades para perfeccionar un contrato y generar sus derechos y obligaciones respectivos. No obstante, en contratos complejos o de tracto sucesivo resulta habitual que se establezcan cláusulas que restringen esta regla, demandando formalidades específicas para modificar o extinguir la relación contractual. Por su parte, Donaire (2012) refiere que el consensualismo representaría el complemento perfecto del principio de autonomía de la voluntad privada, dado que con la mera manifestación de voluntad de las partes se perfeccionarían los contratos.

e) El Principio de Sociabilidad/Solidaridad. Este principio tiene como fundamento principal el orden social y la convivencia pacífica. Chang (2020) ha referido que el solidarismo contractual representa una perspectiva renovada del derecho de contratos, donde la doctrina comenzó a abordar situaciones en que se vulneraban deberes extracontractuales, generando desequilibrios en perjuicio de una de las partes. Esta concepción mantiene cierta conexión con la preocupación histórica —ya incorporada mayoritariamente— por el deber de diligencia en las negociaciones precontractuales frustradas abruptamente, por una parte, causando daño a la otra (*culpa in contrahendo*).

Al respecto, los artículos 1354 y 1355 del Código Civil, hacen referencia a que el contenido de los contratos no debe ser contrarios a las normas legales y que, por aspectos de interés social, público o ético la ley puede imponer reglas o limitaciones al contenido de los contratos. Aunque este principio limita la autonomía de la libertad, consideramos que en casos excepcionales puede ser aplicado este principio. Por esencia, el contrato de arrendamiento no tiene

limitaciones legales expresas, salvo las que se pudieran derivar de los actos jurídicos celebrados entre un particular y el Estado. Sin embargo, para el caso del fin del arrendamiento de duración determinada, implícitamente la norma legal da cierta ventaja a los arrendatarios, al otorgarle la posibilidad que pueda continuar con el arrendamiento, a pesar de existir un plazo perentorio, perjudicando al propietario o arrendador para los efectos de dar por terminado la relación contractual, para lograr ese objetivo deberá de enviarle una carta notarial manifestando el término de la relación contractual y posteriormente se deberá tramitar el desalojo ante un juzgado civil. Bajo estas situaciones, la autonomía de la voluntad entra en riesgo porque se deja de lado lo que se ha pactado expresamente en el contrato de arrendamiento. Consideramos que este principio debe estar relacionado directamente solamente para los casos evidentes cláusulas leoninas en los contratos celebrados entre las partes.

f) El Principio de Inalterabilidad. Si bien el principio de sociabilidad interfiere al principio de la autonomía de la voluntad de las partes, el principio de inalterabilidad consolida y defiende las decisiones pactadas entre las partes contratantes, salvo que el contenido del contrato afecta el bien común o es contrario a las leyes. Al respecto, Jáuregui (2021) ha señalado que la intangibilidad de los contratos no resulta absoluta, no solo por posibles vulneraciones a derechos constitucionales fundamentales, sino también en función del tipo de contrato en cuestión. No obstante, este principio constituye la base primordial del contrato de arrendamiento celebrado entre particulares y para tales efectos, la ley no debe de interponerse en la voluntad establecida por las partes.

g) El Principio de Eficiencia. La eficiencia tiene relación directa con el Análisis Económico del Derecho, el cual se basa en el costo-beneficio y busca un derecho eficiente, sin dejar de lado otros aspectos o valores que debe considerar, es aquel que previene el desperdicio al generar incentivos conductuales idóneos para alcanzar sus objetivos (Bullard, 2019). En el contrato de arrendamiento el propietario o arrendador cede temporalmente un inmueble y por la otra parte, el arrendatario paga una merced conductiva. Ambas partes se desprenden de un bien,

pero este acuerdo debe ser eficiente para ambas partes, de tal forma que los contratantes sientan que la relación contractual es beneficiosa para ellos. La ley no puede romper ese equilibrio logrado por la voluntad de las partes, muy por el contrario, debe lograr que esa relación contractual sea eficiente para las partes.

2.2.1.5 El principio de la autonomía de la voluntad o de la libertad contractual

El inc. 14 del Art. 2° de la Constitución dice que toda persona tiene derecho a contratar con objetivos lícitos, siempre que no vulnere normas de orden público. En el ámbito patrimonial, la voluntad de las partes es ley. En el contrato lo fundamental y lo característico es esa misma libertad, esa misma voluntad, vale decir, el consentimiento o voluntad concorde de las partes. Igual en el ámbito del acto jurídico. Pero cabe advertir que la autonomía de la libertad no opera en igual medida en el campo, por ejemplo, de los derechos reales; ni en el área del Derecho de familia, pues, las partes no pueden establecer otros derechos reales que los reconocidos por el Código o no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar. Igualmente, en el Derecho de Familia no podrían los cónyuges acordar establecer modos de vida que sean contrarias a las disposiciones de la ley civil, que en este campo son de orden público, ni establecer un régimen patrimonial diferente al permitido por la ley.

Sobre las bases en que se sustenta la estructura contractual moderna, la doctrina francesa moderna señala que hay dos principios fundamentales: a) El consentimiento; y b) La autonomía de la voluntad.

a) El consentimiento

Viene a ser la voluntad bilateral coincidente. Sólo cuando existe el acuerdo de voluntades se da el consentimiento. Este acuerdo de voluntades implica consentimiento, el cual puede ser verbal o por escrito. Es consentir los acuerdos por el cual, las partes han arribado sobre una determinada acción. Al respecto, De La Puente y Lavalle (2021) ha señalado que sin la manifestación de consentimiento no es posible que exista un contrato, ya que, aun cuando se cumplan los demás

requisitos de validez del acto jurídico —como la capacidad del agente, un objeto física y jurídicamente posible, un fin lícito y el respeto de la forma exigida por la ley—, el contrato no se configura, pues su elemento esencial es el acuerdo de voluntades, es decir, el consentimiento de las partes.

El consentimiento constituye un elemento esencial en los contratos de arrendamiento, pues es la manifestación libre y consciente de la voluntad de las partes lo que da origen al vínculo jurídico entre arrendador y arrendatario. A través de este acuerdo de voluntades se determinan los aspectos fundamentales del contrato, como el bien objeto del arrendamiento, el plazo, la renta y las obligaciones recíprocas, garantizando que ambas partes acepten de manera expresa las condiciones bajo las cuales se cede el uso y disfrute temporal del bien. Sin consentimiento válido, el contrato carece de existencia jurídica, aun cuando concurren los demás requisitos de validez previstos por el Derecho Civil.

Asimismo, la importancia del consentimiento en el arrendamiento radica en su función de tutela de la seguridad jurídica y del equilibrio contractual. Un consentimiento libre de vicios —como el error, el dolo o la violencia— asegura que las obligaciones asumidas respondan a la verdadera intención de las partes y permite exigir su cumplimiento conforme al principio de obligatoriedad de los contratos. De este modo, el consentimiento no solo legitima la celebración del contrato de arrendamiento, sino que también se erige como un mecanismo de protección frente a eventuales abusos y como base para la estabilidad de las relaciones contractuales.

b) La autonomía de la voluntad

Viene a ser la libertad que tienen las partes para contratar, esa libertad debe ser plena, absoluta, total y sin limitaciones, ni coacciones. Lacayo (2021) ha referido que la autonomía de la voluntad, tal y como se conoce hoy en día, queda plasmada en los principios jurídicos del sistema liberal individualista, según el cual, las partes son los mejores garantes de sus propios intereses y el libre juego de las fuerzas económicas produce siempre lo mejor para los particulares.

El contrato válido será aquel que se celebra entre las personas que hacen uso de esa autonomía, de esa libertad para contratar, caso contrario la figura sería un contrato viciado, si no existe esa libertad, esa espontaneidad de uno o ambos contratantes.

La autonomía de la voluntad puede entenderse en dos sentidos: a) Como libertad de contratar, autonomía plena para celebrar el contrato que desee el contratante, sin limitaciones, ni impedimentos; b) Libertad de contratación, que consiste en expresar o declarar los extremos, lo que contiene el contrato, con plena autonomía.

La autonomía de la voluntad, viene a ser un principio que se ha mantenido por mucho tiempo. Tenía un carácter absoluto, por encima de la ley, de donde surge que el pacto, la voluntad es ley para las partes. La ley no intervenía ni restringía esta autonomía, esta plena libertad, sino, intervenía solamente como supletoria de la voluntad de las partes. Cuando los contratantes hubieran dejado de lado u omitido cuestiones o extremos que luego, en la práctica, durante la ejecución del contrato, se hacía necesario aclararlos y definitivamente, resolverlos.

2.2.1.6 Importancia de los contratos

La contratación reviste indudablemente una importancia decisiva en dos áreas:

- a) En el campo económico; y b) En el área del Derecho.
- a) En el campo económico el contrato viene a ser el instrumento, mediante el cual el hombre satisface todas las necesidades que la naturaleza, la vida misma le imponen, desde que nace hasta que muere. Las innumerables necesidades económicas indudablemente se satisfacen de muy diferentes modos y maneras, cada vez más sofisticados quizás, de acuerdo incluso al desarrollo de la técnica y a las costumbres, medios que pueden reducirse a dos: los bienes y los servicios. Unos y otros son conseguidos u obtenidos mediante la figura del contrato. Es por ello que todos contratan: las personas naturales y las jurídicas, incluso el propio Estado; y los particulares; contratan los trabajadores manuales

e intelectuales, los industriales, los agricultores, los mineros, los comerciantes, profesionales, empresarios, capitalistas, obreros, artesanos, amas de casa, estudiantes. Precisamente uno de los puntos de contacto entre la Economía y el Derecho se materializa en la actividad contractual.

- b) En el campo del Derecho los contratos, como fuente creadora de obligaciones, constituyen o vienen a ser derechos civiles patrimoniales, los que tienen que estar normados por el Derecho, y no sólo por el Derecho Privado (contratos privados), sino incluso por el Derecho Público, tenemos, tanto los Contratos Civiles, como aquellos que se realizan y practican dentro de los denominados Derechos Privados especiales, como el Derecho de Comercio, el Agropecuario, el Minero y el Industrial, sometidos a principios jurídicos y normas tanto de carácter general, como de carácter especial.

2.2.1.7 Obligaciones de las partes contratantes

a) Del arrendador

El artículo 1678 del Código Civil señalan que el arrendador tiene obligaciones que cumplir frente al arrendatario y expresa que el arrendador se encarga de entregar físicamente el bien inmueble al arrendatario, dentro un plazo de tiempo establecido, verificando el lugar y el estado convenido refiriéndose a buen estado de conservación del lugar arrendado, para que de esa manera el arrendatario pueda darle el uso y goce del bien inmueble en su totalidad.

Asimismo, el artículo 1680 del Código Civil expresa que el arrendador está obligado a que el arrendatario haga uso del bien durante todo el tiempo de vigencia del contrato, así como de mantenerlo en condiciones adecuadas para el destino pactado; del mismo modo, le corresponde efectuar, mientras dure el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias para la conservación del bien, excepto cuando las partes hayan acordado expresamente algo distinto.

Si bien en un inicio se da la entrega el bien arrendado en un buen estado, esta obligación no desaparece hasta la conclusión del contrato, puesto que el arrendador tiene como finalidad el de garantizar el uso del bien, como también las reparaciones que sean necesarias y el bien inmueble se encuentre en todas sus capacidades durante la validez del contrato de arrendamiento.

b) Del arrendatario

- Conforme al art. 1681, inc. 1 del C.C.), es obligación del arrendatario recibir el bien materia del contrato, conservarlo con la debida diligencia y utilizarlo conforme al uso establecido en el acuerdo contractual o, en su defecto, de acuerdo con el destino que razonablemente se desprenda de las circunstancias. Es una de las primeras obligaciones que tiene el arrendatario, ya que no solo se trata de recibir el bien sino además de cuidarlo adecuadamente al momento de darle ese uso y goce al bien inmueble arrendado.
- Conforme al art. 1681, inc. 2 del C.C el arrendatario tiene la obligación de abonar oportunamente la renta en el tiempo y lugar pactados por las partes y, en ausencia de acuerdo expreso, de efectuar el pago de manera mensual en su propio domicilio. Se encuentra la regulación de una de las obligaciones esenciales que tiene el arrendatario, cuyos acuerdos son respecto a los montos de pago de la renta. Cabe resaltar que el arrendatario quien se encuentra obligado a pagar la suma de dinero de manera estricta.
- El arrendatario deberá pagar puntualmente lo referente a los servicios públicos que se suministren al bien arrendado y sujetarse a las normas que regulan tales servicios (art. 1681, inc. 3 del C.C.). Este inciso señala las prestaciones accesorias que son, los servicios de luz y agua, también dentro de estos servicios se pueden considerar el pago de los arbitrios municipales como también otros servicios que tiene a cargo el arrendatario, ya que esencialmente es el, quien da uso a estos servicios. Al respecto, existe la

posibilidad de un acuerdo en común y voluntario de las partes para el pago de este tipo de servicios.

- El arrendatario debe dar aviso de inmediato al arrendador cuando exista cualquier hecho sobre usurpación, perturbación o alteración que cause perjuicio al bien arrendado (art. 1681, inc. 4 del C.C.). Este inciso hace referencia directa a la obligación que tiene el arrendatario frente al arrendador, de dar aviso inmediato al arrendador en el caso de que en el inmueble objeto de arrendamiento sufra actos de usurpación, perturbación o que se imponga una servidumbre sin el consentimiento del propietario.
- El arrendatario debe dar todas las facilidades al arrendador para que inspeccione el bien siempre y cuando exista una justificación que permita la inspección, debiendo previamente avisar al arrendatario siete días antes (art. 1681, inc. 5 del C.C.). En este inciso se hace referencia al permiso que debe de tener el arrendador para la inspección del bien arrendado. Estos hechos permitirán garantizar que el inmueble se encuentre en buen estado de conservación y que no existe roturas o deterioros que pongan en riesgo el inmueble en general. La normativa establece que existe un límite que tiene el arrendador y que solo puede ejercer la inspección por causa justificada y no por motivos personales o de otra índole, señalándose además que, se debe realizar un previo aviso de anticipación de 7 días naturales al cual, el arrendatario debe responder mediante una confirmación.
- El arrendatario está obligado a realizar todas las reparaciones del bien arrendado conforme a lo señalado en el contrato o la ley (art. 1681, inc. 6 del C.C.). Este inciso señala que una de las obligaciones que tiene el arrendatario es la de efectuar aquellas reparaciones que encuentre estipuladas en las cláusulas del contrato o a la ley. Doctrinariamente estas reparaciones son llamadas también como locativas, ordinarias o de

mantenimiento. Queda establecido que los gastos de reparaciones le corresponden al arrendatario, salvo pacto en contrario.

- El arrendatario no deberá hacer uso del bien en forma imprudente o que atente contra el orden público o las buenas costumbres (art. 1681, inc. 7 del C.C.). En este inciso se encuentra manifestado la finalidad de no dar un mal uso del predio, refiriéndose además que no se debe dar el uso contrario al orden público o a las buenas costumbres, es decir, no perturbar la tranquilidad del arrendador o de quienes habitan en el inmueble, ni tampoco comportarse con hechos que no son propios de una adecuada educación y respeto a las personas.
- El arrendatario no deberá realizar cambios o modificaciones en el bien arrendado sin tener el consentimiento del arrendador (art. 1681, inc. 8 del C.C.). Toda modificación o alteración en el inmueble arrendado, debe tener pleno consentimiento del arrendador, caso contrario se estaría incumpliendo una obligación importante por parte del arrendatario. En la práctica estas modificaciones o mejoras que se ven en muchos arriendos y que son realizados por el arrendatario, resultan ser en beneficio del arrendador, sin embargo, también el arrendatario de manera inconsulta altera las estructuras o forma del inmueble y de ser así, se someterá a lo que dispone la cláusula respectiva.
- El arrendatario no deberá subarrendar el bien, ya sea en forma parcial o total, tampoco ceder el contrato de arrendamiento a terceras personas sin tener el consentimiento en forma expresa del arrendador (art. 1681, inc. 9 del C.C.). Cuando se arrienda un inmueble, la regla general es que el arrendatario no debe de subarrendar sin el consentimiento del arrendador. Queda claro que, en este inciso, se hace mención a la prohibición del subarrendamiento del bien arrendado por parte del arrendatario siempre y cuando ambas partes no lo hayan estipulado en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento.

- El arrendatario deberá devolver el bien objeto del contrato cuando el plazo de arriendo haya vencido. El bien deberá ser devuelto en las mismas condiciones que la recibió, salvo deterioros propios del uso cotidiano (art. 1681, inc. 10 del C.C.). Mediante este inciso se logra estipular una responsabilidad que debe cumplir el inquilino, con respecto a la devolución del bien inmueble arrendado, de modo que, se sobreentiende que se ha cumplido o se ha dado el vencimiento con respecto al plazo del contrato, en tal sentido el arrendatario se verá obligado a restituir el predio con todos los accesorios correspondientes. También se da la contingencia de que, al momento de la devolución del bien arrendado, el arrendador debe realizar verificación del bien inmueble, para conocer el estado real del inmueble respecto a los deterioros presentados a excepción de aquellos desgastes derivados del uso ordinario.

2.2.1.8 El contrato de arrendamiento de duración determinada

Polanco (2016) señala que este tipo de contrato, es aquel en el que las partes establecen de manera expresa tanto el momento de inicio como la fecha en que concluye la relación contractual. Este tipo de contratos se caracterizan porque tienen un elemento fundamental: el plazo. Al respecto, el artículo 1699 del Código Civil expresa que el arrendamiento de duración determinada finaliza al cumplirse el plazo pactado por las partes, sin que resulte exigible una comunicación o aviso previo por parte de ninguna de ellas. Palacios (2021) refiere que, la disposición bajo comentario regula el supuesto ordinario de extinción del contrato de arrendamiento, el cual se produce cuando vence el plazo contractual convenido por las partes, ya sea de forma expresa o implícita; en atención a ello, esta modalidad contractual es usualmente calificada como un arrendamiento de duración determinada.

La norma en mención señala además que no es necesario el aviso previo para dar por concluido el contrato. Mientras que, para el contrato de duración indeterminada, se pone fin a la relación contractual cuando se comunica al

arrendatario a través del aviso judicial o extrajudicial (Arias-Schreiber, 1988). Siendo así, podemos señalar que los contratos de duración determinada terminan automáticamente al cumplimiento del plazo. Estos contratos de duración determinada nacen por voluntad de las partes, como señala Ortega (2006), nacen del interés privado de las partes antes que el público, por ello, solamente las partes contratantes pueden señalar libremente la duración del contrato, ya sea determinada o indeterminada.

Cuando se estipula el plazo en forma expresa, estamos ante una situación a futuro que recién surtirá efectos, por lo tanto, conforme señala Vial del Río (2003), el plazo constituye el hecho futuro determinado expresamente, el cual, determina el ejercicio o el término de un derecho y generalmente está determinado por la voluntad de las partes de poner fin a la relación contractual al vencimiento del plazo. Siendo así, tal como establece Forno (2003), la condición esencial del plazo se configura desde una perspectiva subjetiva cuando las partes la establecen en el contrato, esto es, cuando dicho carácter se manifiesta por voluntad de los contratantes, ya sea de forma expresa o implícita.

El plazo es uno de los elementos accidentales que conforman la estructura del negocio jurídico. La duración de un contrato, no necesariamente puede darse al cumplimiento del plazo, sino que también puede finalizarse en el caso que ambas partes decidan poner fin a la relación contractual. Todo depende de la buena fe de las partes de dar por terminado el contrato y su posterior entrega del inmueble al arrendador.

Como es de verse, el plazo constituye un elemento central en el contrato de arrendamiento de duración determinada, pues delimita con precisión el periodo durante el cual el arrendatario puede ejercer el uso y disfrute del bien, y al mismo tiempo establece el momento en que el arrendador recupera la disponibilidad del mismo. Su fijación permite otorgar seguridad jurídica a ambas partes, ya que define con claridad la vigencia de las obligaciones recíprocas, evitando interpretaciones extensivas o indefinidas que puedan alterar el equilibrio contractual. En ese sentido,

el plazo no solo cumple una función temporal, sino también ordenadora de los derechos y deberes que nacen del contrato.

Asimismo, la importancia del plazo radica en que su vencimiento opera, como regla general, como causa directa de extinción del arrendamiento, sin necesidad de requerimientos o avisos previos, respetándose así la voluntad originalmente pactada. Ello refuerza los principios de autonomía de la voluntad y obligatoriedad de los contratos, en tanto las partes quedan vinculadas a lo expresamente convenido. De esta manera, el plazo en el arrendamiento de duración determinada cumple una función económica y jurídica esencial, al permitir la planificación de los intereses patrimoniales del arrendador y del arrendatario, garantizando previsibilidad y estabilidad en la relación contractual.

2.2.1.9 El fin del arrendamiento de duración determinada

Conforme al artículo 1699 del Código Civil, el contrato de duración determinada concluye al vencimiento del plazo estipulado por las partes, e incluso no es necesario el aviso previo sobre la culminación o término de la relación contractual. Mencionamos que el plazo constituye el elemento fundamental para determinar la terminación o fin del contrato. Gonzales (2018) refiere que el plazo es considerado determinado cuando se ha establecido un acontecimiento futuro y seguro que marca el momento en el cual el acto dejará de generar efectos jurídicos. Este tipo de contrato termina cuando se vence el plazo señalado por las partes en el contrato. Cantuarias (1988) señala que, en caso el arrendatario continúe en el predio a pesar de haberse vencido el plazo y el arrendador no ha petitionado la devolución, el contrato se mantendrá bajo las mismas condiciones pactadas, y solo desde el requerimiento de restitución el arrendador quedará facultado para exigir la penalidad acordada o, en su defecto, una suma equivalente a la renta abonada, sin que ello suponga la prórroga del vínculo contractual. Por su parte, Falla (1989) refiere que, al vencerse el plazo de duración del contrato a plazo determinado, concluye de pleno derecho al haber expirado el plazo, sin tener la necesidad de algún tipo de aviso previo.

Al respecto, Palacios (2021) refiere que resulta pertinente señalar que el plazo del contrato de arrendamiento puede establecerse de forma expresa o implícita, lo que permite efectuar una distinción adicional, en consonancia con la codificación civil, entre las manifestaciones o declaraciones de voluntad que se exteriorizan de manera directa y aquellas que se infieren de la conducta de las partes.

Como puede advertirse, el artículo 1699 del Código Civil peruano consagra como regla general que el arrendamiento de duración determinada se extingue de pleno derecho con el vencimiento del plazo pactado por las partes, sin que sea exigible una manifestación adicional de voluntad para producir dicho efecto. Esta disposición refuerza la idea de que el plazo constituye un elemento esencial del contrato, en tanto delimita temporalmente la vigencia de las obligaciones asumidas por el arrendador y el arrendatario, otorgando certeza jurídica respecto del momento en que cesa el derecho de uso del bien y la correlativa obligación de pagar la renta.

Desde una perspectiva funcional, la norma protege la autonomía de la voluntad y el principio de obligatoriedad contractual, pues reconoce que las partes, al fijar un término cierto, han decidido libremente la duración del vínculo jurídico. En consecuencia, vencido el plazo, el arrendatario pierde el título legítimo para continuar en la posesión del bien, y cualquier permanencia posterior no supone la continuación del contrato, sino una situación jurídica distinta que deberá evaluarse conforme a las reglas aplicables, evitando así la desnaturalización del arrendamiento de duración determinada y preservando su función económica.

2.2.1.10 La continuación de arrendamiento de duración determinada

Conforme al artículo 1699 del Código Civil, el arrendamiento de duración determinada finaliza al cumplirse el plazo pactado por las partes, sin que sea exigible comunicación o requerimiento previo por parte de ninguna de ellas. Pero se puede dar la posibilidad que el arrendatario decida continuar unilateralmente con la posesión del bien arrendado y de ser así, el artículo 1700 del Código Civil señala que una vez vencido el plazo del contrato, si el arrendatario continúa utilizando el

bien arrendado, ello no supone una renovación tácita del arrendamiento, sino únicamente su prolongación bajo las mismas condiciones pactadas, la cual se mantiene hasta que el arrendador requiera la restitución del bien, facultad que puede ejercer en cualquier momento. Siendo así, estamos frente al arrendamiento de duración indeterminada. Las condiciones establecidas se mantienen a excepción del plazo porque de continuar en el bien arrendado se convierte de plazo indeterminado. Es claro que no existe renovación tácita porque una vez vencido el plazo, las partes no han convenido las nuevas condiciones para la contratación.

Al respecto, Palacios (2021) señala que cuando el artículo 1700 del Código Civil establece que la permanencia del arrendatario en el uso del bien no configura una renovación tácita, descarta razonablemente que la conducta unilateral de una de las partes pueda interpretarse como la celebración de un nuevo negocio jurídico fundado en el contrato de arrendamiento original. Del mismo modo, no resulta jurídicamente atendible calificar dicha situación como un acto modificatorio o de ampliación del plazo inicialmente pactado, pues para que ello ocurra sería indispensable la existencia de un acuerdo expreso o tácito entre ambas partes — arrendador y arrendatario—, ya sea a través de declaraciones conjuntas o de conductas concluyentes que revelen una voluntad coincidente.

Consideramos que el artículo 1700 del Código Civil peruano, si bien pretende ofrecer una solución práctica ante la permanencia del arrendatario luego del vencimiento del plazo contractual, termina relativizando la eficacia del plazo como elemento esencial del arrendamiento de duración determinada. Al permitir la continuación del contrato bajo las mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite la devolución del bien, la norma introduce una prolongación fáctica del vínculo que no responde a un acuerdo de voluntades, sino a la inercia o tolerancia del arrendador. Ello genera una tensión evidente con el principio de autonomía de la voluntad y con el carácter obligatorio del plazo pactado, pues el vencimiento del término, que debería producir la extinción natural del contrato, queda subordinado a una actuación posterior del arrendador.

Asimismo, el artículo 1700 puede ser cuestionado porque debilita la función económica del contrato de arrendamiento, al introducir incertidumbre respecto del momento real de su conclusión. En la práctica, el arrendador ve afectada su facultad de disponer libremente del bien una vez vencido el plazo, mientras que el arrendatario obtiene una ventaja jurídica derivada de su sola permanencia en el uso del bien, sin un nuevo consentimiento contractual. Esta situación puede incentivar conductas oportunistas y desnaturalizar el equilibrio contractual, al permitir que una relación concebida como temporal se prolongue unilateralmente, erosionando la previsibilidad y seguridad jurídica que deben caracterizar a los contratos de duración determinada.

2.2.1.11 El fin del contrato de arrendamiento en la legislación comparada

a) Código Civil de Francia

El artículo 1737 del Código Civil francés vigente desde el año 1804, expresa que el contrato de arrendamiento termina automáticamente al vencimiento del plazo fijado, cuando se haya hecho por escrito, sin que sea necesario dar aviso (Feldman et al, 2015). La norma francesa, consagra una regla clara y coherente con la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento: la extinción automática del vínculo por el solo vencimiento del plazo pactado cuando este ha sido fijado por escrito, sin exigir comunicación previa entre las partes. Esta disposición refuerza la centralidad del plazo contractual como elemento esencial del arrendamiento y otorga plena eficacia al principio de la autonomía de la voluntad, en tanto reconoce que son las partes quienes, al determinar libremente la duración del contrato, también fijan anticipadamente el momento de su conclusión. De este modo, el legislador francés privilegia la seguridad jurídica y la previsibilidad de las relaciones contractuales, evitando prolongaciones fácticas que desnaturalicen el acuerdo original.

Desde una perspectiva comparada, el artículo 1737 del Código Civil francés contrasta con la regulación peruana del artículo 1700 del Código Civil, que, aunque también descarta la renovación tácita, permite la continuación del arrendamiento

hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. Mientras el modelo francés opta por una terminación clara y automática del contrato, el régimen peruano introduce una situación intermedia que condiciona la eficacia del plazo a una actuación posterior del arrendador. Esta diferencia normativa resulta relevante, pues evidencia cómo el derecho francés protege de manera más estricta la función económica del arrendamiento de duración determinada, al asegurar que el vencimiento del plazo produzca la extinción real y efectiva del contrato, sin ambigüedades ni afectaciones al equilibrio contractual.

b) Código Civil de Italia

El artículo 1596 del Código Civil italiano de 1942, expresa que, el contrato de arrendamiento con un plazo determinado por las partes termina al vencimiento de dicho plazo, sin necesidad de preaviso (Altalex, 2020). Esta disposición reafirma el carácter esencial del plazo como elemento estructural del arrendamiento de duración determinada, otorgándole plena eficacia extintiva y evitando que la continuidad en el uso del bien genere, por sí sola, efectos jurídicos adicionales.

Desde esta perspectiva, la norma italiana refuerza el principio de autonomía de la voluntad y la seguridad jurídica, al reconocer que el término del contrato ha sido previamente acordado por las partes y, por tanto, es plenamente previsible. Asimismo, se excluye cualquier interpretación que condicione la finalización del vínculo a una conducta posterior de los contratantes, asegurando que el arrendamiento cumpla su función económica de manera clara y delimitada en el tiempo.

c) Código Civil de España

El artículo 1565 del Código Civil español de 1889, expresa que cuando el arrendamiento ha sido pactado por un plazo determinado, este finaliza en la fecha previamente establecida, sin que resulte necesario efectuar requerimiento alguno (VLex, 2025). La norma señalada consagra la regla de que el arrendamiento celebrado por un plazo determinado se extingue automáticamente al llegar la fecha

fijada por las partes, sin exigir aviso o requerimiento previo. Esta disposición reconoce que el término del contrato ha sido anticipadamente definido por los contratantes, por lo que su vencimiento produce, por sí solo, la conclusión del vínculo jurídico, otorgando plena eficacia al plazo como elemento esencial del arrendamiento.

d) Código Civil de Alemania

El artículo 594 del Código Civil alemán de 1900, señala que el contrato de arrendamiento usufructuario finaliza al expirar el plazo para el cual se celebró (Von Schöning, 2021). La norma en referencia, establece que el contrato de arrendamiento usufructuario se extingue automáticamente una vez cumplido el plazo para el cual fue celebrado, sin requerir actos adicionales de las partes. Esta disposición pone de relieve que la duración del contrato constituye un elemento determinante del vínculo jurídico, de modo que su vencimiento produce, por sí mismo, la finalización del derecho de uso concedido al arrendatario. Desde una interpretación sistemática, la norma alemana refuerza la idea de que el plazo cumple una función delimitadora y extintiva en los contratos de arrendamiento, garantizando certeza y previsibilidad en las relaciones jurídicas.

e) Código Civil de Chile

El artículo 1950, inciso 2 del Código Civil chileno de 1855 vigente hasta la actualidad, señala que el arrendamiento de bienes se extingue conforme a las mismas causales aplicables a los demás contratos y, de manera particular, por el vencimiento del plazo pactado para la duración del arrendamiento (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2026). La norma en mención, consagra una regla coherente con la teoría general de los contratos, al establecer que el arrendamiento de bienes se extingue por las mismas causales que rigen para cualquier relación contractual. Dentro de dichas causales, destaca de manera expresa la expiración del plazo pactado, lo que reafirma que el tiempo constituye un elemento esencial cuando las partes han optado por un arrendamiento de duración determinada.

Esta disposición evidencia que, una vez vencido el término convenido, el vínculo arrendaticio cesa automáticamente, sin requerir actos adicionales de las partes para producir su extinción. De este modo, el legislador chileno protege la seguridad jurídica y la autonomía de la voluntad, al reconocer que el plazo acordado delimita con precisión la duración de las obligaciones contractuales y garantiza que ninguna de las partes quede sujeta a una relación jurídica más allá de lo expresamente consentido.

f) Código Civil de Argentina

El artículo 1217 del Código Civil y Comercial de la Nación de 2015, respecto a la extinción de la locación, expresa que constituyen formas particulares de extinción de la locación el vencimiento del plazo pactado o, según corresponda, la formulación del requerimiento previsto en el artículo 1218 (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, 2016). La norma bajo comentario, reconoce que la locación, como contrato de duración, se extingue mediante causales específicas que atienden principalmente al factor temporal y a la manifestación de voluntad de las partes. En primer lugar, establece que el vencimiento del plazo pactado constituye una forma directa y natural de extinción del contrato, reafirmando que el término acordado delimita la vigencia de la relación jurídica y que su cumplimiento produce la cesación automática de las obligaciones derivadas de la locación. Asimismo, la norma contempla como supuesto alternativo la extinción mediante el requerimiento previsto en el artículo 1218, lo que evidencia que, en determinados casos, la finalización del contrato puede depender de un acto expreso de una de las partes.

3.2.2 La función económica de los contratos

3.2.2.1 Nociones generales

Los contratos como casi todas las acciones jurídicas cumplen una función económica importante y en lo que sigue, se explicará dicha función de forma clara y comprensible. Precisamente, Carbonell (2025) ha señalado que el contrato no se

limita a ser un simple acuerdo de voluntades entre las partes, sino que constituye una institución jurídica destinada a ordenar el intercambio de bienes y servicios y, a la vez, a administrar los riesgos inherentes a dicho intercambio. En las sociedades contemporáneas, su importancia es de carácter estructural, pues facilita la cooperación entre sujetos autónomos, transforma las expectativas en obligaciones jurídicas exigibles, permite una distribución consensuada de los riesgos y aporta estabilidad al sistema económico. Por su parte, Gabrielli (2012) ha referido que, en materia contractual, el negocio jurídico, tal como es configurado por los particulares, debe ser analizado como una unidad formal, es decir, como una verdadera “operación económica”, con prescindencia del tipo contractual específico o del conjunto de tipos que las partes hayan empleado para estructurar su esquema de intereses, incluso cuando estos se encuentren vinculados entre sí o mantengan relaciones de dependencia.

Como puede advertirse, el contrato es la terminología jurídica que utilizamos para definir una transacción económica en el sentido como intercambio bienes o de servicios y para que un contrato se dé, las personas tienen que recibir ambos beneficios o por lo menos pensar que están recibiendo ambos beneficios, la gente no contrata, salvo casos extraños como la donación, no contrata para conceder un beneficio a otro aunque a veces en la donación también hay un beneficio y la persona se siente bien de regalarle algo a alguien, a su hijo y es por eso lado que, sí tengo un beneficio, aunque no es un beneficio económico, pero representa un estímulo grato para la persona. Pero los contratos en general, son intercambios de bienes o servicios y si eso es así, los contratos tienen que cumplir este rol a través de una serie de funciones, en principio, para que las dos partes se beneficien a través de la transacción deben ganar los dos, es decir, los dos ganan, tendemos a pensar en los contratos uno gana y uno pierde pero, eso es un error, puede ser que uno gane más que el otro, pero en principio, salvo que las partes hayan cometido errores o hayan sido coaccionados al contratar, deberíamos esperar que ambas partes se beneficien, es decir, los dos ganan con el contrato.

El derecho contractual cumple principalmente cuatro funciones:

La primera función, es neutralizar la desventaja estratégica que se genera cuando las prestaciones derivadas del contrato no se ejecutan de manera simultánea. En efecto, en numerosos contratos la satisfacción de los intereses de las partes no ocurre al mismo tiempo, sino de forma sucesiva, lo que coloca en una posición de vulnerabilidad a quien cumple primero su obligación, al quedar expuesto al riesgo de que la contraparte no ejecute la prestación asumida. Esta asimetría temporal en el cumplimiento podría desincentivar la contratación y afectar la confianza necesaria para el intercambio económico si no existiera un marco normativo que garantice la exigibilidad de las promesas contractuales.

La segunda función del derecho contractual consiste en la reducción de los costos de transacción mediante la previsión de reglas legales supletorias. El ordenamiento civil incorpora un conjunto de normas que se aplican automáticamente a los contratos típicos cuando las partes no han regulado expresamente determinados aspectos de su relación jurídica. Estas reglas supletorias permiten que los contratos se celebren de manera más simple y eficiente, limitando la necesidad de negociar y redactar cláusulas exhaustivas para cada eventualidad, lo que disminuye los costos económicos, temporales y técnicos asociados a la contratación. Al respecto, Bullard (2019) ha referido que cuando las partes no han llegado a un acuerdo sobre algún aspecto específico, las normas supletorias se encargan de integrar el contenido del contrato, evitando la necesidad de negociar cada posible detalle y, con ello, disminuyendo los costos de transacción. Esto implica que la regla supletoria no puede ser arbitraria, sino que debe responder a la solución que razonablemente las partes habrían adoptado en determinadas circunstancias.

Para que esta función sea efectiva, las normas supletorias deben reflejar soluciones que, en términos generales, coincidan con lo que razonablemente pactarían las partes si negociaran sin restricciones. De este modo, el legislador no impone contenidos arbitrarios, sino que ofrece estándares normativos que facilitan

el intercambio y asignan adecuadamente derechos, obligaciones y riesgos conforme a criterios de eficiencia y racionalidad económica. Aunque las partes conservan la libertad de apartarse de dichas reglas, su carácter dispositivo permite que el contrato funcione con base en acuerdos esenciales, confiando el resto de la regulación al Código Civil, lo que fortalece la seguridad jurídica y optimiza el funcionamiento del mercado contractual.

La tercera función, las reglas contractuales ayudan a asignar riesgos en particulares situaciones en que las partes no pueden preverlos, por ejemplo, caso fortuito o fuerza mayor, situaciones en los cuales no se puede controlar lo que va a ocurrir y se necesita una regla que precisamente resuelva el problema, de lo que no pudo controlar aquello, que las partes no previeron, entonces, los códigos suelen requerir ciertas reglas para eso. Al respecto, Bullard (2019) refiere que otra función relevante del derecho contractual consiste en dotar de exigibilidad jurídica a los acuerdos mediante los cuales las partes asignan los diversos riesgos que pueden incidir en la ejecución del contrato.

La cuarta función del derecho contractual consiste en delimitar qué promesas adquieren carácter obligatorio y cuáles carecen de fuerza jurídica, aun cuando puedan tener relevancia moral, social o personal. No toda manifestación de voluntad genera un vínculo contractual exigible, pues el ordenamiento debe establecer criterios que permitan identificar cuándo una promesa se convierte en un contrato y, por tanto, en una obligación jurídicamente protegida. Esta delimitación es esencial para diferenciar el ámbito del derecho del de otras esferas normativas, evitando que cualquier expectativa subjetiva o compromiso informal sea susceptible de ejecución forzada.

En este sentido, el derecho contractual define los presupuestos mínimos de juridicidad de las promesas, tales como la intención de obligarse, la relevancia patrimonial, la causa y la idoneidad del acuerdo para producir efectos jurídicos. Al hacerlo, el sistema jurídico selecciona racionalmente qué compromisos merecen tutela legal, atendiendo a criterios de eficiencia, seguridad jurídica y economía de

recursos institucionales. De este modo, se preserva el carácter funcional del contrato como instrumento de organización de intereses económicos y sociales, evitando la sobre juridificación de relaciones que, por su naturaleza, deben permanecer en el ámbito de la moral, la cortesía o la confianza personal.

Para el derecho contractual, el uso del Análisis Económico del Derecho (AED) ha proporcionado nuevas luces que han permitido un mejor funcionamiento de las instituciones contractuales. El análisis económico ha facilitado la comprensión de la enorme importancia del contrato como mecanismo de vinculación jurídico y facilitador del intercambio de bienes en el tráfico económico. Bullard cit. por Rodríguez (2011) ha señalado que la realización y operación adecuada del mercado, es necesaria una asignación inicial de los recursos que permita a su titular excluir a terceros de su uso y aprovechamiento, lo cual se materializa principalmente mediante el sistema de propiedad inmobiliaria. Asimismo, es necesario que dichos recursos cuenten con un grado de movilidad que permita orientarlos hacia los usos de mayor valor. Esta tarea corresponde al sistema contractual, que proporciona las garantías necesarias para asegurar una circulación eficiente de los recursos y evitar la aparición de distorsiones que afecten la función que le ha sido atribuida.

Al respecto, la regulación contractual es un elemento esencial dentro del plan económico, pero sin embargo indican que la regulación jurídica de la relación no es el hábito formal con el que convive la empresa, sino que constituye la columna vertebral de la estructura misma. de la operación económica. El contrato es, en esencia, el mecanismo jurídico en el que se celebra el intercambio patrimonial. Es la estructura, el esquema que adopta toda transacción económica y que se manifiesta a través del contrato. En este sentido, no cabe duda del carácter económico, connatural y constitutivo que prospera en el contrato, y que se manifiesta básicamente a través de una función económica, que deriva del propio sistema. Pues bien, esto resulta de nuestro derecho civil, que en su artículo 1351º lo considera un pacto con contenido patrimonial. El propio concepto jurídico del contrato le

confiere la condición de medio de regulación patrimonial o económica por excelencia, de los intereses de los contratantes.

Así, la confluencia entre derecho y economía en la tarea de asignación de recursos escasos se manifiesta precisamente en el contrato, que representa el instrumento jurídico previsto por el derecho para encauzar el tráfico económico de bienes y servicios. Se debe precisar que el derecho contractual cumple la función de permitir a las partes contratantes intercambiar recursos, ya través de este intercambio los recursos escasos se destinan a su uso más valioso. Esto permitirá obtener el máximo beneficio social. Hay que tener en cuenta que es precisamente en el intercambio patrimonial de bienes y servicios que se transmiten a través del contrato, donde los costos de transacción que las partes tienen que soportar para concretar sus transacciones, pueden ayudarnos a explicar cuándo un contrato puede ser factible. y eficiente para las partes y cuando no.

Basado en los postulados del Teorema de Coase, el contrato representa la evidencia más fuerte de que los costos de transacción fueron lo suficientemente bajos como para permitir que las partes llegaran a un acuerdo, independientemente de cualquier regulación legal⁵⁵. Pues bien, hay que tener en cuenta que los costes de transacción son los costes de celebración de un contrato, y que, en determinadas circunstancias, si estos son demasiado elevados, podrían impedir la realización del contrato, o llevar a su finalización en términos ineficientes. Es decir, la presencia del contrato demuestra que el producto de una operación tuvo un resultado eficiente en interés de los contratantes.

La viabilidad del contrato y su posterior realización dependerá de la importancia de los costes de transacción originados, en la identificación, reunión, posterior negociación y ejecución efectiva del contrato, costes que deberán soportar las partes para su ejecución. la celebración del contrato. Pues bien, como subraya el propio Coase, para realizar operaciones de mercado es necesario saber con quién se quiere negociar, comunicar nuestra voluntad de negociar y en qué términos, realizar negociaciones que conduzcan a un acuerdo, redactar el contrato, realizar

los procedimientos necesarios para garantizar el cumplimiento de los términos del contrato y así sucesivamente.

Los costos de transacción no son más que los costos de información, identificación, dinero, tiempo y esfuerzo en que deben incurrir los individuos si desean llevar a cabo una relación contractual, es decir, los costos del contrato. De ahí la enorme importancia de los costos de transacción durante toda la secuencia del contrato, durante la fase preparatoria y desde el momento de su existencia hasta su extinción. En esta línea, los costos de transacción constituyen una especie de condicionante para la existencia del contrato, pues cuando los costos de estipulación son sumamente onerosos, gravosos para las partes, cualquier iniciativa de estipular el contrato puede ser anulada.

Esto afecta directamente al grado de eficiencia del contrato. Estos costos pueden llevar a que aun cuando una transacción pudiera ser eficiente, los costos actuales podrían evitarla o permitir que se genere, pero en condiciones más costosas. Es una característica de los costos de transacción que cuando son demasiado altos las partes optarán por no contratar, o si lo hacen, deberán correr el riesgo de que dicho contrato sea ineficiente.

La eventualidad de que se generen situaciones de ineficiencia, requiere que la ley regule el marco contractual, creando mecanismos que reduzcan en lo posible los costos de transacción, a fin de viabilizar la celebración de transacciones eficientes. la ley ha creado ciertos mecanismos que hacen posible no sólo la existencia del contrato, dando a los particulares la posibilidad de contratar, sino también que su celebración se realice a costos asequibles para las partes.

El otro mecanismo de reducción de costos de transacción previsto por la ley de contratos son las cláusulas contractuales generales y los contratos de membresía, que son métodos de negociación masiva que se han regido por nuestro Código Civil vigente. Estos métodos contractuales, tan comunes en el comercio, simplifican la fase de negociación del contrato, limitándolo al mínimo o anulándolo por completo.

Los gastos comúnmente incurridos por las partes para negociar un contrato se eliminan o reducen a través de estas formas de contratación colectiva.

La presencia de estos contratos se debe a que estamos en la segunda formulación del Teorema de Coase. Cuando los costos de transacción son tan significativos que es imposible llegar a un acuerdo, se requiere una decisión judicial, en este caso, de contratos masivos que reduzcan los costos de transacción.

En esta hipótesis del Teorema coasiano, los costos de transacción tienen una participación esencial en el contrato, ya que, siendo los costos sumamente elevados, requieren de la provisión o reconocimiento de mecanismos legales, en este caso a través de las cláusulas contractuales generales y los contratos. adhesión, para reducir e internalizar los costos de transacción, que, en el contexto de intercambios masivos en el mercado, no podrían ser asumidos por las partes.

De esta forma, la Ley de los Contratos basada en los postulados del Teorema de Coase nos ayuda a explicar que cuando el contrato resuelve las discrepancias de las partes mediante un acuerdo, los costos de transacción son sumamente bajos y pueden ser asumidos por las partes sin ningún problema. El derecho contractual se aplica en los casos en que, por lo general, los costos de transacción son lo suficientemente bajos como para permitir que las personas lleguen a la solución más eficiente”. Pero cuando estos costos son prohibitivos, es necesaria la intervención de las reglas del sistema contractual para reducir prudentemente los costos de transacción, simulando el acuerdo, entendido como negociación o tratativa, al que las partes se habrían sometido, pero que, siendo extremadamente oneroso nunca podrían haber celebrado un contrato, o si el contrato se hubiera celebrado, se vuelve ineficaz debido a los enormes gastos en que las partes tuvieron que incurrir para su celebración.

Finalmente, el Derecho de los Contratos, visto desde el análisis económico del derecho, cumple con los siguientes propósitos:

- Permitir a las personas convertir conjuntos de soluciones ineficientes en conjuntos de soluciones eficientes.
- Obtener el compromiso óptimo a cumplir.
- Garantizar una confianza óptima.
- La minimización de los costos de transacción de la negociación contractual a través de la provisión de términos por defecto eficientes.
- Corregir las fallas del mercado mediante la regulación de los términos de los contratos.
- Promover las relaciones permanentes, aquellas que resuelvan el problema de la cooperación con el menor recurso a los contratos.

3.2.2.2 La función económica del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, al igual que los demás contratos de naturaleza patrimonial, desempeña una función tanto económica como jurídica (González, 2000). Para efectos de nuestra investigación, centraremos el contrato de arrendamiento a la función económica. Para efectos de la contratación para el arrendamiento de un bien inmueble, ambas partes tienen intereses, el arrendador tiene el interés de satisfacer sus expectativas económicas mediante el pago de la merced conductiva que realizará el arrendatario y por su parte, el arrendatario también satisfacer la necesidad de contar con una vivienda temporalmente y así desenvolverse en la sociedad. En otras palabras, ambas partes buscan una utilidad del contrato de arrendamiento.

La propiedad privada propicia el intercambio económico de las actividades contractuales y en el libre mercado, la oferta y la demanda lo determinan los agentes económicos. Tanto el arrendador y el arrendatario previamente acuerdan las condiciones del contrato conforme al libre mercado y es indudable que el factor económico determina muchas veces si el contrato se efectúa o no. Asimismo, no

basta que las partes queden satisfechas con la contratación, sino, además, su ejecución no debe estar impregnada de elementos que perturben la vigencia del contrato. Estas perturbaciones pueden originar malestar o desnaturalizar los acuerdos pactados entre las partes y que al final perjudican irremediablemente a las partes o a una de ellas. Estos perjuicios son generalmente económicos ocasionados muchas veces por la actitud temeraria o de mala fe de uno de los contratantes. Para efectos de la contratación, la persona busca la estabilidad y seguridad del cumplimiento del contrato para que económicamente le sea rentable tanto para el arrendador como para el arrendatario.

La función económica del contrato de arrendamiento se manifiesta, en primer lugar, como un mecanismo de asignación eficiente del uso de los bienes, especialmente de aquellos de alto valor económico como los inmuebles. A través del arrendamiento, el propietario puede transferir temporalmente el uso y disfrute del bien sin desprenderse de su titularidad, mientras que el arrendatario accede a dicho bien sin necesidad de realizar una inversión elevada para adquirirlo. Esta dinámica permite que los recursos sean utilizados por quien los valora y necesita en un momento determinado, optimizando su aprovechamiento dentro del mercado y evitando la subutilización de activos.

En segundo término, el contrato de arrendamiento cumple una función económica vinculada a la reducción de costos y a la facilitación de la circulación de bienes. Al tratarse de un contrato típico con reglas supletorias previstas en el Código Civil, las partes no requieren negociar exhaustivamente cada aspecto de la relación jurídica, lo que disminuye los costos de transacción y favorece la rapidez y previsibilidad de las operaciones. Esta estandarización normativa fortalece la confianza en el tráfico jurídico, incentiva la oferta de bienes en arrendamiento y contribuye a la estabilidad del mercado inmobiliario y comercial.

Finalmente, el arrendamiento desempeña una función económica relevante en la distribución de riesgos y en la generación de rentas. El contrato permite asignar de manera racional los riesgos asociados al uso del bien, al tiempo, al

deterioro y a las contingencias que puedan afectar la ejecución contractual, conforme a reglas legales o a lo pactado por las partes. Asimismo, posibilita al arrendador obtener una renta periódica como contraprestación por la cesión del uso del bien, mientras que el arrendatario puede planificar su actividad económica con base en un costo conocido y previsible. De este modo, el contrato de arrendamiento se erige como un instrumento central para el funcionamiento del mercado, al articular intereses patrimoniales, garantizar la circulación eficiente de los bienes y promover un equilibrio económico entre las partes.

La función económica del contrato de arrendamiento se encuentra estrechamente vinculada con los postulados del AED (Análisis Económico del Derecho), en la medida en que ambos parten de la premisa de que las normas jurídicas influyen directamente en el comportamiento de los agentes económicos y en la eficiencia del mercado. Desde esta perspectiva, el arrendamiento no es únicamente una relación jurídica de cesión temporal del uso de un bien, sino un instrumento que permite asignar recursos escasos —principalmente bienes inmuebles— a quienes pueden utilizarlos de manera más eficiente, sin necesidad de transferir la propiedad. El análisis económico del derecho permite evaluar si las reglas que regulan el arrendamiento incentivan decisiones racionales, reducen costos de transacción y promueven un uso óptimo de los bienes dentro del mercado.

Asimismo, el AED aporta criterios para examinar cómo las normas de arrendamiento distribuyen riesgos, beneficios y cargas entre arrendador y arrendatario. Reglas como las relativas a la duración del contrato, la restitución del bien, la asunción de riesgos o las consecuencias del incumplimiento inciden directamente en los incentivos de las partes para celebrar, ejecutar o prolongar el contrato. Cuando la regulación favorece decisiones unilaterales que alteran el equilibrio contractual o incrementan los costos de transacción —por ejemplo, mediante procesos de restitución largos o inciertos— se debilita la función económica del arrendamiento, pues se desincentiva la oferta de bienes en el mercado y se afecta la eficiencia global del sistema contractual.

Finalmente, la relación entre la función económica del arrendamiento y el AED se proyecta en la evaluación crítica de la normativa vigente y en la formulación de propuestas de reforma. Desde este enfoque, el derecho no debe limitarse a describir relaciones jurídicas, sino que debe ser valorado en función de sus efectos económicos reales. En el caso del arrendamiento, ello implica analizar si las normas promueven la confianza, la previsibilidad y la equidad económica entre las partes, o si, por el contrario, generan distorsiones que trasladan costos excesivos a uno de los contratantes. Así, el análisis económico del derecho se convierte en una herramienta metodológica clave para comprender y fortalecer la función económica del contrato de arrendamiento, orientando su regulación hacia soluciones más eficientes y socialmente deseables.

3.2.2.3 La eficiencia y equidad como elementos del contrato de arrendamiento

a) La eficiencia

No basta que el contrato represente el compromiso o acuerdo de las partes sean conforme a sus voluntades, sino además se busca que sea eficiente. Bullard (2019) ha señalado que alcanzar la eficiencia constituye un objetivo social, ya que permite generar un mayor bienestar colectivo y mejorar la situación de la sociedad en su conjunto. En ese marco, corresponde al derecho coadyuvar a la consecución de escenarios eficientes, mediante la formulación de normas que orienten la conducta de los agentes hacia estados progresivamente más óptimos, aproximándose al ideal paretiano. De esta manera, se favorece la maximización de la utilidad social y se promueve un uso más adecuado y racional de los recursos escasos disponibles.

Por su parte, Torres (2016) conforme al Análisis Económico del Derecho, la eficiencia consiste en posibilitar que los individuos transformen situaciones con resultados ineficientes en escenarios que conduzcan a soluciones eficientes, es decir, en caso de conflicto entre el arrendador y el arrendatario, las soluciones al problema deben de buscar la eficiencia del acuerdo, de tal forma que ambas partes queden satisfechas con el resultado del acuerdo. Sabemos que, en caso de conflictos

en los arrendamientos, las partes pueden recurrir al Poder Judicial para solucionar el problema presentado, pero también conocemos que los procesos judiciales se caracterizan por ser lentos, perjudicando generalmente al arrendador, mientras que el arrendatario sigue disfrutando del uso del bien arrendado. Frente a esta situación, el arrendador puede evitar llevar el conflicto al Poder Judicial, si antes elaboró un contrato de arrendamiento dentro del cual se consignó el allanamiento anticipado al desalojo notarial y plasmar además una renuncia expresa de no extender tácitamente el plazo de arrendamiento. Esta forma de contratación resulta más eficaz que un contrato privado celebrado solamente entre las partes sin intervención notarial. Esta forma de enfocar los futuros conflictos resulta eficiente en comparación de tramitar un proceso judicial. En suma, una situación resulta más eficiente que otra cuando al menos una persona mejora su posición sin que ello implique un perjuicio para los demás (Bullard, 2019). La eficiencia de una de las partes no puede perjudicar a la otra, es decir, debe ser equitativo.

En relación con el contrato de arrendamiento, la eficiencia se manifiesta en la capacidad de este instrumento para asignar temporalmente el uso de bienes, especialmente inmuebles, a quienes pueden aprovecharlos de manera más productiva, sin alterar la titularidad del derecho de propiedad. Un régimen jurídico eficiente del arrendamiento debe incentivar tanto la oferta como la demanda, garantizando al arrendador la recuperación oportuna del bien y una renta adecuada, y al arrendatario la estabilidad necesaria para planificar el uso del bien durante el plazo pactado. Cuando las reglas legales generan incertidumbre sobre la duración efectiva del contrato, incrementan los costos de transacción o permiten alteraciones unilaterales del equilibrio contractual, se afecta negativamente la eficiencia del arrendamiento y, por extensión, el funcionamiento del mercado.

Desde el AED, la regulación del arrendamiento debe ser evaluada según si promueve decisiones racionales y reduce conductas estratégicas que trasladen costos indebidos a una de las partes. Normas claras sobre el plazo, la restitución del bien y las consecuencias del incumplimiento fortalecen la previsibilidad y disminuyen la litigiosidad, lo que contribuye a una asignación más eficiente de los

recursos. En cambio, disposiciones que prolongan artificialmente la relación contractual o encarecen excesivamente la ejecución de los derechos del arrendador pueden desincentivar la inversión y restringir la oferta de inmuebles en arrendamiento. Así, la eficiencia, entendida desde el análisis económico del derecho, se erige como un parámetro indispensable para valorar y perfeccionar la regulación del contrato de arrendamiento.

b) La equidad

la equidad es un principio orientador que busca garantizar un equilibrio justo entre los derechos y obligaciones de las partes, atendiendo no solo a la literalidad del contrato, sino también a las circunstancias concretas en que este se celebra y se ejecuta. La equidad permite al intérprete y al aplicador del derecho corregir rigideces formales que, de aplicarse estrictamente, podrían generar resultados injustos o desproporcionados, especialmente cuando existe una asimetría económica, informativa o de poder de negociación entre los contratantes.

Desde una perspectiva jurídica, la equidad cumple una función integradora y correctiva del derecho contractual, al complementar la autonomía de la voluntad con criterios de justicia material, buena fe y razonabilidad. No implica desconocer lo pactado, sino asegurar que el contrato cumpla su función social y económica sin sacrificar la protección del contratante más débil ni desnaturalizar el equilibrio originalmente querido por las partes. En ese sentido, la equidad se proyecta en instituciones como la interpretación conforme a la buena fe, la moderación de cláusulas abusivas, la revisión de prestaciones excesivamente onerosas y la tutela frente a conductas oportunistas, contribuyendo a un sistema contractual más justo, eficiente y legítimo.

Munita (2021) señala que la equidad contractual y la función que cumple la voluntad en la fuerza obligatoria del vínculo obligacional pueden ser entendidas como elementos fundamentales para sostener, desde una argumentación jurídica, que el derecho civil de las obligaciones cuenta con mecanismos suficientes

orientados a la protección del contratante que se encuentra en una situación de desventaja frente a la otra parte.

3.2.2.4 Los costos de transacción en los contratos de arrendamiento

Arrendar un bien inmueble, tiene sus costos, tanto para el arrendador y el arrendatario, no solamente por los gastos en el momento de la elaboración del contrato, sino antes que ello ocurra y después de elaborado el documento. Conforme al Análisis Económico del Derecho, los costos de transacción comprenden los gastos necesarios para identificar a la contraparte contractual, comunicar a las demás partes el contenido y alcance de lo que se desea contratar, llevar adelante el proceso de negociación, estructurar y formalizar el contrato, así como supervisar y hacer efectivo el cumplimiento de lo pactado (Bejarano, 2022).

Al existir un conflicto judicial sobre un desalojo, los costos de transacción aumentan considerablemente porque hay que realizar diversos pagos judiciales, abogados, etc. Los costos de transacción explican en gran medida las deficiencias en el funcionamiento del mercado, ya que introducen obstáculos y distorsiones que afectan el normal desarrollo de la actividad económica (Guzmán (2022), de ahí que, le corresponde al Estado de disminuir dichos costos, en lo que sea pertinente, especialmente en la disminución de costos administrativos judiciales y sobre todo crear mecanismos legales que permitan a las partes en conflicto tramitar sus procesos conforme a nuevos y expeditivos procedimientos.

Frente a ello, ¿podemos señalar que contratar tiene un costo elevado en nuestro país? Desde la óptica o panorama económico, efectivamente, los costos de transacción son altos, e incluso si el contrato es más especializado, los costos serán mayores, no solamente porque el abogado asesor pone sus honorarios elevados, sino además, porque los factores externos así lo estimulan. Si se quiere comprar una casa, previamente hay que buscarla y esa búsqueda, representa costos, porque nadie compra un inmueble a la primera vista, sin apreciar o revisar otros inmuebles, ya sea para conocer la calidad, ubicación y, sobre todo, el costo. Todas estas actividades conllevan a que se invierta antes de la compra. Ello significa invertir

diversos recursos que están representados por el tiempo y el dinero. Se invierte en comparar los inmuebles, informarse de sus precios y finalmente elegir el que más le atrae, ya sea por su estructura o por el precio accesible a su presupuesto.

Posteriormente se debe negociar con el probable vendedor quien también deberá invertir recursos en ubicar al comprador y en averiguar en el sistema crediticio u otros como me encuentro económicamente o judicialmente. Esa negociación, puede absorber también una cantidad importante de recursos. Mientras estamos negociando, en esos instantes se está dejando de ver otras ocasiones de compra o de venta si se tiene en cuenta el interés del vendedor, tanto comprador como el vendedor, paralizan sus actividades inmobiliarias, solamente para negociar un momento y que puede prolongarse en diversos encuentros. Ambos pueden perder oportunidades de celebrar otros contratos, además, hay el riesgo de perder el tiempo en vanas discusiones e incluso interminables, se invierten recursos en negociar y en tratar lograr convencer a la otra parte con las propuestas.

Mas adelante, al existir acuerdo y satisfacción en el precio, resulta indispensable contratar un abogado quien también invertirá tiempo y dinero en redactar el documento, es decir, el contrato, asimismo, el abogado debe analizar los diversos documentos referidos al inmueble o sobre las condiciones del pacto, el cual, conlleva a que el abogado invierta tiempo. Si alguien desea casa nueva y el del vendedor desea recibir dinero, lo justifican, las partes estarán dispuestos a incurrir en toda esta serie de costos, que, de todas maneras, pueden llegar a ser importantes para las partes, para perfeccionar y sanear la transferencia de la propiedad de la casa y posteriormente, el pago del precio. Las inversiones o gastos, no terminan con la suscripción del contrato, sino ahora tienen que centrarse en los gastos administrativos, tanto notariales como las registrales. Los costos de ejecución y cumplimiento de un contrato, son parte de los costos de transacción. Por ejemplo, autorizaciones o poderes judiciales poco predecibles, que hacen difícil saber si el contrato podrá cumplirse, inevitablemente elevan el costo transaccional y siendo así, desincentivan a contratar o conllevan a contratar en términos desfavorables e ineficientes. Hay casos en que los costos de transacción, pueden

impedir que un contrato se efectivice o se celebre, a pesar de que los acuerdos pueden ser razonables y beneficioso para ambas partes. También puede ocurrir que el contrato sí se celebre, en los términos que magnifiquen el bienestar social. Por ejemplo, si un consumidor compra una congeladora que no deseaba, porque los costos de transacción le impidieron conocer y evaluar cuál era la verdadera calidad del artefacto, existe el contrato, pero podría producirse una peor asignación de recursos. De igual forma se puede presentar estos mismos escenarios cuando se trata de alquilar un inmueble, tanto arrendador como arrendatario, tuvieron que pasar por los mismos requerimientos previos a la celebración del contrato. Como puede advertirse, los costos de transacción pueden ser de diversa naturaleza y presentarse en momentos diferentes del trámite contractual.

Bullard (2019) desarrolla tres tipos de costos de transacción: a) Costos de búsqueda; b) Costos de entrada; y c) Costos de ejecución, de los cuales, analizaremos cada uno de ellos:

a) Costos de búsqueda

Están referidos a los costos para identificar con quién y sobre qué contratar. Puede ser, el tiempo y dinero que se ha invertido en identificar a la otra parte, conocer las necesidades y preparar la formulación de una oferta, etc. Estos costos representan las cargas económicas y temporales que asume un sujeto para identificar a la contraparte contractual idónea y determinar el objeto del contrato antes de la celebración del acuerdo. Estos costos surgen en la fase precontractual y se vinculan directamente con los deberes de información, transparencia y buena fe, ya que cuanto mayor sea la asimetría informativa o la incertidumbre jurídica, más elevados serán dichos costos.

En el ámbito del derecho contractual, los costos de búsqueda se reducen cuando el ordenamiento establece reglas claras sobre la titularidad de los derechos, la publicidad registral, la estandarización contractual y la responsabilidad precontractual, pues estas herramientas permiten a las partes identificar con mayor facilidad a quién contratar y bajo qué condiciones. Así, el Derecho cumple una

función económica relevante al disminuir la incertidumbre y facilitar el intercambio, promoviendo contratos más eficientes y seguros.

Finalmente, desde el análisis económico del derecho, los costos de búsqueda influyen en la decisión de contratar o no, ya que si resultan excesivos pueden desalentar transacciones potencialmente beneficiosas. Por ello, la intervención jurídica orientada a reducir estos costos contribuye a mejorar la eficiencia del mercado y a proteger a las partes, especialmente a aquellas que se encuentran en una posición de mayor debilidad informativa.

b) Costos de entrada

Son entendidos los que se deriven del proceso de negociación y redacción, de los términos contractuales, e incluye el tiempo, el costo de oportunidad en las discusiones del contrato, los honorarios de abogados, etc. Estos costos se entienden como las cargas económicas, procedimentales y temporales que deben asumir las partes para concretar válidamente la celebración del contrato. Estos costos se manifiestan en el cumplimiento de los requisitos legales de forma, capacidad, consentimiento y objeto, así como en los gastos asociados a la formalización del acto jurídico, tales como honorarios profesionales, tasas administrativas, costos notariales o registrales.

En el ámbito del derecho contractual, los costos de entrada están directamente vinculados a la seguridad jurídica, pues el ordenamiento exige determinadas formalidades con la finalidad de garantizar la certeza del acuerdo, la protección de las partes y la oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, cuando dichas exigencias resultan excesivas o desproporcionadas, pueden convertirse en barreras que dificulten el acceso al mercado y desincentiven la contratación.

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, el Derecho cumple un rol relevante al equilibrar la necesidad de control y seguridad con la reducción de costos innecesarios, promoviendo reglas claras y procedimientos eficientes que faciliten la celebración de transacciones. De este modo, la adecuada regulación de

los costos de entrada contribuye a una mayor eficiencia contractual y al dinamismo de las relaciones económicas.

c) Costos de ejecución

Incluye el costo que se realiza para cumplir el contrato una vez suscrito éste, conociendo y observando el cumplimiento, del contrato y en caso exista incumplimiento del contrato, se debe ver los mecanismos pertinentes para castigar la inejecución del mismo, pudiendo ser la ejecución de garantías contractuales, los costos de los procesos judiciales y arbitrales, las conciliaciones extrajudiciales, etc. Los costos de ejecución o monitoreo se refieren a las cargas que asumen las partes después de celebrado el contrato, orientadas a asegurar su correcta y oportuna ejecución conforme a lo pactado. Estos costos comprenden las actividades de supervisión del cumplimiento de las obligaciones, la verificación de pagos, la constatación del uso adecuado del bien o prestación, así como la adopción de mecanismos de control previstos contractual o legalmente.

En el plano del derecho de obligaciones, dichos costos están estrechamente vinculados al principio de buena fe, que impone a las partes deberes de conducta leal, cooperación y diligencia durante la ejecución contractual. No obstante, ante la posibilidad de conductas oportunistas, el ordenamiento jurídico habilita instrumentos como cláusulas penales, garantías, resoluciones contractuales y acciones judiciales, cuyo uso implica costos adicionales de tiempo, dinero y esfuerzo.

Desde el análisis económico del derecho, los costos de ejecución o monitoreo adquieren relevancia porque un sistema jurídico eficiente debe minimizar los costos de control y de reacción frente al incumplimiento, sin debilitar la fuerza obligatoria del contrato. Normas claras, mecanismos ágiles de tutela y sanciones predecibles contribuyen a reducir la incertidumbre y a favorecer un cumplimiento voluntario, optimizando así la eficiencia de las relaciones contractuales.

2.3 CONCEPTOS DE LAS CATEGORÍAS

- **Análisis Económico del Derecho.** – Es una corriente que se encuentra dentro de la teoría del Derecho y aplica métodos propios de la economía para el razonamiento jurídico. Explica lo referente al análisis del costo-beneficio de las decisiones que se toman en el ámbito del derecho y así se pueda conocer la realidad en los actos jurídicos (Bullard, 2019).
- **Arrendador.** – Persona que entrega en alquiler un predio a cambio de una merced conductiva y otras condiciones. Coca (2025) refiere que es quien asume el compromiso de conceder el uso del bien por un tiempo determinado. Puede ser el propietario o quien tenga la representación de éste.
- **Arrendatario.** – Es la parte que asume la obligación de pagar la contraprestación pactada por el uso del bien (Coca, 2025). Es la persona que recibe en alquiler un bien por parte del arrendador y que asume obligaciones frente a éste. Llamado también conductor, locatario o inquilino.
- **Contrato.** – El contrato constituye un acuerdo libremente celebrado entre las partes con el fin de producir efectos jurídicos (Flores, 2018). Constituye el documento por el cual se consigna el acuerdo de voluntades de las partes contratantes y se exige el cumplimiento establecido en dicho contrato. Jurídicamente mediante el contrato se crean obligaciones y se generan derechos. El artículo 1351 del Código civil señala que el contrato constituye un acuerdo que celebran dos o más partes y que tiene como finalidad crear, regular, modificar o extinguir una relación de carácter jurídica y patrimonial.
- **Contrato de arrendamiento.** - El contrato de arrendamiento constituye el documento más usado cuando se trata de ceder temporalmente un predio o habitación. Conforme al artículo 1666 del Código Civil, por el contrato de arrendamiento, el arrendador se compromete a otorgar temporalmente al

arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta pactada. Al respecto, Villota (2024) señala que un elemento esencial del contrato de arrendamiento radica en la cesión temporal del uso de un bien.

- Contrato de arrendamiento de duración determinada. – Polanco (2016) señala que este tipo de contrato, es aquel en el que las partes establecen de manera expresa tanto el momento de inicio como la fecha en que concluye la relación contractual. Este tipo de contratos se caracterizan porque tienen un elemento fundamental: el plazo. El artículo 1699 del Código Civil expresa que el arrendamiento de duración determinada finaliza al cumplirse el plazo pactado por las partes, sin que resulte exigible una comunicación o aviso previo por parte de ninguna de ellas.
- Plazo. – Es el hecho futuro y cierto del cual depende el ejercicio o la extinción de un derecho y generalmente está determinado por la voluntad de las partes de poner fin a la relación contractual al vencimiento del plazo. El plazo es uno de los elementos accidentales que conforman la estructura del negocio jurídico. Viene a ser el transcurso del tiempo que se persigue para un determinado fin (Monroy, 2013).

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 ENFOQUE CUALITATIVO

El enfoque cualitativo en esta investigación se entiende como una perspectiva metodológica orientada a comprender, interpretar y analizar en profundidad los significados, criterios y razonamientos que los actores jurídicos atribuyen al fenómeno estudiado, más que a medirlo numéricamente. Al respecto, Salazar (2020) señala que la investigación cualitativa se concibe como un esfuerzo orientado a lograr una comprensión profunda de los significados y de la forma en que las personas definen una situación, priorizando esa interpretación subjetiva por encima de la obtención de mediciones cuantitativas de sus características o comportamientos. Así, el enfoque cualitativo permite examinar los argumentos jurídicos, las interpretaciones normativas y las consecuencias prácticas que se derivan de esta figura contractual, valorando si la solución legal vigente resulta coherente con los principios del derecho contractual y con los postulados del análisis económico del derecho, sin recurrir a indicadores numéricos, sino a una evaluación razonada y contextual del fenómeno jurídico estudiado.

3.2 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño de investigación es fenomenológico y consiste en el enfoque cualitativo orientado a comprender y describir la esencia de un fenómeno a partir de las experiencias vividas de las personas que lo experimentan. Su propósito no es explicar el fenómeno mediante relaciones causales ni medir variables, sino captar cómo es percibido, interpretado y significado por los sujetos en su realidad

cotidiana. Castillo et al. (2022), han señalado que la fenomenología se configura hoy como uno de los principales fundamentos teóricos de la investigación cualitativa, ya que su aporte central consiste en analizar los fenómenos a partir de la experiencia vivida por los sujetos, lo que la hace especialmente idónea para comprender los significados, percepciones e intencionalidades de quienes participan en el proceso investigativo (Castillo et al., 2022).

3.3 INFORMANTES O PARTICIPANTES

3.3.1 Población

La población objeto de estudio estuvo conformada por los jueces civiles que ejercen función jurisdiccional en la jurisdicción de Tacna, en tanto son los operadores jurídicos directamente encargados de interpretar y aplicar las normas del Código Civil relativas al contrato de arrendamiento. Su labor resulta especialmente relevante para el análisis de la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada, pues a través de sus decisiones judiciales se define el alcance práctico de dicha institución y sus efectos sobre la función económica de los contratos.

La selección de esta población se justifica porque los jueces civiles poseen conocimiento especializado y experiencia directa en la resolución de conflictos contractuales, lo que les permite ofrecer una visión cualificada sobre los criterios interpretativos, los problemas recurrentes en la aplicación de la norma y las consecuencias jurídicas y económicas que se derivan de sus decisiones. En ese sentido, su perspectiva resulta indispensable para comprender cómo el derecho vigente opera en la práctica judicial. Para efectos de la selección de los participantes, se tuvo en cuenta los siguientes criterios:

Criterio de inclusión:

- Se consideraron a los jueces que ejercen función jurisdiccional en juzgados civiles de la jurisdicción de Tacna.

- Que se encuentren en actividad durante el periodo de desarrollo de la investigación.
- Asimismo, se incluyó a aquellos magistrados que cuenten con experiencia en la resolución de procesos civiles, en especial en materias vinculadas a contratos, arrendamiento u obligaciones.
- Que manifiesten su voluntad de participar en la investigación mediante la entrevista correspondiente.

Criterios de exclusión:

- Se excluyeron de la investigación a los jueces que no pertenezcan al ámbito civil o que desempeñen funciones en otras jurisdicciones distintas a Tacna.
- Magistrados que se encuentren con licencia, suspensión o cese temporal o definitivo de sus funciones al momento de la recolección de datos.
- Magistrados que no cuenten con experiencia relevante en la materia contractual o decidan no participar en la entrevista.

3.3.2 Muestra

En relación con los informantes o participantes de la investigación, estos estuvieron conformados por cuatro (04) magistrados, entre ellos tres (03) jueces civiles de la jurisdicción de Tacna y un (01) jefe de la Oficina Descentralizada de la Autoridad Nacional de Control del Poder Judicial de Tacna. La selección de dichos participantes responde a su experiencia y conocimiento especializado en la aplicación e interpretación del derecho civil, particularmente en materia contractual y de arrendamiento, lo que los convierte en fuentes idóneas para comprender el fenómeno objeto de estudio. Para la conformación de la muestra se ha utilizado el muestreo probabilístico intencional, en tanto la elección de los participantes no

obedece al azar, sino a criterios previamente definidos por el investigador. Estos criterios se vinculan con el rol jurisdiccional de los jueces civiles, su intervención directa en la resolución de controversias relacionadas con contratos de arrendamiento y su capacidad para aportar información relevante y significativa desde la práctica judicial.

De los resultados obtenidos, se han codificado todos los datos obtenidos y se realizará el análisis deductivo e inductivo, de forma lógica y coherente. Para la recopilación de datos se tiene en cuenta el aspecto ético de la información y su tratamiento respectivo por parte del investigador, conforme a las reglas de citación y veracidad de los datos.

3.3.3 Criterios de rigor

En la presente investigación cualitativa, los criterios de rigor se orientaron a garantizar la calidad científica, la coherencia metodológica y la solidez interpretativa de los resultados obtenidos. En ese sentido, se consideraron los criterios de credibilidad, transferibilidad, dependencia y confirmabilidad, reconocidos en la metodología cualitativa como estándares para evaluar la validez y confiabilidad de los estudios de este enfoque.

La credibilidad se aseguró mediante la selección pertinente de informantes clave —jueces civiles de la jurisdicción de Tacna— cuya experiencia profesional resultó relevante para el fenómeno analizado, así como a través del empleo de entrevistas que permitieron recoger sus apreciaciones jurídicas de manera directa y contextualizada. La transferibilidad se procuró mediante una descripción detallada del contexto normativo, doctrinal y jurisdiccional en el que se desarrolló la investigación, facilitando que los resultados pudieran ser comprendidos y valorados en realidades análogas.

La dependencia se fortaleció mediante la aplicación sistemática de los procedimientos de recolección y análisis de la información, dejando constancia clara del itinerario metodológico seguido. Finalmente, la confirmabilidad se

garantizó a través de un análisis reflexivo y fundamentado, asegurando que las conclusiones se sustentaran en los discursos de los participantes y en el examen jurídico realizado, reduciendo la influencia de apreciaciones subjetivas ajenas al objeto de estudio.

De igual forma, en el desarrollo de la presente investigación se respetaron de manera estricta los criterios éticos, orientados a salvaguardar la dignidad, autonomía y derechos de los participantes:

- El consentimiento informado. - Fue obtenido de manera previa a la realización de las entrevistas, informando a los participantes sobre los objetivos de la investigación, la naturaleza académica del estudio, el uso de la información proporcionada y su derecho a retirarse en cualquier momento sin consecuencia alguna. Este consentimiento garantizó que los jueces participantes comprendieran plenamente el alcance de su colaboración y aceptaran participar de forma consciente y voluntaria, reafirmando el respeto a su autonomía profesional y personal.
- Confidencialidad y el anonimato. - Se aseguró que la información recogida fuera tratada de manera reservada y utilizada exclusivamente con fines académicos.

3.4 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

La técnica de recolección de datos que se empleó en la presente investigación es la entrevista, por cuanto resulta especialmente adecuada para el enfoque cualitativo y el diseño fenomenológico adoptados. Esta técnica permite acceder de manera directa a las percepciones, interpretaciones y experiencias de los participantes respecto del fenómeno objeto de estudio, favoreciendo una comprensión profunda del mismo desde la práctica jurídica.

A través de la entrevista se buscó recoger información relevante a partir del discurso de los jueces civiles seleccionados, permitiendo conocer cómo interpretan

y aplican las normas relativas al arrendamiento de duración determinada, así como su valoración sobre los efectos de la continuación unilateral del contrato en la función económica del mismo. De este modo, la entrevista posibilita explorar significados, criterios jurídicos y razonamientos que no podrían ser captados mediante técnicas cuantitativas.

3.5 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

El instrumento de recolección de datos que se utilizó en la presente investigación es la guía de entrevista, elaborada de manera coherente con el enfoque cualitativo y el diseño fenomenológico del estudio. Dicho instrumento permitirá orientar el desarrollo de las entrevistas, asegurando que las preguntas se encuentren alineadas con los objetivos de la investigación y con las categorías de análisis previamente definidas.

La guía de entrevista está estructurada a partir de preguntas abiertas, lo que facilitó que los informantes expresen libremente sus percepciones, interpretaciones y experiencias en relación con la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada y su incidencia en la función económica de los contratos. De este modo, el instrumento no buscó estandarizar respuestas, sino propiciar un diálogo flexible y profundo que permita captar la complejidad del fenómeno jurídico estudiado.

3.6 ANÁLISIS CUALITATIVOS DE LOS DATOS

El análisis cualitativo de los datos en la presente investigación se orienta a interpretar y comprender los significados, argumentos y razonamientos jurídicos expresados por los informantes, en coherencia con el enfoque cualitativo y el diseño fenomenológico adoptado. Este análisis no persigue la medición ni la cuantificación de las respuestas, sino la identificación de patrones interpretativos, categorías conceptuales y sentidos compartidos que emergen del discurso de los jueces civiles respecto a la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada y su impacto en la función económica de los contratos.

El proceso de análisis se desarrolló de manera sistemática, iniciándose con la transcripción íntegra de las entrevistas, seguida de una lectura comprensiva y reflexiva del contenido. Posteriormente, se realizó la codificación de la información, mediante la identificación de unidades de significado relevantes, las cuales fueron agrupados en categorías y subcategorías de análisis previamente definidas. Este procedimiento permitió organizar la información y establecer relaciones entre los discursos de los participantes y los marcos teóricos del derecho civil y del análisis económico del derecho.

Finalmente, el análisis cualitativo culminó con una interpretación jurídica profunda de los hallazgos, contrastando los discursos obtenidos con la normativa civil vigente, la doctrina especializada y la finalidad económica del contrato de arrendamiento. De este modo, el análisis permitió construir conclusiones fundamentadas que explican cómo la práctica interpretativa y aplicativa de la norma puede incidir en el debilitamiento de la función económica de los contratos, aportando así al debate académico y jurídico sobre la materia.

CAPÍTULO IV

HALLAZGOS DE INVESTIGACIÓN

4.1 LOS INFORMANTES

Tabla 1

Informantes

Nro.	Código	Nombres y apellidos	Cargo
1	E1	Jael Ángel Flores Alanoca	Juez Superior en la jurisdicción de Tacna.
2	E2	Saúl Felipe Arenas Pérez	Juez civil en la jurisdicción de Tacna.
3	E3	Juan Manuel Vera Esquivel	Juez civil en la jurisdicción de Tacna.
4	E4	Pedro Limache Ninaja	Jefe de la Oficina Descentralizada de la Autoridad Nacional de Control del Poder Judicial de Tacna.

4.2 PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ENTREVISTA

Primer objetivo específico:

Determinar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la eficiencia contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.

Pregunta Nro. 1. ¿Cómo considera Ud. que se afecta la eficiencia de los contratos de duración determinada, cuando un arrendatario decide continuar unilateralmente con el arrendamiento?

Tabla 2

Respuestas a pregunta N° 01 del Primer Objetivo Específico

Nro.	RESPUESTA
E1	El contrato de duración determinada tiene un plazo de vigencia a cuyo término debería extinguirse la relación contractual, lo contrario afecta la seguridad jurídica.
E2	No existe continuación unilateral. La ley otorga un significado de conformidad el silencio del arrendador. Con ello se busca mantener los efectos económicos del contrato (genera rentas).
E3	No afecta, porque el arrendamiento continúa bajo sus mismas estipulaciones, y si ello fuera desventajoso para el arrendador muy bien puede renegociar el mismo o solicitar su devolución.
E4	Si el contrato tiene una fecha de terminación del arrendamiento y el arrendatario decide unilateralmente continuar con el arrendamiento, si hay una afectación al arrendador porque tiene que realizar gastos notariales y otros para comunicar al arrendatario que debe retirarse del inmueble.

Interpretación:

De la tabla 2 se determina que, el entrevistado E1 sostiene que la eficiencia contractual se ve afectada en la medida en que el contrato de duración determinada está concebido para extinguirse al vencimiento del plazo pactado. Desde esta

perspectiva, la continuación unilateral del arrendamiento desnaturaliza la función del plazo como elemento esencial del contrato y afecta la seguridad jurídica, entendida como la previsibilidad de los efectos contractuales. La ineficiencia se manifiesta aquí no solo en términos económicos, sino también institucionales, pues se debilita la confianza en el cumplimiento estricto de lo pactado.

En contraste, el entrevistado E2 niega la existencia de una continuación unilateral propiamente dicha, al señalar que el ordenamiento jurídico atribuye al silencio del arrendador un significado de conformidad. Bajo esta interpretación, la eficiencia contractual no se ve comprometida, ya que la continuación del arrendamiento permite mantener los efectos económicos del contrato, especialmente la generación de rentas. Esta postura revela una concepción funcionalista del contrato, en la que la eficiencia se mide principalmente por la continuidad del flujo económico, aun cuando ello suponga una flexibilización del plazo originalmente pactado.

Por su parte, el entrevistado E3 considera que la eficiencia contractual tampoco se ve afectada, en tanto el arrendamiento continúa bajo las mismas estipulaciones contractuales. Además, destaca que el arrendador conserva la posibilidad de renegociar el contrato o exigir la restitución del bien, lo que evidencia una visión dinámica de la eficiencia, basada en la capacidad de las partes para reajustar sus intereses. No obstante, esta posición presupone un equilibrio real en la capacidad de negociación, lo cual no siempre se verifica en la práctica.

Finalmente, el entrevistado E4 introduce un elemento relevante desde el enfoque económico del Derecho, al señalar que la continuación unilateral sí afecta la eficiencia contractual, debido a los costos adicionales que debe asumir el arrendador para lograr la restitución del inmueble, tales como gastos notariales y comunicaciones formales. Esta respuesta pone en evidencia que la eficiencia contractual no puede evaluarse únicamente por la subsistencia del contrato, sino también por los costos de ejecución y de salida que se generan cuando una de las partes impone unilateralmente la continuación de la relación contractual.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados evidencian posiciones diferenciadas respecto a la incidencia de la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en la eficiencia de los contratos, lo que permite identificar tres líneas interpretativas principales: la afectación a la seguridad jurídica, la preservación de los efectos económicos del contrato y la generación de costos adicionales para el arrendador.

Pregunta Nro. 2. ¿Considera necesario que se condicione económicamente al arrendatario cuando decide unilateralmente continuar con el contrato de arrendamiento de duración determinada? ¿por qué?

Tabla 3

Respuestas a pregunta N° 02 del Primer Objetivo Específico

Nro.	RESPUESTA
E1	Debe haber un modo de compensar al propietario y económicamente es una propuesta viable, de lo contrario sería un abuso del derecho.
E2	No, porque no lo continua unilateralmente, es el silencio del arrendador y la aplicación de la ley la que permite la prórroga.
E3	De acuerdo a la autonomía de la voluntad, si lo consideran las partes pueden establecer un aumento en la renta si el arrendatario decide unilateralmente continuar en el inmueble.
E4	Sí se debe condicionar económicamente al arrendatario porque continuar unilateralmente en el inmueble ocasiona perjuicios económicos al arrendador.

Interpretación:

De la tabla 3 se determina que, el entrevistado E1 sostiene que resulta necesario implementar un mecanismo de compensación económica a favor del arrendador, en la medida en que la continuación del uso del bien sin una contraprestación adicional podría configurar un abuso del derecho. Esta postura pone énfasis en la equidad contractual como componente esencial de la función económica del contrato, considerando que la ausencia de una compensación genera un desequilibrio injustificado entre las partes, afectando la racionalidad económica del arrendamiento.

En contraste, el entrevistado E2 rechaza la necesidad de un condicionamiento económico adicional, al negar la existencia de una continuación unilateral propiamente dicha. Desde su perspectiva, la prórroga del contrato se produce por efecto de la ley y del silencio del arrendador, lo que implica una aceptación tácita de la continuidad bajo las mismas condiciones económicas. Esta interpretación prioriza la seguridad normativa y la estabilidad de los efectos contractuales, aun cuando ello pueda limitar la posibilidad de una compensación adicional al propietario.

Por su parte, el entrevistado E3 adopta una posición intermedia, al señalar que el condicionamiento económico es viable siempre que sea producto de la autonomía de la voluntad de las partes. En este sentido, el aumento de la renta ante una eventual continuación del arrendamiento no se concibe como una imposición legal automática, sino como una cláusula que puede ser válidamente pactada. Esta postura refuerza una concepción flexible de la función económica del contrato, basada en la capacidad de las partes para autorregular sus intereses económicos.

Finalmente, el entrevistado E4 afirma de manera categórica que sí debe existir un condicionamiento económico, debido a los perjuicios económicos que sufre el arrendador cuando el arrendatario continúa unilateralmente en el inmueble. Esta posición se sustenta en un enfoque de análisis económico del Derecho, al destacar que la ausencia de un costo adicional, incentiva conductas oportunistas del

arrendatario y traslada los costos de la continuidad contractual al propietario, debilitando la eficiencia y equidad del contrato.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados reflejan una posición mayoritariamente favorable a la necesidad de establecer un condicionamiento económico al arrendatario que decide continuar con el arrendamiento una vez vencido el plazo contractual, aunque con fundamentos jurídicos y conceptuales diferenciados, lo que evidencia una tensión entre la protección del derecho de propiedad, la autonomía privada y la interpretación normativa del silencio del arrendador.

Segundo objetivo específico:

Establecer de que manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la equidad contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil. peruano.

Pregunta Nro. 1. ¿Considera Ud. que se mantiene la equidad contractual, cuando el arrendatario decide continuar unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada? ¿por qué?

Tabla 4

Respuestas a pregunta N° 01 del Segundo Objetivo Específico

Nro.	RESPUESTA
E1	Considero que no. La extensión unilateral solo beneficia al arrendatario y solo perjudica al propietario.

E2	El arrendatario no decide unilateralmente. Es el silencio del arrendador lo que lo permite. Este puede comunicar la restitución del bien y ante ello el arrendatario no pueda unilateralmente prorrogar el contrato.
E3	No, porque si el arrendador considera que no le es conveniente puede solicitar la devolución del bien.
E4	En caso que el arrendatario decide unilateralmente con el arrendamiento y sin consentimiento del arrendador, se quebranta la equidad contractual porque el desalojo ocasiona mayores gastos al arrendador.

Interpretación:

Conforme a la tabla 4, el entrevistado E1 afirma de manera categórica que la equidad contractual no se mantiene, al considerar que la extensión unilateral del arrendamiento beneficia exclusivamente al arrendatario y perjudica al propietario. Esta postura se sustenta en una concepción clásica de la equidad, entendida como correspondencia razonable entre prestaciones y ventajas contractuales, la cual se ve quebrantada cuando una de las partes prolonga el vínculo sin una nueva manifestación de voluntad ni contraprestación adicional.

Por su parte, el entrevistado E2 introduce una interpretación normativa distinta, al negar que exista una decisión unilateral del arrendatario. Desde esta perspectiva, la equidad contractual no se ve necesariamente vulnerada, ya que la continuidad del arrendamiento se produce por efecto del silencio del arrendador, quien conserva la facultad de exigir la restitución del bien. Esta posición traslada el análisis de la equidad desde el comportamiento del arrendatario hacia la inactividad del arrendador, minimizando el carácter unilateral de la continuación del contrato.

El entrevistado E3, aunque señala que la equidad no se mantiene, fundamenta su respuesta en la posibilidad del arrendador de solicitar la devolución

del bien cuando la continuidad del contrato le resulta inconveniente. Sin embargo, esta argumentación revela una concepción limitada de la equidad contractual, pues si bien reconoce la existencia de un desequilibrio inicial, lo condiciona a la reacción posterior del arrendador, trasladándole la carga de activar mecanismos legales para restablecer el equilibrio.

Finalmente, el entrevistado E4 sostiene que la equidad contractual se ve claramente quebrantada cuando el arrendatario continúa sin el consentimiento del arrendador, debido a que el proceso de desalojo genera mayores gastos y cargas económicas para el propietario. Esta postura enfatiza que la inequidad no se produce únicamente por la ocupación prolongada del bien, sino por los costos adicionales que recaen de manera desproporcionada sobre una sola parte del contrato.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados evidencian una posición mayoritariamente crítica respecto al mantenimiento de la equidad contractual cuando el arrendatario continúa en el uso del bien una vez vencido el plazo del arrendamiento de duración determinada, destacándose como eje común la existencia de un desequilibrio en la distribución de beneficios y cargas entre las partes contractuales.

Pregunta Nro. 2. ¿Considera Ud. que existiría equidad contractual, en caso que el arrendatario pueda incrementar la merced conductiva, cuando decida continuar unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada? ¿por qué?

Tabla 5*Respuestas a pregunta N° 02 del Segundo Objetivo Específico*

Nro.	RESPUESTA
E1	Efectivamente. Al romperse la vigencia del contrato que perjudica al propietario una forma de equiparar la relación contractual sería el incremento de la merced conductiva (un incremento razonable).
E2	La continuación del contrato es un efecto propio del contrato previsto en la ley, ninguna de las partes puede modificar unilateralmente sus obligaciones.
E3	Eso ya depende de la voluntad de las partes, pues se puede considerar un incremento de la merced conductiva si el arrendatario continúa en el bien.
E4	En caso exista un incremento de la merced conductiva cuando el arrendatario decida continuar unilateralmente con el arrendamiento, si existiría equidad contractual si el propietario está de acuerdo con el incremento.

Interpretación:

Conforme a la tabla 5, el entrevistado E1 sostiene que el incremento de la merced conductiva permite equiparar la relación contractual, en tanto la ruptura del plazo contractual perjudica al propietario. Desde esta perspectiva, la equidad contractual se restablece mediante un incremento razonable de la renta, lo que evidencia una concepción correctiva de la equidad, orientada a compensar el desequilibrio generado por la continuación del arrendamiento más allá del plazo originalmente pactado.

En contraste, el entrevistado E2 rechaza esta posibilidad, al considerar que la continuación del contrato es un efecto legal previsto en el propio contrato, por lo que ninguna de las partes puede modificar unilateralmente sus obligaciones. Esta postura privilegia el principio de intangibilidad del contenido obligacional y la

seguridad jurídica, aun cuando ello implique mantener condiciones económicas que podrían resultar desventajosas para el arrendador.

Por su parte, el entrevistado E3 adopta una posición flexible, al señalar que el incremento de la merced conductiva depende de la voluntad de las partes. En este sentido, la equidad contractual no se concibe como una consecuencia automática de la continuación del arrendamiento, sino como el resultado de un nuevo acuerdo o reajuste contractual, en concordancia con el principio de autonomía privada.

Finalmente, el entrevistado E4 coincide en que el incremento de la merced conductiva permitiría alcanzar la equidad contractual, pero condiciona su validez a la conformidad expresa del propietario. Esta respuesta refuerza la idea de que la equidad contractual no puede imponerse unilateralmente, sino que requiere el consentimiento del arrendador, reafirmando la centralidad del acuerdo de voluntades como presupuesto del equilibrio contractual.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados evidencian una tendencia mayoritaria a considerar que el incremento de la merced conductiva puede constituir un mecanismo idóneo para restablecer la equidad contractual cuando el arrendatario continúa en el uso del bien una vez vencido el plazo del arrendamiento de duración determinada, aunque con matices relevantes respecto a su fundamento y límites.

Tercer objetivo específico:

Especificar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a los costos de transacción contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.

Pregunta Nro. 1. ¿Considera Ud. que los costos de transacción de los contratos están dirigidos exclusivamente a los actos previos a la celebración del contrato? ¿por qué?

Tabla 6

Respuestas a pregunta N° 01 del Tercer Objetivo Específico

Nro.	RESPUESTA
E1	Los costos de transacción de los contratos también comprenden el tiempo que dura su vigencia, ya que es un contrato de tracto sucesivo.
E2	Si se refiere a los costos de transacción como gastos, debe precisarse que los gastos existen desde la oferta, negociación, acuerdo y ejecución.
E3	No, también tiene que ver con su ejecución y culminación, por algunas desavenencias que pueden surgir de los mismos, lo que puede irrogar gastos al arrendador.
E4	Los costos de transacción si están dirigidos a los actos preparatorios del contrato, porque ninguna de las partes debe ser perjudicada en el acuerdo final.

Interpretación:

Conforme a la tabla 6, el entrevistado E1 señala que los costos de transacción se extienden durante toda la vigencia del contrato, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo. Esta posición reconoce que la administración, supervisión y adaptación del contrato a lo largo del tiempo genera costos adicionales, lo cual resulta particularmente relevante en el arrendamiento, donde el uso continuado del bien puede originar conflictos o necesidades de gestión contractual.

Por su parte, el entrevistado E2 precisa que, si los costos de transacción se entienden como gastos, estos se presentan desde la oferta, negociación, acuerdo y ejecución del contrato. Esta respuesta amplía el concepto tradicional de costos precontractuales, incorporando la etapa de ejecución como un momento relevante en la generación de costos, lo que evidencia una visión integral del ciclo contractual.

El entrevistado E3 coincide en que los costos de transacción no se agotan en la fase inicial, al señalar que también se originan durante la ejecución y culminación del contrato, especialmente cuando surgen desavenencias entre las partes. Asimismo, destaca que estos conflictos pueden irrogar gastos adicionales al arrendador, poniendo en evidencia una distribución asimétrica de los costos cuando se producen controversias en la etapa final de la relación contractual.

En contraste, el entrevistado E4 sostiene que los costos de transacción están dirigidos principalmente a los actos preparatorios del contrato, bajo el argumento de que ninguna de las partes debe resultar perjudicada en el acuerdo final. Esta postura refleja una concepción más restrictiva de los costos de transacción, centrada en la fase precontractual y en la formación del consentimiento, sin considerar de manera expresa los costos que pueden surgir durante la ejecución o terminación del contrato.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados revelan una comprensión mayoritariamente amplia del concepto de costos de transacción contractual, superando la idea de que estos se limitan exclusivamente a los actos previos a la celebración del contrato. En ese sentido, se advierte una concepción dinámica del contrato de arrendamiento, entendido como una relación jurídica de ejecución prolongada en el tiempo, susceptible de generar costos en distintas etapas de su vigencia.

Pregunta Nro. 2. Cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada, ¿considera Ud. que de alguna manera se incrementa los costos de transacción en perjuicio del arrendador? ¿por qué?

Tabla 7

Respuestas a pregunta N° 02 del Tercer Objetivo Específico

Nro.	RESPUESTA
E1	Se incrementa los costos de producción del propietario o arrendador, ya que los costos económicamente se incrementan.
E2	No existe continuación unilateral. El silencio del arrendador por la ley es considerado aceptación. Si no desea continuar solo debe comunicar ello.
E3	Depende. En el caso de que continúe y cumpla con los acuerdos pactados, evita gastos al arrendador al celebrar otro contrato con otra persona.
E4	Sí se incrementa los costos de transacción, porque el arrendador ha proyectado arrendar en un plazo determinado y los gastos posteriores ocasiona perjuicios económicos al arrendador.

Interpretación:

Conforme a la tabla 7, el entrevistado E1 sostiene que la continuación unilateral incrementa los costos del propietario o arrendador, al señalar que se elevan los costos económicos o de producción asociados al bien arrendado. Esta postura refleja una comprensión amplia de los costos de transacción, incorporando no solo los gastos estrictamente contractuales, sino también aquellos costos indirectos que afectan la rentabilidad esperada del contrato, debilitando así su función económica.

Por su parte, el entrevistado E2 niega la existencia de un incremento de los costos de transacción, al reiterar que no existe una continuación unilateral, sino una aceptación tácita derivada del silencio del arrendador conforme a la ley. Desde esta perspectiva, cualquier costo posterior sería consecuencia de la inactividad del propietario, quien puede evitar la continuidad del contrato mediante una simple comunicación. Esta postura traslada el centro del análisis desde el comportamiento del arrendatario hacia la carga de actuación del arrendador.

El entrevistado E3 adopta una posición condicionada, al señalar que el incremento de los costos de transacción depende de las circunstancias del caso concreto. En particular, considera que, si el arrendatario continúa cumpliendo con las obligaciones pactadas, se evitarían gastos adicionales para el arrendador, tales como los derivados de la celebración de un nuevo contrato. Esta visión introduce una lógica de eficiencia económica basada en la continuidad del vínculo contractual, siempre que no se alteren las condiciones originalmente acordadas.

Finalmente, el entrevistado E4 afirma de manera clara que la continuación unilateral incrementa los costos de transacción, al destacar que el arrendador ha proyectado el uso o arrendamiento del bien en un plazo determinado, y que la necesidad de asumir gastos posteriores para recuperar el inmueble genera perjuicios económicos. Esta postura enfatiza que el incremento de costos no solo es monetario, sino también estratégico, al frustrar la planificación contractual del propietario.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados evidencian posiciones diferenciadas respecto a si la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada genera un incremento de los costos de transacción en perjuicio del arrendador, lo que permite identificar tanto enfoques económicos como interpretaciones normativas del fenómeno.

Objetivo general:

Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos.

Pregunta Nro. 1. ¿Cómo afecta al propietario o arrendador, la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, respecto a la función económica de los contratos?

Tabla 8

Respuestas a pregunta N° 01 del Objetivo General

Nro.	RESPUESTA
E1	La continuación unilateral del arrendamiento afecta al propietario, dada la función economía de los contratos, en el aspecto económica, al negársele la posibilidad de celebrar otro contrato con mayores ventajas económicas para él.
E2	No es una continuación unilateral, como continuación no necesariamente lo perjudica, le resulta más ventajoso pues existe ahorro ante los gastos de un nuevo contrato.
E3	Yo creo que no le afecta, porque el contrato está cumpliendo su finalidad, pues de haber algún perjuicio al arrendador muy bien se puede renegociar el mismo.
E4	Afecta significativamente al arrendador, porque tiene que realizar gastos notariales, judiciales entre otros, asimismo, deja de percibir nuevas rentas o no puede dar uso al inmueble.

Interpretación:

Conforme a la tabla 8, el entrevistado E1 sostiene que la continuación unilateral afecta negativamente al propietario, en la medida en que le niega la posibilidad de celebrar un nuevo contrato con condiciones económicamente más favorables. Desde esta perspectiva, la función económica del contrato se ve debilitada, pues el arrendador pierde la oportunidad de maximizar el rendimiento del bien, lo que implica una restricción injustificada a su libertad económica y a la racionalidad del plazo contractual.

En contraste, el entrevistado E2 niega la existencia de una continuación unilateral y afirma que la continuidad del arrendamiento no perjudica necesariamente al arrendador, sino que incluso puede resultarle más ventajosa, al evitar los gastos asociados a la celebración de un nuevo contrato. Esta postura enfatiza una concepción de la función económica centrada en el ahorro de costos de transacción, priorizando la estabilidad del vínculo contractual por encima de la posibilidad de obtener mayores beneficios económicos.

Por su parte, el entrevistado E3 considera que la continuación del arrendamiento no afecta al arrendador, en tanto el contrato sigue cumpliendo su finalidad económica, y cualquier eventual perjuicio podría resolverse mediante la renegociación del contrato. Esta posición parte del supuesto de una relación equilibrada y cooperativa entre las partes, en la que la autonomía de la voluntad permite corregir eventuales desajustes económicos derivados de la prolongación del contrato.

Finalmente, el entrevistado E4 afirma que la continuación unilateral afecta de manera significativa al arrendador, debido a los gastos notariales y judiciales que debe asumir para recuperar el inmueble, así como por la pérdida de oportunidades económicas, ya sea por dejar de percibir nuevas rentas o por no poder disponer libremente del bien. Esta respuesta pone de relieve que la afectación a la función económica del contrato no se limita a la renta percibida, sino que incluye los costos indirectos y las oportunidades frustradas.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados evidencian posiciones contrapuestas respecto a la manera en que la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada impacta en la función económica de los contratos, particularmente en relación con los intereses del propietario o arrendador. Estas posiciones permiten identificar una tensión entre una visión económica–patrimonial del contrato y una interpretación funcional–normativa de su continuidad.

Pregunta Nro. 2. ¿Considera Ud. que el contrato de duración determinada se desnaturaliza cuando la misma norma contenida en el Art. 1700 del C.C. permite la continuación del arrendamiento sin la voluntad expresa del propietario o arrendador? ¿por qué?

Tabla 9

Respuestas a pregunta N° 02 del Objetivo General

Nro.	RESPUESTA
E1	Considero que sí. Porque si hay necesidad de vivienda en el arrendatario, habría que formular una respuesta equitativa para ambas partes, una de ellas sería el incremento de la merced conductiva. O que el Estado asuma su rol constitucional y no se le cargue exclusivamente al propietario.
E2	No, porque la ley al caso específico al silencio le confiere la calidad de aceptación tácita.
E3	No, porque el art. 1700 del C.C. habla de renovación tácita, contrario sensu su el arrendador no quiere continuar con el contrato debe solicitar su devolución al término del mismo.

E4	Sí se desnaturaliza, porque la voluntad expresa de las partes era la culminación del arrendamiento en un periodo determinado, sin embargo, el arrendatario incumple dicho acuerdo.
-----------	--

Interpretación:

Conforme a la tabla 8, el entrevistado E1 considera que el contrato sí se desnaturaliza, al señalar que la continuidad del arrendamiento responde a una necesidad social —como el acceso a la vivienda— que no debería ser asumida exclusivamente por el propietario. Desde esta perspectiva, la norma desplaza la carga social hacia el arrendador, afectando la función económica del contrato. Asimismo, propone mecanismos correctivos, como el incremento de la merced conductiva o una intervención estatal más activa, lo que evidencia que la norma, en su aplicación actual, rompe el equilibrio original del contrato de duración determinada.

Por su parte, el entrevistado E2 sostiene que no existe desnaturalización, ya que la ley confiere al silencio del arrendador la calidad de aceptación tácita. Esta posición se apoya en una interpretación estrictamente normativa del artículo 1700 del Código Civil, priorizando la seguridad jurídica y la previsibilidad de los efectos legales por encima de la exigencia de una manifestación expresa de voluntad.

En la misma línea, el entrevistado E3 considera que el contrato no se desnaturaliza, al precisar que el artículo 1700 regula una renovación tácita, y que, en consecuencia, el arrendador que no desea continuar con el contrato debe solicitar la restitución del bien al término del plazo. Esta postura refuerza una concepción activa del rol del propietario, trasladándole la carga de evitar la continuidad contractual, bajo el entendido de que la norma integra el contenido del contrato desde su celebración.

Finalmente, el entrevistado E4 afirma que el contrato sí se desnaturaliza, al destacar que la voluntad expresa de las partes fue poner fin al arrendamiento en un plazo determinado, y que la permanencia del arrendatario constituye un incumplimiento del acuerdo original. Esta respuesta enfatiza la primacía de la autonomía de la voluntad y del plazo como elemento esencial del contrato de duración determinada, cuya alteración normativa afecta su naturaleza y función económica.

En síntesis, las respuestas de los entrevistados revelan posturas divergentes respecto a si la aplicación del artículo 1700 del Código Civil peruano, al permitir la continuación del arrendamiento sin una manifestación expresa de voluntad del propietario, desnaturaliza el contrato de duración determinada, poniendo en evidencia una tensión entre la voluntad contractual y la intervención normativa en las relaciones privadas.

4.3 DISCUSIÓN

Los hallazgos obtenidos a través de las entrevistas semiestructuradas a cuatro expertos jurídicos permiten abordar críticamente la tensión normativa generada por el artículo 1700 del Código Civil peruano, cuya regulación de la continuación del arrendamiento tras el vencimiento del plazo contractual revela profundas contradicciones con los principios que sustentan la función económica de los contratos.

Respecto al objetivo general, sobre la afectación de la continuación unilateral a la función económica de los contratos, los resultados evidencian una clara polarización interpretativa que refleja el conflicto estructural entre dos paradigmas jurídicos: por un lado, una visión formalista-normativa que niega la existencia de una “continuación unilateral” al atribuir al silencio del arrendador valor de aceptación tácita (E2 y E3); y por otro, una perspectiva económica-patrimonial que reconoce la afectación real a la función económica del contrato (E1 y E4).

Esta divergencia conceptual es particularmente relevante cuando se contrasta con el planteamiento del problema, que identifica cómo la jurisprudencia ha transformado los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en procedimientos por ocupación precaria, al exigir un requerimiento previo (carta notarial) que el artículo 1699 expresamente excluye. Los entrevistados E1 y E4 capturan con precisión esta contradicción: mientras la norma primaria establece la extinción automática del contrato al vencimiento del plazo, la aplicación jurisprudencial y la interpretación del artículo 1700 generan una prolongación fáctica que desnaturaliza la esencia del arrendamiento de duración determinada.

Este hallazgo se alinea con los antecedentes internacionales analizados, particularmente con las tesis de Ruiz (2023) y Molina (2017) sobre España, que identifican cómo la excesiva protección al arrendatario y los procesos judiciales lentos desincentivan la oferta de vivienda en arrendamiento. De manera similar, Triana (2021) documenta en Ecuador y Chile la complejidad desproporcionada de los procesos de desalojo, fenómeno que en el Perú se agrava por la conversión jurisprudencial del desalojo por vencimiento en desalojo por ocupación precaria, trasladando el trámite a jueces especializados y prolongando los plazos procesales.

La postura de los entrevistados E2 y E3, que defienden la interpretación normativa del silencio como aceptación tácita, revela una desconexión entre la teoría jurídica formal y la realidad económica del contrato. Como señalan las bases teóricas, la función económica del contrato trasciende la mera validez formal para abarcar la asignación eficiente de recursos, la reducción de costos de transacción y el equilibrio en la distribución de riesgos. La permanencia del arrendatario sin manifestación expresa de voluntad del arrendador no constituye una "aceptación tácita" en términos económicos, sino una imposición unilateral que altera los incentivos contractuales y genera externalidades negativas para el propietario.

En síntesis, la discusión confirma que el artículo 1700 del Código Civil peruano debilita la función económica del contrato de arrendamiento de duración determinada al: (i) introducir incertidumbre sobre el momento real de extinción del

vínculo; (ii) trasladar al arrendador la carga de actuación para restablecer su derecho de propiedad; y (iii) generar incentivos perversos que favorecen la permanencia estratégica del arrendatario más allá del plazo pactado.

Respecto al primer objetivo específico, los resultados muestran que la afectación a la eficiencia contractual opera en tres dimensiones complementarias: la seguridad jurídica, los costos de transacción posteriores y la pérdida de oportunidades económicas.

El entrevistado E1 identifica acertadamente que la eficiencia se ve comprometida por la afectación a la seguridad jurídica, entendida como la previsibilidad de los efectos contractuales. Esta perspectiva se articula con las bases teóricas que definen la eficiencia contractual no solo como minimización de costos, sino como capacidad del contrato para generar incentivos conducentes a la asignación óptima de recursos. Cuando el plazo —elemento esencial del arrendamiento de duración determinada— pierde su eficacia extintiva automática, se erosiona la capacidad del contrato para cumplir su función económica de planificación temporal del uso del bien.

El entrevistado E4 aporta una dimensión crucial al señalar los costos adicionales que debe asumir el arrendador (gastos notariales, judiciales) para recuperar el bien. Este hallazgo se vincula directamente con el concepto de costos de ejecución desarrollado por Bullard (2019) en las bases teóricas: los costos necesarios para hacer efectivo el cumplimiento contractual o reaccionar ante su incumplimiento. La continuación unilateral transforma lo que debiera ser una extinción automática (art. 1699) en un conflicto que requiere intervención extrajudicial y judicial, incrementando exponencialmente los costos de transacción y debilitando la eficiencia del régimen contractual.

Contrastando con estos hallazgos, los entrevistados E2 y E3 defienden una concepción restrictiva de la eficiencia centrada en la continuidad del flujo económico (rentas) o en la posibilidad teórica de renegociación. Sin embargo, esta perspectiva ignora un principio fundamental del AED: la eficiencia no se mide por

la mera subsistencia del contrato, sino por su capacidad para generar resultados Pareto-superiores. Como demuestran los antecedentes de Chauca (2023) y Gálvez (2020), la imposibilidad práctica de recuperar el bien en plazos razonables constituye una ineficiencia estructural que desincentiva la inversión inmobiliaria y reduce la oferta de vivienda en arrendamiento.

La propuesta de condicionar económicamente al arrendatario (incremento automático de la merced conductiva) recibe apoyo mayoritario (E1 y E4), lo que evidencia el reconocimiento de que la eficiencia contractual requiere mecanismos que internalicen los costos de la continuación unilateral. Esta solución se alinea con el principio *pacta sunt servanda* y con la función económica del contrato como instrumento de asignación eficiente de recursos, al crear incentivos para que el arrendatario valore racionalmente su decisión de permanecer en el bien tras el vencimiento del plazo.

Sobre el segundo objetivo específico relacionado a la afectación a la equidad contractual, la discusión sobre la equidad contractual revela una tensión fundamental entre la equidad formal (igualdad en el tratamiento normativo) y la equidad material (equilibrio real en la distribución de beneficios y cargas).

Los entrevistados E1 y E4 coinciden en que la continuación unilateral quebranta la equidad contractual al generar un desequilibrio asimétrico: el arrendatario obtiene el beneficio continuo del uso del bien sin contraprestación adicional, mientras el arrendador asume costos crecientes para recuperar su propiedad. Esta perspectiva se sustenta en las bases teóricas que definen la equidad contractual como "correspondencia razonable entre prestaciones y ventajas", concepto que se ve fracturado cuando una parte prolonga unilateralmente el vínculo sin ajuste en las condiciones económicas.

El entrevistado E2 defiende una equidad formal basada en la interpretación normativa del silencio como aceptación tácita. Sin embargo, esta postura ignora la asimetría informativa y de poder que caracteriza muchas relaciones arrendaticias, especialmente en contextos de escasez habitacional. Como señala Munita (2021) en

las bases teóricas, la equidad contractual debe funcionar como mecanismo correctivo frente a situaciones de desventaja, no como justificación para mantener desequilibrios estructurales.

El hallazgo más significativo es el consenso mayoritario (E1, E3 y E4) sobre que el incremento de la merced conductiva constituye un mecanismo idóneo para restablecer la equidad. Esta solución se articula con el principio de justicia conmutativa y con el enfoque del AED sobre la asignación eficiente de riesgos: al internalizar el costo de la permanencia post-vencimiento, se corrige el desequilibrio sin afectar la autonomía de la voluntad, pues el arrendador conserva la facultad de solicitar la devolución inmediata del bien.

Este hallazgo contrasta favorablemente con los antecedentes internacionales. Mientras en España (Molina, 2017) y otros países europeos se han adoptado medidas que priorizan excesivamente la protección del arrendatario sin contrapesos económicos, la propuesta peruana de incremento automático de la renta representa un equilibrio más sofisticado entre la protección habitacional y la equidad contractual, alineándose con las recomendaciones de Gonzales (2021) sobre la necesidad de normas “objetivas, razonables y proporcionales” que prevengan desequilibrios contractuales.

Respecto al tercer objetivo específico, sobre la afectación a los costos de transacción, los resultados permiten matizar conceptualmente el alcance de los costos de transacción en el ciclo completo del contrato de arrendamiento, superando la visión reduccionista que los limita a la fase precontractual.

Los entrevistados E1, E2 y E3 coinciden en reconocer que los costos de transacción se extienden a lo largo de toda la vigencia del contrato, especialmente en los contratos de tracto sucesivo como el arrendamiento. Esta perspectiva se articula con las bases teóricas que identifican tres categorías de costos: búsqueda, entrada y ejecución. La continuación unilateral impacta principalmente en los costos de ejecución, al generar la necesidad de: (i) comunicación formal (carta

notarial); (ii) gestión de posibles consignaciones judiciales; y (iii) eventual litigio prolongado por desalojo.

El entrevistado E4 aporta una dimensión estratégica crucial al señalar que los costos no son solo monetarios, sino también de oportunidad: el arrendador pierde la posibilidad de disponer libremente del bien para nuevos arrendamientos o usos propios, generando externalidades económicas negativas. Este hallazgo se vincula con el Teorema de Coase citado en las bases teóricas: cuando los costos de transacción son prohibitivos, se impide la reasignación eficiente de recursos, generando ineficiencias sistémicas en el mercado inmobiliario.

La postura del entrevistado E3, que sostiene que la continuación puede evitar costos al no celebrar un nuevo contrato, revela una visión estática de los costos de transacción que ignora su naturaleza dinámica. Como demuestran los antecedentes de Gálvez (2020) y Terán (2019), los costos ocultos de la prolongación forzada (incertidumbre jurídica, litigiosidad potencial, deterioro de la confianza contractual) superan con creces los ahorros hipotéticos en la celebración de un nuevo contrato.

La propuesta de incremento automático de la merced conductiva emerge como mecanismo eficaz para internalizar estos costos de transacción, alineándose con la función del derecho contractual de "minimizar los costos de transacción mediante la provisión de términos por defecto eficientes" (Bullard, 2019). Al establecer un ajuste económico predeterminado para la continuación post-vencimiento, se reduce la necesidad de renegociación conflictiva y se incentiva una salida ordenada del contrato.

La discusión permite concluir que la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada debilita integralmente la función económica del contrato al afectar simultáneamente sus tres pilares: En la dimensión de la eficiencia: al introducir incertidumbre sobre la duración real del contrato, erosionando la previsibilidad necesaria para la planificación económica y generando incentivos perversos que desincentivan la oferta de vivienda en

arrendamiento; en la dimensión de la equidad: al crear un desequilibrio asimétrico en la distribución de beneficios y cargas, donde el arrendatario obtiene el uso continuo del bien sin ajuste económico, mientras el arrendador asume costos crecientes para recuperar su propiedad; y en la dimensión de los costos de transacción: al trasladar al arrendador la carga de actuación para restablecer su derecho de propiedad, generando costos adicionales de comunicación, gestión y eventual litigio que debilitan la eficiencia global del sistema contractual.

Esta triple afectación explica por qué, como señala el planteamiento del problema, existe un “claro perjuicio económico y moral a los propietarios o arrendadores” que repercute negativamente en el clima de inversión inmobiliaria. Los antecedentes de Terán (2019) sobre el derecho de propiedad y su función económica refuerzan esta conclusión: cuando las normas obstaculizan el ejercicio efectivo del derecho de propiedad, se limitan las oportunidades de generación de riqueza y se debilita el dinamismo económico.

CONCLUSIONES

1. La investigación demuestra que la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada, regulada por el artículo 1700 del Código Civil peruano, debilita integralmente la función económica de los contratos al generar una triple afectación estructural: (i) erosiona la eficiencia contractual al introducir incertidumbre sobre el momento real de extinción del vínculo y desnaturalizar el plazo como elemento esencial; (ii) quebranta la equidad contractual al crear un desequilibrio asimétrico donde el arrendatario obtiene el uso continuo del bien sin contraprestación adicional mientras el arrendador asume costos crecientes para recuperar su propiedad; y (iii) incrementa desproporcionadamente los costos de transacción posteriores al vencimiento del plazo, particularmente los costos de ejecución derivados de la necesidad de requerimientos notariales y procesos judiciales prolongados.
2. La continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada afecta negativamente la eficiencia contractual en tres dimensiones complementarias. En primer lugar, compromete la seguridad jurídica al erosionar la previsibilidad del momento de extinción del contrato, elemento esencial para la planificación económica de ambas partes, pero especialmente del arrendador quien pierde la capacidad de disponer libremente del bien al vencimiento del plazo pactado. En segundo lugar, genera incentivos perversos que desincentivan la oferta de vivienda en arrendamiento, al permitir que el arrendatario prolongue unilateralmente la relación contractual sin ajuste económico, ocasionando la reducción de los propietarios en el sistema contractual. En tercer lugar, debilita la asignación eficiente de recursos al impedir que el bien retorne al mercado en el momento previsto, frustrando oportunidades de revalorización económica acordes a las condiciones del mercado inmobiliario.

3. La continuación unilateral del arrendamiento quebranta la equidad contractual al generar un desequilibrio asimétrico en la distribución de beneficios y cargas que contraviene el principio de justicia conmutativa. El arrendatario obtiene el beneficio continuo del uso del bien sin manifestación expresa de voluntad del arrendador ni ajuste en las condiciones económicas, mientras que el arrendador asume unilateralmente las cargas derivadas de la recuperación del bien: gastos notariales por el requerimiento de devolución, costos judiciales por el proceso de desalojo y pérdida de oportunidades económicas al no poder disponer del inmueble según lo planificado. Esta inequidad se agrava porque la norma traslada al arrendador la carga de actuación para restablecer su derecho de propiedad, cuando el artículo 1699 del Código Civil establece expresamente que el arrendamiento de duración determinada concluye de pleno derecho al vencimiento del plazo “sin que sea necesario aviso previo de ninguna de las partes”.
4. La continuación unilateral incrementa significativamente los costos de transacción en perjuicio del arrendador, afectando principalmente la categoría de costos de ejecución. Estos costos se manifiestan en tres niveles: (i) costos directos derivados del requerimiento notarial previo exigido por la jurisprudencia para solicitar la devolución del bien; (ii) costos procesales asociados al trámite judicial de desalojo; y (iii) costos de oportunidad derivados de la imposibilidad de disponer libremente del bien para nuevos arrendamientos o usos propios durante el período de litigio.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Congreso de la República modificar el artículo 1700 del Código Civil peruano, incorporando un mecanismo de ajuste económico automático que establezca un incremento del 15% en la merced conductiva cuando el arrendatario permanezca en el uso del bien tras el vencimiento del plazo contractual sin manifestación expresa de voluntad del arrendador. Esta modificación deberá precisar que dicho incremento opera de pleno derecho desde el día siguiente al vencimiento del plazo, sin requerir notificación previa ni acuerdo expreso entre las partes, y se mantendrá vigente hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. Para tales efectos, adjunto propuesta normativa en el Apéndice 5 de esta investigación.
2. Se recomienda al Poder Legislativo y al Poder Judicial, en el marco de sus respectivas competencias, establecer que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de duración determinada tramitados conforme al artículo 1699 del Código Civil se rijan por el Proceso Único de Ejecución previsto en el Código Procesal Civil, otorgándoles mérito ejecutivo. Esta medida debe incluir: (i) la exclusión expresa de la exigencia de carta notarial previa como requisito para la interposición de la demanda; (ii) la competencia exclusiva de los Juzgados de Paz Letrados para conocer de estos procesos; y (iii) plazos máximos de 90 días para la emisión de sentencia.
3. Se recomienda a la Corte Suprema de Justicia y a los Juzgados especializados en materia civil emitir lineamientos jurisprudenciales que establezcan una interpretación restrictiva del silencio del arrendador frente a la continuación del arrendatario tras el vencimiento del plazo. Dichos lineamientos deberán precisar que: (i) el silencio no constituye aceptación tácita cuando el contrato es de duración determinada y su plazo ha vencido expresamente; (ii) la carga de actuación para evitar la continuación del

contrato recae en el arrendatario, quien debe solicitar expresamente la renovación antes del vencimiento del plazo; y (iii) la permanencia del arrendatario sin manifestación previa de voluntad del arrendador configura una situación jurídica distinta al contrato original, que no genera derechos adquiridos ni renueva las obligaciones contractuales.

4. Se recomienda al Poder Judicial de la jurisdicción de Tacna, en coordinación con el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna y las asociaciones de propietarios, elaborar y difundir modelos de contrato de arrendamiento que incluyan cláusulas estándar orientadas a prevenir la continuación unilateral no pactada. Estas cláusulas deberán contemplar: (i) una estipulación expresa que descarte la aplicación del artículo 1700 del Código Civil mediante renuncia anticipada a la continuación del arrendamiento tras el vencimiento del plazo; (ii) la inclusión de una penalidad convencional equivalente a tres meses de renta por cada mes de permanencia no autorizada; y (iii) el allanamiento anticipado del arrendatario a un desalojo notarial sumarísimo en caso de incumplimiento del plazo pactado. La difusión de estos modelos contractuales constituye una medida de política pública de bajo costo que puede generar impactos significativos en la eficiencia del mercado inmobiliario.

REFERENCIAS

- Álvarez, S. (2016)). *El contrato de arrendamiento en Roma y su evolución posterior* (Tesis de Grado en Derecho). Universidad de Valladolid. España.
- https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/23228/TFG-D_0222.pdf;sequence=1
- Altalex, (2020, 06 de abril) Código Civil de Italia. *Del contrato de arrendamiento*.
- <https://www.altalex.com/documents/news/2013/06/24/della-locazione>
- Amaya Chirinos, M. A. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*. (Tesis para optar el Título Profesional de Abogada), Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo.
- https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1839/1/ESC_CUARTO.PLENO.CASATORIO.Y.VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO_TESIS.pdf
- Lino Aranzamendi, L. (2010) *Investigación Jurídica*. Grijley.
- Arias Schreiber Pezet, M. (1988). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Editorial Socarme.
- Avendaño Arana, F. y Del Risco Sotil, L. (2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. En: *Los Plenos Civiles Vinculantes. Análisis y comentarios críticos de sus reglas*. Gaceta Jurídica.

Bejarano, J. A. (2022) El análisis económico del Derecho: Comentarios sobre textos básicos. *Revista de Economía Institucional* 1(1), 155-167.

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-59961999000100010&lng=en&tlng=es.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2026) *Código Civil de Chile*.

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1973>

Bigio Chrem, J. (1994) El contrato de arrendamiento. *THEMIS Revista de Derecho*, (30), 197-205.

Bullard, A. (2019). *Análisis económico del derecho*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Carbonell, M. (2025). *Las funciones de los contratos en las sociedades modernas: instrumentos de intercambio y asignación de riesgos*. Centro Carbonell.

<https://centrocarbonell.online/2025/09/03/las-funciones-de-los-contratos-en-las-sociedades-modernas-instrumentos-de-intercambio-y-asignacion-de-riesgos/>

Cancela Merino, A. (2020). *El contrato de arrendamiento en Roma y su régimen actual*. (Tesis de Grado en Derecho). Universidad de Valladolid. España.

https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46892/TFG-D_01025.pdf?sequence=1

Cantuarias S., F. (1988). Conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada. *Themis*, 11.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10748/11241>

Cárdenas Manrique, Ch. (2015). Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria. *Vox Juris*, Volumen 29, N° 1.

<https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/83/74>

Cárdenas Krenz, R. (2022). ¿Qué tan autónoma es la autonomía de la voluntad? Consideraciones a partir de algunas sentencias del Tribunal Constitucional peruano. *Anuario de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba*, (38), 116-138.

<https://vlex.com.pe/vid/tan-autonoma-es-autonomia-918057865>

Castillo Castro, L. E. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. (Tesis para optar el Título de Abogado). Universidad Privada Antenor Orrego.

https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf

Castillo Freyre, M. (2021). Definición y características del contrato de arrendamiento. En M. A. Muro Rojo & M. A. Torres Carrasco (Coords.), *Código Civil comentado* (Tomo VIII, pp. 503-505). Gaceta Jurídica.

Castillo López, M., Romero Sánchez, E. y Minguez Vallejos, E. (2022) El método fenomenológico en investigación educativa: una revisión sistemática. *Revista Latinoamericana de Estudios Educativos (Colombia)*, 18 (2), 241-267.

<https://www.redalyc.org/journal/1341/134175706011/html/>

Cerna Leveau, R. A. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018*. (Tesis Doctoral) Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco.

<https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5684/DDR.D00070C48.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Coca Guzmán, S.J. (2025) *Lo que debes saber sobre el «arrendamiento» (artículo 1666 del Código Civil)*. LP Pasión por el Derecho.

<https://lpderecho.pe/contrato-arrendamiento-articulo-1666-codigo-civil/>

Chang Hernández, G. (2020) *Solidarismo y realidad social del contrato: buena fe y proscripción del abuso del derecho*. Pasión por el Derecho.

<https://lpderecho.pe/solidarismo-contrato-buena-fe-abuso-derecho/>

Chauca Herrera, M. C. (2023). *Conclusión de arrendamiento de duración determinada en el Código Civil de 1984 y el desalojo de inmuebles: Problemas actuales y propuestas de reforma* (Tesis de grado). Universidad Femenina del Sagrado Corazón.

<http://hdl.handle.net/20.500.11955/1129>

De La Puente y Lavalle, M. (2021) Perfeccionamiento del Contrato. En M. A. Muro Rojo & M. A. Torres Carrasco (Coords.), *Código Civil comentado* (Tomo VIII, pp. 225-228). Gaceta Jurídica.

Falla Jara, A. (1989). El vencimiento del plazo y la continuación en el uso del bien en el contrato de arrendamiento (arts. 1700 y 1704). *THEMIS Revista de Derecho*, p. 84-93.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10788/11282>

Feldman, F., Hualde Sánchez, J.J., Muniz Espada, E. y Roy, E. (2015) *Código Civil francés traducido al español*. Juriscope

https://shs.hal.science/halshs-01402630/file/Traductioncodecivil01072013_fr_es.pdf

Flores, Ch. (2020) *La relevancia de la causa concreta en la solución del problema de los contratos de arrendamiento de locales comerciales en tiempos del covid-19*. Pasión por el Derecho.

https://lpderecho.pe/causa-concreta-contratos-arrendamiento-locales-comerciales-covid-19/#_ftn4

Flores Flores, P. (2018) *El contrato y el acto jurídico en el Código Civil peruano. Repaso sucinto de su interconexión jurídica*. LP Pasión por el Derecho.

<https://lpderecho.pe/contrato-acto-juridico-codigo-civil-peruano-interconexion-juridica/>

Forno, H. (2003). El plazo esencial y la tutela resolutoria. *Estudios sobre el contrato en general, por los sesenta años del Código Civil italiano*. 915-971, 2003.

http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art54.PDF

Gabrielli, E. (2012). La operación económica en la teoría del contrato. *IUS ET VERITAS*, 22(44), 16–40.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12019>

Gálvez Delgado, E. P. (2020). *El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los jueces de paz letrado*. (Tesis para optar el Título de Abogado). Universidad de San Martín de Porres.

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/7011/g%C3%A1lvez_dep.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gonzales Barrón, G. (2018). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Gaceta Jurídica.

Gonzales Devis, A. (2021) *Desequilibrio en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana en Barranquilla*. (Trabajo de grado para optar título de abogada) Universidad de la Costa. Barranquilla.

<https://repositorio.cuc.edu.co/server/api/core/bitstreams/660ba9b2-f9fe-473d-9251-f4704de5c28e/content>

González, J. L. (2000). *Derechos del Arrendador*. Universidad Nacional Autónoma de México.

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/53/tc.pdf>

González Laca, C. M. (2017). *Acto Jurídico*. Universidad Continental.

https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4262/1/DO_FCE_312_MAI_UC0004_2018.pdf

Guzmán Napurí, Ch. (2022). *Análisis económico del derecho y derecho público económico*. Universidad Continental.

<https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/analisis-economico-del-derecho-y-derecho-publico-economico>

Hernández Fraga, K. y Guerra Cosme, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones. *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*. N° 06.

<https://revistas.uma.es/index.php/rejienuevaepoca/article/view/7773/7283>

Jáuregui Huamán, R. (2021). *La invalidez del artículo 1355 del código civil en relación al artículo 62 de la Constitución*. IUS360 - El portal jurídico de IUS ET VERITAS. Blog.

<https://ius360.com/la-invalidez-del-articulo-1355-del-codigo-civil-en-relacion-al-articulo-62-de-la-constitucion-la-intangibilidad-contractual-y->

su-incompatibilidad-con-el-proyecto-de-ley-5004-2020-cr-durante-el-conte-2/

Jiménez Chaves, V. E. y Comet Weiler, C. (2016) Los estudios de casos como enfoque metodológico. *Revista de Investigación en Ciencias Sociales y Humanidades*. Vol. 3 Nro. 2.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5757749>

Lacayo Arana, M.A. (2021) El principio de la autonomía de la voluntad en los contratos con condiciones generales en el ordenamiento colombiano. *Catálogo Editorial*, 1(64-4), 45-76.

<https://doi.org/10.15765/poli.v1i64-4.1977>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación (2016) *Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina*.

https://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf

Miranda Canales, Manuel. *Derecho de los Contratos*. Ediciones Jurídicas.

Molina, C. (2024). Los contratos de arrendamiento y las atribuciones para contratar servicios básicos. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(3), 2859-2869.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i3.11499

Molina Roig, E. (2017). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo* (Tesis Doctoral). Universitat Rovira I Virgili. Tarragona, Cataluña, España.

<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/461049/TESI.pdf?sequence=1>

Momberg Uribe, R., y Severin Fuster, G. (2023). Las formalidades convencionales en la contratación moderna. La cláusula de no modificación oral o “no oral modification clause” y la doctrina de los actos propios como límite a su eficacia. *IUS ET VERITAS*, (67), 61–75.

<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202302.003>

Monroy Gálvez, J. (2013). *Diccionario Procesal Civil*. Editorial Gaceta Jurídica.

Munita Marambio, R. (2021) Sobre la equidad contractual y la obligatoriedad del vínculo. Una mirada a la luz de la protección jurídica del contratante débil. *Latin American Legal Studies*, (8), 174-206.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9351998>

Ortega Plana, M. A. (2006). Arrendamiento y Comodato: Algunos comentarios sobre su regulación normativa. *Ius Et Praxis*, p. 34-54.

https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/3697/3630

Palacios Martínez, E. (2021) Conclusión del arrendamiento de duración determinada. En M. A. Muro Rojo & M. A. Torres Carrasco (Coords.), *Código Civil comentado* (Tomo VIII, pp. 582-585). Gaceta Jurídica.

Palacio Pimentel, H. G. (1987). *Manual de Derecho Civil*, Tomo II. Editorial Huallaga.

Palacios Vilela, J. J. (2019) *Complementariedad entre el derecho y la economía según la percepción de los jueces civiles del distrito judicial de Lima, en el año 2016*. (Tesis Doctoral). Universidad Mayor de San Marcos.

https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/11526/Palacios_vj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Parra Domínguez, M. L. y Briceño Rodríguez, I. I. (2010). Aspectos éticos en la investigación cualitativa. *Enfermería neurológica*, Vol. 12, No. 3.

<https://docs.bvsalud.org/biblioref/2020/01/1034733/aspectos-eticos.pdf>

Pereira Fredes, E. A. (2022). Ruptura entre promesas, voluntad y autonomía: ¿qué justifica la fuerza obligatoria del contrato? *Derecho PUCP*, (89), 291–323.

<https://doi.org/10.18800/derechopucp.202202.010>

Polanco Gutiérrez, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo, Doctrina, Jurisprudencia y Casuística*. ADRUS D & L EDITORES S.A.C.

Quintana, L. y Hermida, J. (2019). *La hermenéutica como método de interpretación de textos en la investigación psicoanalítica*. Universidad Nacional de Mar del Plata.

<https://www.redalyc.org/journal/4835/483568603007/html/>

Rodríguez Chávez, R. Y. (2011) La función económica de la contratación masiva». *Revista Oficial Del Poder Judicial* 6 (6/7).

<https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/201/256>

Ruiz Nazábal, C. (2023). *El juicio de desahucio y el mercado del alquiler en España; análisis de una relación tensa*. (Trabajo de Fin de Grado) Comillas, Universidad Pontificia. Madrid. España.

<https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/620586/retrieve>

Salazar Escorcía, L.S. (2020) Investigación Cualitativa: Una respuesta a las Investigaciones Sociales Educativas. *Cienciamatria*, 6 (11), 101-110.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7390995>

Terán Béjar, C. A. (2019) *Estudio del Decreto Legislativo N° 1209 – Derecho de Propiedad - en función del Análisis Económico del Derecho, Arequipa, 2018*. (Tesis doctoral). Universidad Católica de Santa María, Arequipa.

<https://repositorio.ucsm.edu.pe/items/d736df17-d69a-465a-8a1e-111d531a6dfa>

Torres Proaño, I. y Salazar Sánchez, C. (2016). Análisis Económico de los Contratos. *DerechoEcuador*.

<https://derechoecuador.com/analisis-economico-de-los-contratos/>

Triana Vargas, A. N. (2021). *Análisis Comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile*. (Trabajo de Titulación para la obtención del Título de Licenciatura en Derecho) Universidad Hemisferios, Quito, Ecuador.

<https://dspace.uhemisferios.edu.ec/server/api/core/bitstreams/97fadb67-db31-4df6-b7a3-29c666565b2f/content>

Vial del Rio, V. (2003) *Teoría General del Acto Jurídico*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

VLex (2026) *Código Civil de España*.

<https://vlex.es/vid/codigo-civil-127560>

Villota Cerna, M. A. (2024). Comentarios a la legislación y a la jurisprudencia del contrato de arrendamiento en el Perú a los 40 años de vigencia del Código Civil. *Themis Revista de Derecho*, 85, 341-378.

<https://doi.org/10.18800/themis.202401.020>

Von Schöning, C. (2021). *Código Civil Alemán*.

https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html

APÉNDICES

APÉNDICE 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

LA CONTINUACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO Y EL DEBILITAMIENTO DE LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LOS CONTRATOS.

PROBLEMA	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA	RECOMENDACIONES
Cuando un arrendatario toma la decisión unilateral de continuar con el contrato de duración determinada, no existe la voluntad de las partes, la eficiencia del contrato se debilita en perjuicio del arrendador porque las condiciones económicas quedan sin opción a ser actualizadas como todo bien o servicio que se encuentra en el mercado, asimismo, los costos de transacción posterior son mayores porque el arrendador o propietario tiene que realizar gastos notariales y posteriormente los gastos judiciales en caso se inicie el proceso de desalojo.	1. Interrogante principal: ¿De qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos? 2. Interrogantes específicas: a) ¿De qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la eficiencia contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano? b) ¿De qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la equidad contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano? c) ¿De qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a los costos de transacción contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano?	1. Objetivo general: Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos. 2. Objetivos específicos: a) Determinar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la eficiencia contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano. b) Establecer de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la equidad contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano. c) Especificar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a los costos de transacción contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.	1) El contrato de arrendamiento • El fin del arrendamiento de duración determinada. • La continuación de arrendamiento de duración determinada. • La continuación del arrendamiento de duración determinada y los Plenos jurisdiccionales. 2) El ocupante precario en el Derecho peruano. • Teorías de la posesión precaria • La posesión precaria en el Código Civil de 1984 • La transformación del ex arrendatario en poseedor precario, a partir del IV Pleno Casatorio. 3) La función económica de los contratos. • La función económica del contrato de arrendamiento • La eficiencia y equidad como elementos del contrato de arrendamiento • Los costos de transacción en los contratos de arrendamiento.	Enfoque cualitativo: Analiza e investiga cualidades no numéricas. Diseño: Fenomenológica, porque se centra en comprender las experiencias subjetivas de los individuos, de las normas y jurisprudencias. Informantes: Jueces especialistas en materia civil de la jurisdicción de Tacna. Muestra: Cuatro jueces. Técnicas de recolección de datos: Entrevista Instrumentos de recolección de datos: Guía de entrevista.	1) La modificación del artículo 1700 del C.C. para incorporar un ajuste económico automático en la merced conductiva cuando el arrendatario permanezca en el inmueble tras el vencimiento del plazo, como mecanismo compensatorio a favor del arrendador; 2) La simplificación y agilización del proceso de desalojo por vencimiento de contrato, otorgándole mérito ejecutivo y eliminando cargas procedimentales innecesarias; 3) La adopción de criterios jurisprudenciales restrictivos respecto del silencio del arrendador, reforzando la primacía del plazo contractual y la autonomía de la voluntad; y 4) La prevención contractual mediante modelos estandarizados que incorporen cláusulas disuasivas frente a la permanencia no autorizada del arrendatario.

APÉNDICE 2
INSTRUMENTO: GUÍA DE ENTREVISTA

GUÍA DE ENTREVISTA

Entrevistado:

Profesión:

Cargo académico:

Institución:

La presente entrevista tiene como finalidad la recolección de información de suma importancia para nuestro trabajo de investigación. Desde ya agradecemos su valiosa participación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la eficiencia contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.

1. ¿Cómo considera Ud. que se afecta la eficiencia de los contratos de duración determinada, cuando un arrendatario decide continuar unilateralmente con el arrendamiento?

.....

2. ¿Considera necesario que se condicione económicamente al arrendatario cuando decide unilateralmente continuar con el contrato de arrendamiento de duración determinada? ¿por qué?

.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer de que manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a la equidad contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil.

1. ¿Considera Ud. que se mantiene la equidad contractual, cuando el arrendatario decide continuar unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada? ¿por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

2. ¿Considera Ud. que existiría equidad contractual, en caso que el arrendatario pueda incrementar la merced conductiva, cuando decida continuar unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada? ¿por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar de qué manera se afecta la función económica de los contratos, respecto a los costos de transacción contractual, cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada conforme al Código Civil peruano.

1. ¿Considera Ud. que los costos de transacción de los contratos están dirigidos exclusivamente a los actos previos a la celebración del contrato? ¿por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

2. Cuando el arrendatario continúa unilateralmente con el arrendamiento de duración determinada, ¿considera Ud. que de alguna manera se incrementa los costos de transacción en perjuicio del arrendador? ¿por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

OBJETIVO GENERAL

Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos.

1. ¿Cómo afecta al propietario o arrendador, la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, respecto a la función económica de los contratos?

.....

.....

.....

.....

.....

2. ¿Considera Ud. que el contrato de duración determinada se desnaturaliza cuando la misma norma contenida en el Art. 1700 del C.C. permite la continuación del arrendamiento sin la voluntad expresa del propietario o arrendador? ¿por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

Muchas gracias.

APÉNDICE 3

FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

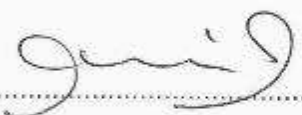
FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada "La continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano y el debilitamiento de la función económica de los contratos", que tiene como objetivo general "Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos", para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que ha sido desarrollado por Lincoln Salas Ponce, aspirante al Grado de Doctor de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual, o ya sea de manera presencial de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Tacna, 03 de diciembre de 2025.



Firma del entrevistado

Nombre: Tael Flores Alvarado
 Profesión: Abogado - Juez Superior
 Grado Académico: Doctor en Derecho



Entrevistador: Lincoln Salas Ponce

DNI: 00423724
 Especialidad: Materia civil.

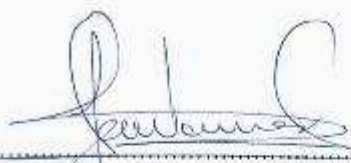
FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada "La continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano y el debilitamiento de la función económica de los contratos", que tiene como objetivo general "Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos", para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que ha sido desarrollado por Lincoln Salas Ponce, aspirante al Grado de Doctor de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual, o ya sea de manera presencial de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Tacna, 8 de agosto de 2025.



Firma del entrevistado

Nombre: SAUL FELIPE ADAMES PÉREZ

Profesión: ABOGADO

Grado Académico: ABOGADO



Entrevistador: Lincoln Salas Ponce

DNI: Lincoln 00423774

Especialidad: Materia civil.

FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada "La continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano y el debilitamiento de la función económica de los contratos", que tiene como objetivo general "Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos", para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que ha sido desarrollado por Lincoln Salas Ponce, aspirante al Grado de Doctor de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual, o ya sea de manera presencial de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Tacna, 05 de Mayo de 2025.



Firma del entrevistado

Nombre: Juan Manuel Vera Eguivel

Profesión: Abogado

Grado Académico: Maestro



Entrevistador: Lincoln Salas Ponce

DNI: 00423774

Especialidad: Materia civil.

FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada "La continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano y el debilitamiento de la función económica de los contratos", que tiene como objetivo general "Describir de qué manera afecta la continuación unilateral del arrendamiento de duración determinada en el Código Civil peruano, con la función económica de los contratos", para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que ha sido desarrollado por Lincoln Salas Ponce, aspirante al Grado de Doctor de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual, o ya sea de manera presencial de acuerdo a su disposición.
- La entrevista será grabada con fines académicos.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Tacna, 21 de ENERO de 2025.



Firma del entrevistado

Nombre: PEDRO LIMACHE NINA

Profesión: ABOGADO - JUEZ SUPERIOR

Grado Académico: MAGISTER



Entrevistador: Lincoln Salas Ponce

DNI: 00423774

Especialidad: Materia civil.

APÉNDICE 4

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos	
Codificación CEIN fvc - 001	Versión 00	Vigencia 2015
		Páginas 02

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Rosa María Alvarez Ponce
 1.2. Grado Académico: Doctor
 1.3. Profesión: Abogada
 1.4. Institución donde labora: Universidad Privada de Tacna
 1.5. Cargo que desempeña: Docente
 1.6. Denominación del Instrumento: Guía de entrevista
 1.7. Autor del instrumento: Mg. Lincoln Salas Ponce
 1.8. Programa de postgrado: Doctorado

II. VALIDACIÓN

1

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Mal	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					X
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiadas					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
SUMATORIA PARCIAL					4	25
SUMATORIA TOTAL						29

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos		
	Codificación CEIN lvc - 001	Versión 00	Vigencia 2015

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: aplicable
- 3.2. Opinión: FAVORABLE X DEBE MEJORAR _____
 NO FAVORABLE _____
- 3.3. Observaciones: _____

2

Tacna, 27 de agosto 2025



Firma
 Dr. Rina M. Alvarez B
 DNI 00425041

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos			
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02	

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Jaribana Trigueros, Edgar Gonzalo
 1.2. Grado Académico: Doctor en Derecho
 1.3. Profesión: Abogado
 1.4. Institución donde labora: Universidad Privada de Tacna
 1.5. Cargo que desempeña: Decano
 1.6. Denominación del Instrumento: Guía de Entrevista
 1.7. Autor del instrumento: Mg. Leopoldo Salas Ponce
 1.8. Programa de postgrado: Doctorado

II. VALIDACIÓN

1

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Mal	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				✓	
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles				✓	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				✓	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable				✓	
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					✓
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				✓	
SUMATORIA PARCIAL						
SUMATORIA TOTAL						

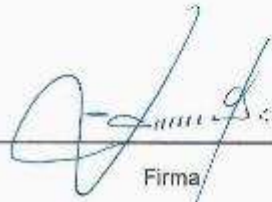
	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de investigación Formato de Validación por expertos			
Codificación CEIN Ipe - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02	

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: _____
- 3.2. Opinión: FAVORABLE ☒ DEBE MEJORAR _____
 NO FAVORABLE _____
- 3.3. Observaciones: _____

2

Tacna, 18 de septiembre de 2025


 Firma

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos			
Codificación CEIN Fvg - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02	

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Herrera Pérez, Cobi Iván
 1.2. Grado Académico: Dكتور en Derecho
 1.3. Profesión: Abogado docente universitario
 1.4. Institución donde labora: Universidad Privada de Tacna
 1.5. Cargo que desempeña: Docente universitario
 1.6. Denominación del instrumento: Guía de entrevista
 1.7. Autor del instrumento: Mcs. Lincoln Salas Parde
 1.8. Programa de postgrado: Doctorado en Derecho

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				X	
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles			X		
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable			X		
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
SUMATORIA PARCIAL				6	12	5
SUMATORIA TOTAL						

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos			
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02	

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Vera Egrive/ Juan Manuel
- 1.2. Grado Académico: Magister
- 1.3. Profesión: Abogado
- 1.4. Institución donde labora: Foro Judicial
- 1.5. Cargo que desempeña: Jefe Regional en P. Civil
- 1.6. Denominación del Instrumento: Ficha de entrevista
- 1.7. Autor del instrumento: Lincoln Carlos Roca
- 1.8. Programa de postgrado: Maestría

II. VALIDACIÓN

1

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				/	
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles				/	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				/	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					/
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados				/	
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					/
SUMATORIA PARCIAL						
SUMATORIA TOTAL						

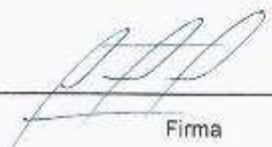
	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos			
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02	

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: 26
- 3.2. Opinión: FAVORABLE SI DEBE MEJORAR _____
NO FAVORABLE _____
- 3.3. Observaciones: _____

2

Tacna, 05 de mayo del 2025



Firma

APÉNDICE 5

PROYECTO DE LEY

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1700 DEL CÓDIGO CIVIL EN LO REFERENTE A LA CONTINUACIÓN UNILATERAL DEL ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar el artículo 1700 del Código Civil, a fin de establecer un mecanismo de ajuste económico automático y un plazo máximo para la continuación del arrendamiento tras el vencimiento del plazo contractual, con el propósito de restablecer el equilibrio económico-jurídico entre arrendador y arrendatario, fortalecer la función económica del contrato de arrendamiento de duración determinada y garantizar la eficacia extintiva del plazo pactado conforme al principio *pacta sunt servanda*.

Artículo 2. Modificación del artículo 1700 del Código Civil

Modifícase el artículo 1700 del Código Civil, en los siguientes términos:

“Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, si el arrendatario permanece en el uso del bien sin manifestación expresa de voluntad del arrendador, no se entenderá que hay renovación tácita, sino continuación forzosa del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones pactadas, con excepción de la merced conductiva, la cual se incrementará automáticamente en un quince por ciento (15%) respecto del último monto pactado, hasta que el arrendador solicite la devolución del bien.

Dicha continuación no podrá exceder de doce (12) meses contados desde el día siguiente al vencimiento del plazo contractual, salvo que el arrendador solicite la devolución con anterioridad.

El incremento previsto en el presente artículo operará de pleno derecho desde el primer día de la continuación, sin requerir notificación previa ni acuerdo expreso entre las partes, y será exigible junto con cada período de pago de la merced conductiva.

La permanencia del arrendatario en el bien tras el vencimiento del plazo máximo de doce (12) meses a que se refiere el presente artículo configurará ocupación precaria, sin que ello implique prórroga alguna del contrato de arrendamiento.”

Artículo 3. Interpretación conforme con principios constitucionales y del Análisis Económico del Derecho

La aplicación del artículo 1700 modificado se interpretará conforme a los principios constitucionales de autonomía de la voluntad contenido en la libertad de contratar (artículo 2, inciso 14, de la Constitución Política del Perú), celeridad procesal y tutela jurisdiccional efectiva (artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú), así como a los postulados del Análisis Económico del Derecho que reconocen la función económica del contrato como instrumento de asignación eficiente de recursos, reducción de costos de transacción y equilibrio en la distribución de riesgos y beneficios entre las partes.

Artículo 4. Remisión a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos

La presente ley se remite a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República para su análisis, discusión y dictamen, en el marco de la política legislativa de modernización del derecho contractual civil y fortalecimiento de la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

1.1. Antecedentes legales

El contrato de arrendamiento de duración determinada constituye una de las figuras contractuales más utilizadas en el tráfico jurídico peruano, regulada en los artículos 1666 al 1712 del Código Civil. Su esencia radica en la temporalidad pactada por las partes, elemento que delimita con precisión el momento en que cesa el derecho de uso del bien y se recupera la disponibilidad plena por parte del arrendador.

El artículo 1699 del Código Civil establece con claridad que "el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas". Esta disposición consagra el carácter automático de la extinción del vínculo contractual al cumplirse el plazo pactado, reforzando los principios de autonomía de la voluntad y obligatoriedad contractual (*pacta sunt servanda*).

Sin embargo, el artículo 1700 del mismo código introduce una contradicción normativa al señalar que, vencido el plazo, "si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución". Esta regulación, aparentemente técnica, genera una prolongación fáctica del contrato que no responde a un acuerdo de voluntades, sino a la mera inercia o tolerancia del arrendador, debilitando la eficacia extintiva del plazo como elemento esencial del arrendamiento de duración determinada.

La jurisprudencia ha agravado esta contradicción al exigir carta notarial previa para solicitar la devolución del bien y convertir al arrendatario en ocupante precario, transformando los desalojos por vencimiento de contrato —procedimientos sumarísimos que debieran tramitarse ante Jueces de Paz— en procesos complejos ante Jueces especializados, prolongando los plazos de recuperación del bien entre

tres y cinco años en perjuicio exclusivo del arrendador, como evidencian los estudios de Gálvez (2020) y Chauca (2023).

La presente propuesta legislativa no busca eliminar la posibilidad de continuación del arrendamiento tras el vencimiento del plazo, sino corregir la asimetría económica y jurídica que genera la norma vigente, mediante dos mecanismos complementarios: (i) un incremento automático del 15% en la merced conductiva que internalice los costos adicionales que la continuación unilateral impone al arrendador; y (ii) un plazo máximo de doce meses que garantice la recuperación previsible del bien, evitando la indefinición actual que desincentiva la oferta de vivienda en arrendamiento.

II. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La persistencia del artículo 1700 del Código Civil en su redacción actual genera un problema jurídico-estructural de significativa envergadura, en la medida en que permite que el arrendatario prolongue unilateralmente la relación contractual sin manifestación expresa de voluntad del arrendador ni ajuste en las condiciones económicas, debilitando integralmente la función económica del contrato de arrendamiento de duración determinada.

Conforme a diversos estudios académicos realizados, esta debilidad normativa se manifiesta en tres dimensiones complementarias:

- a) **Afectación a la eficiencia contractual:** La continuación unilateral erosiona la seguridad jurídica al introducir incertidumbre sobre el momento real de extinción del vínculo, desnaturalizando el plazo como elemento esencial del contrato.
- b) **Quebranto de la equidad contractual:** La norma vigente genera un desequilibrio asimétrico en la distribución de beneficios y cargas: el arrendatario obtiene el uso continuo del bien sin contraprestación adicional, mientras el arrendador

asume unilateralmente los costos de recuperación del bien (gastos notariales, judiciales, pérdida de oportunidades económicas).

- c) Incremento desproporcionado de los costos de transacción: La continuación unilateral incrementa significativamente los costos de ejecución posteriores al vencimiento del plazo, particularmente los derivados de la necesidad de requerimientos notariales y procesos judiciales prolongados.

Esta triple afectación explica por qué, existe un claro perjuicio económico y moral a los propietarios o arrendadores que repercute negativamente en el clima de inversión inmobiliaria y en la generación de riqueza, en contradicción con los postulados del Análisis Económico del Derecho desarrollados por Bullard (2019) y con la función social de la propiedad reconocida en la Constitución Política del Perú.

III. FUNDAMENTO JURÍDICO Y DOGMÁTICO

3.1. Principios constitucionales comprometidos

- a) Principio de autonomía de la voluntad (artículo 2, inciso 14, Constitución Política): La continuación unilateral del arrendamiento sin manifestación expresa del arrendador constituye una imposición fáctica que debilita la autonomía contractual. El plazo pactado representa una manifestación esencial de la voluntad de las partes; su desnaturalización mediante una prolongación no consentida afecta el núcleo mismo de la libertad contractual. La modificación propuesta restablece este principio al exigir un ajuste económico que refleje la ausencia de consentimiento expreso y al garantizar un plazo máximo previsible para la recuperación del bien.
- b) Principio de celeridad procesal y tutela jurisdiccional efectiva (artículo 139, inciso 3, Constitución Política): La conversión jurisprudencial del desalojo por vencimiento en desalojo por ocupación precaria, con traslado a Jueces especializados y plazos de 3 a 5 años, vulnera el derecho a obtener una resolución

dentro de un plazo razonable. La modificación propuesta contribuye indirectamente a la celeridad procesal al crear incentivos económicos para una salida ordenada del contrato, reduciendo la litigiosidad innecesaria y liberando recursos judiciales para casos verdaderamente controvertidos.

- c) Principio de seguridad jurídica: La incertidumbre sobre el momento real de extinción del contrato genera externalidades negativas en el mercado inmobiliario, desincentivando la oferta de vivienda en arrendamiento. La modificación propuesta fortalece la seguridad jurídica al establecer reglas claras, previsibles y automáticas para la continuación post-vencimiento, permitiendo a los arrendadores planificar con certeza la disponibilidad futura de sus bienes.

3.2. Experiencia comparada

La experiencia comparada evidencia una clara tendencia legislativa hacia la preservación de la eficacia extintiva automática del plazo en los contratos de arrendamiento de duración determinada:

Francia: El artículo 1737 del Código Civil francés establece que el contrato de arrendamiento termina automáticamente al vencimiento del plazo fijado, cuando se haya hecho por escrito, sin que sea necesario dar aviso. Este modelo privilegia la seguridad jurídica y la autonomía de la voluntad, evitando prolongaciones fácticas que desnaturalicen el acuerdo original.

Italia: El artículo 1596 del Código Civil italiano señala que el contrato de arrendamiento con un plazo determinado por las partes termina al vencimiento de dicho plazo, sin necesidad de preaviso, reafirmando el carácter esencial del plazo como elemento estructural del arrendamiento.

España: El artículo 1565 del Código Civil español dispone que cuando el arrendamiento ha sido pactado por un plazo determinado, este finaliza en la fecha previamente establecida, sin que resulte necesario efectuar requerimiento alguno, garantizando la previsibilidad de las relaciones contractuales.

Alemania: El artículo 594 del Código Civil alemán establece que el contrato de arrendamiento usufructuario finaliza al expirar el plazo para el cual se celebró, otorgando plena eficacia extintiva al vencimiento del término pactado.

Chile: El artículo 1950, inciso 2, del Código Civil chileno señala que el arrendamiento de bienes se extingue [...] por el vencimiento del plazo pactado para la duración del arrendamiento, protegiendo la autonomía de la voluntad y la seguridad jurídica.

Estos modelos comparados demuestran que un sistema contractual eficiente no permite que la mera permanencia en el uso del bien genere efectos jurídicos adicionales no pactados. La modificación propuesta se alinea con estas mejores prácticas al establecer mecanismos que restablecen el equilibrio económico-jurídico sin sacrificar la protección habitacional, mediante el incremento automático de la merced conductiva y el plazo máximo de doce meses.

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1. Racionalización del equilibrio contractual

La modificación propuesta responde a la necesidad de corregir la asimetría económica generada por la norma vigente, mediante dos mecanismos complementarios:

- a) Incremento automático del 15% en la merced conductiva: Este porcentaje constituye un estándar objetivo que:
 - No resulta prohibitivo para el arrendatario (quien decidió unilateralmente permanecer en el bien);
 - Compensa parcialmente al arrendador por la pérdida de oportunidades de revalorización del bien según el mercado;
 - Crea incentivos para una salida ordenada del contrato o una renegociación expresa;

- Internaliza los costos adicionales que la continuación unilateral impone al arrendador (gastos notariales, judiciales, pérdida de oportunidades económicas).

b) Plazo máximo de doce meses: Este límite temporal garantiza:

- Para el arrendador: la recuperación del bien en un plazo máximo previsible, evitando la indefinición actual que desincentiva la inversión inmobiliaria;
- Para el arrendatario: un período razonable para buscar alternativas habitacionales sin generar inseguridad jurídica prolongada.
- Para el sistema: la reducción de litigiosidad innecesaria y la descongestión de los órganos jurisdiccionales especializados.

4.2. Coherencia con el Análisis Económico del Derecho

La modificación propuesta se fundamenta en los postulados del Análisis Económico del Derecho desarrollados por Bullard (2019), que reconocen tres pilares esenciales de la función económica del contrato:

- a) Eficiencia: El incremento automático y el plazo máximo restauran la previsibilidad y reducen los costos de transacción posteriores, alineándose con la función del derecho contractual de minimizar los costos de transacción mediante la provisión de términos por defecto eficientes.
- b) Equidad: El mecanismo de ajuste económico corrige el desequilibrio asimétrico en la distribución de beneficios y cargas, sin afectar la autonomía del arrendador para solicitar la devolución en cualquier momento, en coherencia con el principio de justicia conmutativa.
- c) Reducción de costos de transacción: El incremento automático de pleno derecho evita conflictos sobre su exigibilidad y reduce costos de negociación posteriores, mientras que el plazo máximo de doce meses evita

la judicialización innecesaria de conflictos que debieran resolverse mediante la aplicación estricta del plazo pactado.

4.3. Fórmula propuesta

Por los fundamentos y la justificación señalada, resulta necesario modificar el artículo 1700, conforme al siguiente texto:

ACTUAL ARTÍCULO 1700 DEL CÓDIGO CIVIL.	PROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1700 DEL CÓDIGO CIVIL.
Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.	“Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, si el arrendatario permanece en el uso del bien sin manifestación expresa de voluntad del arrendador, no se entenderá que hay renovación tácita, sino continuación forzosa del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones pactadas, con excepción de la merced conductiva, la cual se incrementará automáticamente en un quince por ciento (15%) respecto del último monto pactado, hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. Dicha continuación no podrá exceder de doce (12) meses contados desde el día siguiente al vencimiento del plazo contractual, salvo que el arrendador solicite la devolución con anterioridad. El incremento previsto en el presente artículo operará de pleno derecho desde el primer día de la continuación, sin requerir notificación previa ni acuerdo expreso entre las partes, y será exigible junto con cada período de pago de la merced conductiva. La permanencia del arrendatario en el bien tras el vencimiento del plazo máximo de doce (12) meses a que se refiere el presente artículo configurará ocupación precaria, sin que ello implique prórroga alguna del contrato de arrendamiento.”

V. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La modificación del artículo 1700 del Código Civil no generaría incompatibilidad alguna con el ordenamiento jurídico peruano; por el contrario, contribuiría a restablecer la coherencia y armonía sistémica entre el Derecho Civil, los principios constitucionales y los postulados del Análisis Económico del Derecho.

En la actualidad, existe una tensión normativa evidente entre:

- El artículo 1699 del Código Civil, que establece la extinción automática del arrendamiento de duración determinada al vencimiento del plazo, sin que sea necesario aviso previo;
- El artículo 1700 del mismo código, que permite la continuación del arrendamiento hasta que el arrendador solicite la devolución;
- La jurisprudencia que exige carta notarial previa y convierte al arrendatario en ocupante precario, prolongando los procesos de desalojo entre tres y cinco años.

Esta contradicción normativa afecta la seguridad jurídica y debilita la confianza en el sistema contractual. La modificación propuesta resuelve esta tensión al establecer un régimen equilibrado que:

- Respeta la autonomía de la voluntad al permitir al arrendador solicitar la devolución en cualquier momento;
- Corrige la inequidad económica mediante el incremento automático de la merced conductiva;
- Garantiza la recuperación previsible del bien mediante el plazo máximo de doce meses;

- Reduce la litigiosidad innecesaria al crear incentivos para una salida ordenada del contrato.

Además, la modificación se articula coherentemente con los diversos estudios académicos en nuestro país:

- El estudio de Chauca (2023) que demuestra la compatibilidad normativa entre los artículos 1699 y 1704 del Código Civil respecto a la terminación automática del contrato;
- La investigación de Gálvez (2020) que evidencia los efectos perjudiciales del Pleno Jurisdiccional Civil de 2017 en la tramitación de los desalojos por vencimiento de contrato;
- El análisis de Terán (2019) sobre la función económica del derecho de propiedad y su relación con la generación de riqueza, alineándose con la necesidad de normas que faciliten, no obstaculicen, el dinamismo económico del mercado inmobiliario.

VI. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La modificación propuesta no genera costo presupuestal alguno para el Estado, ya que no implica la creación de nuevas instancias, personal adicional ni tecnología. Por el contrario, genera beneficios significativos en términos de eficiencia institucional y económica:

Beneficios para el sistema judicial:

- Reducción estimada del 15-20% en la carga procesal de los Juzgados especializados en materia civil, al disminuir la litigiosidad innecesaria derivada de la continuación unilateral sin ajuste económico;
- Liberación de recursos humanos, temporales y materiales que actualmente se destinan a procesos de desalojo prolongados (3 a 5 años), permitiendo una atención más eficiente de casos verdaderamente controvertidos.

Beneficios para los arrendadores:

- Compensación parcial por los costos adicionales derivados de la continuación unilateral (gastos notariales, judiciales, pérdida de oportunidades económicas);
- Recuperación previsible del bien en un plazo máximo de doce meses, permitiendo la revalorización del inmueble según las condiciones del mercado;
- Reducción de la incertidumbre jurídica que actualmente desincentiva la oferta de vivienda en arrendamiento.

Beneficios para los arrendatarios:

- Período razonable de doce meses para buscar alternativas habitacionales sin generar inseguridad jurídica prolongada;
- Claridad sobre las condiciones económicas de la continuación (incremento del 15%), evitando conflictos posteriores sobre el monto de la renta;
- Incentivo para una salida ordenada del contrato o una renegociación expresa con el arrendador.

Beneficios sociales:

- Aumento de la oferta de vivienda en arrendamiento al fortalecer la confianza de los propietarios en el sistema contractual;
- Contribución al ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles) mediante el fomento de un mercado inmobiliario dinámico y eficiente;
- Contribución al ODS 16 (Paz, justicia e instituciones sólidas) mediante la reducción de litigiosidad innecesaria y la fortalecimiento de la seguridad jurídica.

Los costos de mantener el *status quo* son significativamente superiores a los beneficios de la modificación propuesta: la perpetuación de una norma que genera incertidumbre jurídica, desincentiva la inversión inmobiliaria y prolonga innecesariamente los conflictos contractuales constituye una ineficiencia estructural que afecta negativamente el clima de negocios y la generación de riqueza en el país.

VII. IMPACTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El impacto de la modificación propuesta será positivo y estructural en la legislación nacional:

- Fortalecimiento de la seguridad jurídica: Al establecer reglas claras, previsibles y automáticas para la continuación post-vencimiento, se incrementa la confianza en el sistema contractual y se incentiva la inversión inmobiliaria.
- Reducción de la litigiosidad innecesaria: El incremento automático de la merced conductiva y el plazo máximo de doce meses crearán incentivos para una salida ordenada del contrato, reduciendo los conflictos que actualmente se judicializan.
- Modernización del derecho contractual civil: La modificación incorpora los postulados del Análisis Económico del Derecho en la regulación del arrendamiento, alineando el ordenamiento peruano con las mejores prácticas comparadas identificadas en Francia, Italia, España, Alemania y Chile.
- Equilibrio entre protección habitacional y derechos del arrendador: La propuesta no sacrifica la protección habitacional, sino que establece un equilibrio técnico que protege los intereses legítimos de ambas partes, evitando tanto el desamparo del arrendatario como la desprotección del arrendador.

- Contribución al desarrollo económico: Al fortalecer la función económica del contrato de arrendamiento, se incentiva la movilidad de recursos en el mercado inmobiliario, contribuyendo al dinamismo económico y a la generación de riqueza, en coherencia con los postulados de Terán (2019) sobre la función económica del derecho de propiedad.

VIII. VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS NACIONALES DEL ACUERDO NACIONAL

El presente proyecto de ley se encuentra plenamente alineado con la Política de Estado N.º 24 del Acuerdo Nacional: “Afirmación de un Estado eficiente y transparente”, la cual compromete al Estado peruano a consolidar una administración pública moderna, ágil y orientada al servicio de las personas.

Dicha política establece, en su literal (a), la obligación del Estado de incrementar la cobertura, calidad y celeridad de la atención de trámites, mediante la definición y evaluación de estándares básicos de desempeño. La modificación propuesta contribuye directamente a este objetivo al reducir la litigiosidad innecesaria en materia de desalojos y al establecer reglas claras que evitan conflictos posteriores sobre las condiciones de la continuación del arrendamiento.

Asimismo, el literal (b) de la Política de Estado N.º 24 exige la implementación de mecanismos de mejora continua en la asignación, ejecución, calidad y control del gasto público" La modificación propuesta responde a este mandato al optimizar el uso de los recursos judiciales, liberando capacidad institucional que actualmente se destina a procesos prolongados derivados de la ambigüedad normativa del artículo 1700 vigente.

Finalmente, el compromiso de reducir los costos de acceso a los bienes y servicios públicos se ve fortalecido cuando las partes pueden resolver sus conflictos contractuales mediante mecanismos previsibles y automáticos, evitando la judicialización innecesaria y los costos emocionales, económicos y de oportunidad derivados de procesos judiciales prolongados.

La presente propuesta legislativa no solo resulta compatible con la Política de Estado N.º 24 del Acuerdo Nacional, sino que representa una aplicación concreta y efectiva de sus principios, al promover un sistema contractual más eficiente, transparente y centrado en el equilibrio de los intereses legítimos de las partes, en consonancia con los compromisos democráticos asumidos por el Estado peruano.