

Por:

Carlos Andrés

Arbulú Mansilla * **

*SI EL CÓDIGO NECESITA CAMBIOS,
HABLEMOS DE PROPIEDAD Y CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO*

Resumen

En el marco de la conmemoración de los cuarenta años del Código Civil Peruano, el presente ensayo se analizan las instituciones jurídicas de propiedad, prescripción adquisitiva y contratos de arrendamiento en busca de demostrar la necesidad de una interpretación sistemática del mismo, evidenciando la necesidad de ciertas reformas y enmiendas en este cuerpo normativo, proponiendo una serie de cambios en cuatro artículos.

Abstract

Within the framework of the commemoration of the forty years of the Peruvian Civil Code, this essay analyses the legal institutions of property, acquisitive prescription and leasing contracts to demonstrate the need for a systematic interpretation of the code, evidencing the need for certain reforms and amendments in this body of law, proposing a series of changes in four articles.

Palabras clave: Derecho Civil Patrimonial, transferencia de propiedad, contrato de arrendamiento, inmueble.

Keywords: Civil Patrimonial Law, transfer of property, lease contract, real estate.

* Estudiante del VIII ciclo de la facultad de Derecho de la Universidad de Piura. Correo electrónico: carbulum@gmail.com

** Este ensayo está dedicado a mis padres, quienes me han apoyado y formado. Los quiero mucho.

Recibido: 25 de julio de 2024

Aceptado: 20 de octubre de 2024

Sumario

I. INTRODUCCIÓN. II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. III. DESARROLLO. 1. TRANSMISIÓN DE BIEN INMUEBLE EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 949: “¿SI FIRMO YA ES MÍO?”. 2. PRESCRIPCIÓN CON JUSTO TÍTULO: “LO TENGO TODO Y ME HACEN ESPERAR”. 3. LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN VIRTUD DE LOS ARTÍCULOS 1700 Y 1704: “¿QUÉ PASA CUANDO SE VENCE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?”. IV. CONCLUSIONES. V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El Código Civil Peruano es el conjunto normativo más importante del Derecho Privado peruano, tanto por su relevancia y uso en prácticamente todas las ramas del sistema jurídico¹, como por la gran cantidad de instituciones, muchas de ellas fundamentales, que regula. Este año se cumplen cuarenta años de su publicación, año en el que no solamente se conmemora el tiempo por el que ha transcurrido la vigencia de este, sino que se solemniza su gran aporte al Derecho Civil Comparado y, sobre todo, a la doctrina que del código surge.

Habiendo dejado claro la importancia del Código, también debemos tener en cuenta que existen muchos debates alrededor de este. Estas discusiones doctrinales han revelado ciertos inconvenientes que tienen determinadas regulaciones, tanto problemas originarios, como aquellos que surgen de inadecuadas o apresuradas reformas que se han ido dando a lo largo de estos años. Dichas observaciones deben ser siempre materia de análisis del legislador peruano, no sin antes advertir que las propuestas de reformas y enmiendas que se den doctrinalmente deben atender

¹ Lo mencionado se indica en el artículo IX del Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984: “Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza”.

siempre a una interpretación sistemática del Código Civil, para evitar posteriores vacíos y/o problemas en la utilización de ciertas normas que buscan el correcto funcionamiento del ordenamiento y la protección de determinados derechos.

El objetivo principal del presente ensayo es, en el marco de esta conmemoración, dejar claro que es necesario hacer una serie de reformas y enmiendas a nuestro Código Civil, debido a que, a lo largo de estos cuarenta años, la doctrina y jurisprudencia, que ha desarrollado este conjunto normativo, ha dejado en evidencia una serie de deficiencias que pueden ser corregidas. Para conseguirlo, se podrá observar a lo largo de este texto tres figuras del Derecho Civil Patrimonial que son muy usadas en nuestro sistema jurídico y que necesitan una serie de reformulaciones.

Es de común conocimiento que el Derecho Privado es aquel conjunto de instituciones y normas encausadas a la defensa de los intereses de la persona, fundadas en la persona, así como en su libertad personal y su dignidad humana, reconociendo que la persona tiene poder económico. Por tanto, se defienden los intereses patrimoniales, al tener esta índole económica. Esta rama del Derecho puede dividirse en Derecho Civil Patrimonial y Derecho Civil No Patrimonial. Para fines del presente escrito nos detendremos a explicar brevemente el Derecho Civil Patrimonial, que tiene por objeto de estudio los intereses económicos de la persona, aquella relación jurídico patrimonial que vincula a dos o más sujetos con un objeto en un contexto económico. A su vez, la relación jurídico patrimonial se puede dividir en dos ramas: una estática, Derechos Reales, y otra dinámica, Derecho de Obligaciones. La primera rama mencionada explica cómo están atribuidos los bienes escasos a las personas, debiendo tener en cuenta que no llegan a constituir negocios jurídicos, sino actos jurídicos de atribución. En cambio, la segunda está referida a las obligaciones, al intercambio de las cosas. Ambos sectores están profundamente vinculados, son

recíprocos, pues, para llegar a tener el derecho de propiedad, muchas veces se requiere de la vertiente dinámica. Por tanto, cabe resaltar que el sector estático no se entiende sin el dinámico, ni viceversa.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Habiendo introducido el presente ensayo, buscaré, a lo largo de su desarrollo, demostrar que existe la necesidad de ciertas reformas y enmiendas en el Código Civil Peruano haciendo siempre una interpretación conjunta de todo el marco normativo relevante para dichas propuestas de corrección.

Para demostrar dicha tesis principal, trataré tres temas controversiales de Derecho Civil Patrimonial que funcionarán como argumentos: la transmisión de un bien inmueble en virtud del artículo 949; prescripción adquisitiva con justo título; y la conclusión del arrendamiento en virtud de los artículos 1700 y 1704. Cada uno de estos tres argumentos serán tratados de manera individual y cada uno tendrá su propia conclusión que servirá de fundamento de la tesis principal.

III. DESARROLLO

1. TRANSMISIÓN DE BIEN INMUEBLE EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 949: “¿SI FIRMO YA ES MÍO?”

Para iniciar con el desarrollo de este primer y sensible tema, es necesario recordar los sistemas que enmarcan la transmisión de propiedad de bien inmueble: el sistema romano, francés y alemán. El primer sistema por mencionar es el sistema romano (Díaz Tarrillo, 2023), que nos habla del título y el modo, siendo el título aquello que genera la obligación o la obligación propiamente dicha y, el modo, como aquel acto material que transfiere la propiedad. Consecuentemente, surge el sistema consensualista francés, como “una innovación sustancial respecto al Derecho romano,

lo que determinó la victoria del concepto de la voluntariedad sobre el formalismo jurídico” (Gálvez Castro, 2021, p. 121), siendo que la mera obligación, el mero consentimiento genera la transferencia de propiedad, dejando claro que el transferente solamente puede hacer uso de una acción personal. Por último, tenemos al sistema alemán, que no es muy relevante para este texto, pero que resumiremos en aquella separación de dos negocios jurídicos, uno que contiene la obligación de transferir, y otro que genera la transferencia de propiedad.

Teniendo claro dichos sistemas, podemos empezar a analizar el artículo 949 del Código Civil Peruano de 1984, que nos indica que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

A primera vista y desde la perspectiva práctica, podríamos afirmar que nos encontramos frente a un sistema consensualista de transferencia de bien inmueble, siguiendo así el sistema francés. No obstante, hay quienes podrían afirmar que nuestro sistema siempre debe seguir el sistema romano-germánico, debido a la regulación de las obligaciones, contratos y derechos reales que sigue un enfoque romano; por lo tanto, cabría entender que este artículo funcionaría como el modo y el título vendría a ser el acto o negocio jurídico que contenga la obligación.

Por mi parte, soy de los que defiende que este artículo forma parte del sistema consensualista, verlo de otra forma sería intentar forzar la figura jurídica y, por lo tanto, un sin sentido. Sin embargo, pienso que este artículo está mal planteado y genera una gran cantidad de problemas, entre estos su interpretación. Dice Alfredo Bullard y comparto íntegramente que:

La propiedad se transfiere al momento del perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, esta norma es completamente incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar. El contrato es un acto que, de ordinario, permanece oculto al conocimiento de terceros. (Bullard González, 2003, p. 123)

Muchos autores afirman que este sistema activa la circulación de la riqueza, beneficiando al adquirente y permitiéndole ser propietario incluso antes de cumplir, de ser el caso, la obligación a su cargo (Gálvez Castro, 2021, p. 122). Si seguimos la figura de la compraventa de un bien inmueble, esta afirmación carece de sentido cuando hay un incumplimiento por parte del acreedor; cuando hay un conflicto con otros “propietarios” que adquirieron el inmueble; en caso esta transferencia se dé frente a un propietario que no registró la compraventa y se dificulte la inscripción en registros públicos; o cuando se analiza los artículos del libro séptimo, sección segunda, título primero, capítulo cuarto en donde se hable de las obligaciones del vendedor transferente para perfeccionar dicho traslado de dominio sobre la cosa.

Desarrollando el primer inconveniente mencionado en el párrafo anterior, imaginemos que Pedro busca transferir la propiedad de un inmueble a María por un contrato de compraventa, ¿qué pasaría si María no paga la contraprestación? Si nos regimos por los libros sexto y séptimo del Código, tendríamos que afirmar que Pedro podría, en virtud que todo contrato de compraventa contiene prestaciones recíprocas (Castillo Freyre, 2020, p. 18), hacer uso de todos los medios de defensa, otorgados a este tipo de contratos, para que María cumpla; no obstante, María ya es la propietaria del bien en virtud del 949, por lo tanto, ya no se podría invocar, en busca de ejemplificar, la figura de la excepción de incumplimiento del artículo 1426 que exige la simultaneidad de las prestaciones, únicamente cabría la resolución del contrato o

el uso de alguna acción judicial para exigir el cumplimiento o resolver el contrato, dejando en evidencia la poca practicidad y la dificultad que se genera en la circulación de los bienes inmuebles, impidiendo el uso de figuras jurídicas pensadas para proteger las relaciones jurídicas obligatorias que conforman el ámbito dinámico del Derecho Civil Patrimonial.

Por otra parte, si es que nos encontramos frente a un conflicto con otros acreedores del inmueble, lo lógico sería pensar que nos regimos por el artículo 1135 del Código. Empero, el artículo 949 nos dice que basta con la obligación para convertirse en propietario, ¿por qué este artículo le da prevalencia a la inscripción y a aquellos documentos con fecha cierta anterior? La respuesta es que se deja de lado completamente el artículo 949 en busca de brindar seguridad jurídica, porque si nos enfocamos en dicho artículo, todos los acreedores podrían tener aquel derecho de propiedad frente al inmueble, porque son de buena fe (artículo 2014). Es así como evidenciamos otro problema del artículo a reformar.

Siguiendo con las críticas, el registro hace oponible frente a terceros el derecho de propiedad adquirido, pero ¿qué pasa si he adquirido un inmueble que ha pasado por varios contratos de compraventa no inscritos? Surgen muchos problemas, porque, muy aparte de la poca seguridad jurídica en el tráfico de este inmueble, no será posible plasmar en los registros dicho derecho de propiedad sin que antes todos los contratos de compraventa previos se inscriban, aumentando así la inoponibilidad de la propiedad frente a terceros y la inseguridad jurídica de dicho dominio.

Por último, es de imposible entender que, en el caso de la compraventa, la mera obligación transfiera la propiedad. En el capítulo cuarto del título que regula la compraventa como contrato típico, en precisamente en los artículos del 1549 al 1551 se establece una serie de obligaciones del vendedor para perfeccionar la transferencia

de propiedad, obligaciones que carecen de sentido si nos regimos por el sistema de transmisión de dominio que establece el artículo criticado en este argumento.

Habiendo discutido y criticado brevemente la norma materia de la propuesta de reforma, es necesario hacer alusión al Derecho Comparado, viendo en primer lugar aquel mensaje del Poder Ejecutivo Chileno al Congreso de Chile proponiendo la aprobación del Código Civil, texto que indicaba que:

La transferencia y transmisión de dominio, [...]; y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna.
(1855)

Lo mencionado hace clara mención a un sistema romano de transferencia de propiedad, donde el título es aquel instrumento jurídico que contiene la obligación y, el modo, es la inscripción en registros.

Continuando con el derecho comparado, el artículo 686 del Código Civil Chileno de 1856, donde se indica que “se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador”. Ya hemos adelantado el sistema que rige la transferencia de propiedad en Chile, siendo la inscripción en registros aquel modo por el que se concreta la transferencia.

Por su parte, el artículo 2643 del Código Civil Italiano de 1942 expone lo siguiente: “Deberán hacerse públicos mediante transcripción: 1) contratos que

Si el Código necesita cambios, hablemos de propiedad y contratos de arrendamiento

transfieren la propiedad de bienes inmuebles; [...]” en relación con el artículo 2643 del mismo Código que dice que:

Los actos previstos en el artículo anterior no surten efecto respecto de terceros que por cualquier concepto hayan adquirido derechos sobre los inmuebles en virtud de escritura transcrita o inscrita con anterioridad a la transcripción de las propias escrituras. Una vez realizada la transcripción, ninguna transcripción o inscripción de derechos adquiridos frente a su autor puede surtir efecto contra quien la transcribió, aunque la compra se remonte a una fecha anterior.

El sistema italiano exige, para que la transferencia de la propiedad se concrete en su totalidad, la inscripción en registros, siendo este el modo de transferencia.

Asimismo, el artículo 656 del Código Civil Suizo de 1907 norma que:

La inscripción en el registro de la propiedad es necesaria para la adquisición de la propiedad de la tierra. Quien adquiere un edificio por ocupación, herencia, expropiación, ejecución forzosa o sentencia, se convierte en propietario de él antes de su inscripción, pero sólo puede disponer de él en el Registro de la propiedad después de cumplida esta formalidad.

Así, descubrimos también que en el ordenamiento suizo se exige la inscripción en registros como aquel modo de poder constituirse en propietario.

Habiendo observado dichos sistemas jurídicos y demostrado que el sistema de título y modo como lo proponemos es uno utilizado en otros ordenamientos, entraré

a detallar la propuesta de reforma. Este cambio en el artículo 949 consistirá en convertir el sistema consensualista en un sistema romano de título y modo, tal y como se hace (a su manera) en cada uno de los artículos de códigos civiles extranjeros mencionados, siendo que el artículo 949 del Código deberá presentar el siguiente contenido: La inscripción en registros públicos de aquel negocio o acto jurídico que transfiere la propiedad es necesaria para consolidar la transferencia del dominio del inmueble.

Esta propuesta de reforma trae consigo el fundamento que persigue a los derechos reales y que el profesor Mateo Gómez Matos repite constantemente en sus clases en la Universidad de Piura, siendo que no cabe la existencia de un derecho real si es que ese derecho no puede ser oponible, oponibilidad que el registro otorga y la mera obligación de transferir el bien, no.

Una posible contradicción a este sistema según dice Mario Castillo Freyre (2007, pp. 72-75), es el posible estancamiento de la riqueza o aquel mercado paralelo o informal que podría traer consigo esta reforma. No obstante, la primera premisa es un sin sentido, debido a que hoy muchas de las personas exigen que el vendedor tenga el fundamento registral para poder transferir el bien inmueble y nuestro propio sistema te incita a seguir este modo de transferir, incluso siendo muy peligroso adquirir un inmueble de alguien que no lo tiene inscrito a su nombre, debido al posible problema futuro de determinar quién es el verdadero propietario del bien; por otra parte, aquel mercado paralelo o informal que se puede crear con este tipo de sistema es una contradicción clara, debido a que la informalidad la propone propiamente el actual artículo 949, donde se podría transferir la propiedad de manera oral sin ningún respaldo formal de efectuada dicha transferencia.

Por último, la posibilidad de transferencia sin inscripción genera justamente este estancamiento de la riqueza y problemas por la informalidad en registros como ya hemos indicado en el párrafo anterior. Un bien inmueble, bajo el artículo cuestionado, podría ser transmitido muchas veces, con buena fe y de manera completamente legal, sin la necesidad de la inscripción en registros, pero el problema surge cuando se quiere inscribir la última transferencia. El artículo 2015 nos habla justamente del tracto sucesivo en los registros para que este derecho se pueda inscribir. En la resolución del Tribunal Registral N°. 193-2021-SUNARP-TR se define que:

El principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición, o de quien deriva el derecho, aparece como titular registral del derecho. Correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito.

Así, el tribunal registral deja claro que la oponibilidad que otorga registros no se puede dar en caso se transfiera la propiedad inmueble varias veces sin inscripción de cada transferencia realizada de manera sucesiva.

En conclusión, la informalidad y los problemas en la circulación de la riqueza son inconvenientes que ya se viven con este sistema. Queda claro que la propuesta de reforma es necesaria y funcional, no sin antes añadir que, para que esta reforma funcione a la perfección, antes se debe hacer una mejora en el sistema registral peruano y, siguiendo lo que dice el profesor argentino Alfredo Colmo (1961, pp. 232-234), que es imprescindible que se practique previamente una operación de catastro de todos los inmuebles de cada zona registral. Dicho debate de reforma en base al

Derecho Registral lo dejaré abierto para otro debate, dejando la base para iniciar un cambio a mejor en nuestro sistema jurídico, buscando que esa interpretación sistemática necesaria funcione mucha mejor y con artículos coherentes.

2. *PRESCRIPCIÓN CON JUSTO TÍTULO: “LO TENGO TODO Y ME HACEN ESPERAR”*

Sin más preámbulos, ¿qué es el justo título? El artículo 950 del Código nos habla de un "justo título" que puede tener un poseedor para poder reducir el plazo de prescripción a la mitad, pero a lo largo del código no se define con precisión lo que este título significa.

En primer lugar, remontándonos a la definición de los romanos clásicos, la *iusta causa usucapions* (el justo título) se define como:

Una situación jurídica objetiva que por sí misma justificaría la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por la insuficiencia formal del acto de transmisión o atribución (*traditio rei Mancipi* o acto discrecional del pretor), o bien por la falta del derecho del transmitente (*adquisición a non domino*), vale solamente para iniciar la usucapión. (Arangio Ruiz, 1973, p. 235)

Por otra parte, es necesario mencionar la definición que la Casación N°. 61-2018-Lima Este trae a colación sobre lo que es el justo título, enunciándolo como aquel “acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión”. Esto implica que el poseedor debe tener un documento o situación que aparenta legalidad, que, aun cuando posteriormente se descubra que

tiene defectos legales que impiden la exigencia de la obligación y la futura transmisión de la propiedad de manera efectiva, dicho título sí tiene validez para adquirir por prescripción.

Ahora bien, ¿es posible brindarle beneficios a un sujeto que tiene un título inválido y/o ineficaz que transfiere la propiedad? Desde mi perspectiva, esta afirmación, en base a las definiciones brindadas genera, una situación de vulnerabilidad del dominio del propietario de un inmueble. ¿Acaso un contrato de compraventa inválido te puede traer beneficios? No, no es un "justo" título y lo que correspondería es realizar las correcciones correspondientes de dicho título o esperar los 10 años correspondientes con los requisitos debidos para solicitar la prescripción adquisitiva siempre y cuando haya buena fe, porque si exijo la prescripción con justo título ¿hay buena fe en utilizar un título inválido y/o ineficaz para adquirir la propiedad de otro? La respuesta es no, el conocer una situación que desfavorece y utilizarla para favorecerse uno mismo es mala fe.

Siguiendo con el análisis, es cierto que la figura guarda sentido si es que vemos su vigencia desde el punto de vista histórico, ya que surge en el derecho romano; sin embargo, debemos tener en cuenta que lo histórico no siempre es lo mejor y que, en busca de proteger y regular de mejor manera las figuras jurídicas de nuestro ordenamiento, podemos dejar de lado determinados instrumentos que antes funcionaban, pero que hoy, en la práctica, no sirven o incluso generan problemas, como ocurre en el presente caso.

Vayamos a un supuesto argumento que fundamentaría la razón de este artículo: la falta de formalidad de un negocio jurídico, como lo podría ser una donación. No cabe la posibilidad que se produzca la transferencia de un bien inmueble sin que se cumpla la formalidad exigida por ley, dicho negocio jurídico es nulo; pero

con base en la interpretación que se le da al artículo 950, el beneficiado de la donación -sabiendo de las normas del Código Civil, tal y como se establece que las dichas son de común conocimiento y vinculan el actuar de las personas dentro de las instituciones que el Código regula- podría utilizar dicho “justo título” para iniciar una prescripción adquisitiva. ¿Qué pasaría si en dicho supuesto se trata de una persona mayor con hijos? Podría hacer lo mismo, incluso sin el examen médico y el visto de los herederos que corresponde en estas situaciones.

Veamos la compraventa de un bien inmueble. Dicha situación no genera inconvenientes *a priori*. Para ejemplificar de mejor manera, en una compraventa, la obligación de transferencia del inmueble se traslada a los herederos en caso de fallecimiento o, en caso de que se declare incapaz al deudor, la persona responsable de la administración de los bienes del deudor deberá transferir el inmueble utilizando el modo correspondiente que sería buscar la inscripción en registros públicos (si seguimos la reforma que en el argumento anterior proponemos). Toda esta explicación sería mucho simple bajo el sistema actual de transferencia de propiedad, donde la mera obligación te hace propietario y, por lo tanto, bastaría con el iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública y solucionar el inconveniente. Asimismo, si nos encontramos ya en el sistema de título y modo que proponemos para la reforma del 949, también sería cuestión de iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública para obtener la propiedad y, como consecuencia, no sería necesario este segundo párrafo del artículo 950.

Por último, ni siquiera el justo título para la prescripción puede ser usado como prueba de buena fe, justamente por su falta de concordancia con la normativa del Código, normativa que, como hemos dicho, vincula todo el actuar de las personas.

En consecuencia, con base en lo explicado, considero que la existencia de este segundo párrafo del artículo 950 es, hoy por hoy, innecesaria y problemática, siendo incluso una rienda suelta que los jueces utilizan y utilizarán sin el correcto enfoque, debido a que no hay un correcto enfoque de este artículo ni fundamento actual que sostenga su existencia en el sistema jurídico peruano.

Entonces, para concluir este segundo argumento, propongo enmendar el artículo 950 quitándole el segundo párrafo, quedando de la siguiente manera: La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

3. *LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN VIRTUD DE LOS ARTÍCULOS 1700 Y 1704: “¿QUÉ PASA CUANDO SE VENCE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?”*

Vencido el plazo o las obligaciones de un contrato, corresponde que esa relación jurídica contractual, que surge del negocio jurídico, termine. No obstante, hay una gran dificultad para determinar cuándo termina aquella relación jurídica en el contrato de arrendamiento, siendo este un contrato muy usado en nuestro sistema jurídico.

La explicación histórica y de los sistemas jurídicos que existen para la conclusión del arrendamiento está explicada en el ensayo titulado “El vencimiento del plazo y la continuación en el uso del bien en el contrato de arrendamiento (arts. 1700 y 1704)” de Alejandro Falla Jara en la revista Themis (1989); por lo que les recomiendo revisar dicho artículo, el cual es muy interesante y cuyo enlace puede ser encontrado en la bibliografía de este trabajo. Por lo mencionado, en el presente argumento

únicamente haré la crítica a los artículos 1700 y 1704 de Código Civil Peruano y presentaré la propuesta de enmienda de dichos artículos.

Tengo que aclarar que no comparto la conclusión a la que llega Alejandro en su ensayo, mucho menos comparto la idea de ignorar la existencia de un artículo para poder utilizar el otro correctamente, dicha interpretación no corresponde a la interpretación sistemática que yo promuevo y que, siempre que no se deje de lado los diferentes tipos de interpretación, debe regir el análisis jurídico sistemático de nuestro Código.

Por otra parte, es esencial para esta parte del ensayo definir lo que es una penalidad, siendo este una sanción económica establecida sobre una relación jurídica obligacional con el fin de motivar el cumplimiento de las obligaciones por una o ambas partes. La penalidad puede ser establecida por acuerdo entre partes o mediante la ley, siendo esta última de operación automática, a menos que se haya pactado expresamente lo contrario en base a los principios que rigen las relaciones jurídicas obligacionales.

Ahora bien, pasando a analizar los debatidos artículos, habría que tener claro que el arrendamiento termina cuando vence el plazo, sin que sea necesario que esto se notifique, tal y como se indica en el artículo 1699. La idea principal del artículo 1700 es que, si el arrendatario permanece en el bien, debe continuar pagando la renta como en el contrato durante el periodo en el que se encuentre en el inmueble una vez vencido el plazo, funcionando dicho monto como una penalidad exigible. Por otra parte, el artículo 1704 nos dice que, cumplido el artículo 1699 o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento y el arrendatario permanece en el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del inmueble (repetición de lo que se dice en el

1700) y a cobrar la penalidad acordada o, en caso esta no se haya pactado, una renta extra por el periodo precedente.

Teniendo esa base clara, surgen un problema: la referencia a la continuación del arrendamiento. A mi interpretación, dicha “continuación” no hace referencia a una extensión del contrato de arrendamiento, esa afirmación contradijera el propio artículo 1699 y los artículos de incumplimiento de las obligaciones recogidos en el libro VI del Código. La continuación a la que se hace referencia en dichos artículos debe ser entendida como aquella continuación del arrendatario en el uso del bien materia del contrato de arrendamiento incumplido, generando así la necesidad de pagar por el uso del bien sin el derecho de continuar con el arrendamiento, puesto que dicho vínculo ya no existe.

Habiendo adelantado la idea, debería entenderse como penalidad legal lo enmarcado en el artículo 1704, siendo que tanto 1700 como 1704 son aplicables al mismo tiempo. Respecto al pago de la renta y demás obligaciones anexas al uso del bien que fue materia del arrendamiento, se aplica el artículo 1700; y, en relación con la penalidad por el incumplimiento y los posibles daños ocasionados, se aplicaría el artículo 1704. Debo dejar claro que la penalidad incluida en el artículo 1704 sería una aplicable si es que en el negocio jurídico no se pacta algún tipo de penalidad y que la exigencia de devolución del inmueble vendría a ser un derecho irrenunciable por parte del arrendador, ya que esta devolución del bien sería justamente parte de un derecho previo que de manera directa o indirecta afecta al propietario de dicho bien.

La interpretación brindada es una basada en una interpretación sistemática del código que impide dejar de lado algún artículo relevante para el análisis y aplicación jurídica, interpretación que debe regir en nuestro ordenamiento. No obstante, para

evitar tanto debate en relación con estos mal redactados artículos, propongo los siguientes cambios a manera de reforma en dichos artículos:

En el artículo 1700 se debería indicar lo siguiente: Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, este debe cumplir las mismas estipulaciones del contrato vencido, funcionando como penalidades las obligaciones económicas que fueron establecidas, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

Asimismo, el artículo 1704 debería estar redactado de la siguiente manera: En virtud de lo indicado en el artículo 1700, una vez se haya solicitado la devolución del bien, el arrendador tiene derecho a cobrar la penalidad convenida por el incumplimiento de devolución del bien o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva.

De este modo, se solucionarían todos los inconvenientes en relación con la interpretación del arrendamiento, protegiendo este contrato tan usado y exigiendo a los arrendatarios el cumplimiento de sus obligaciones con una intensidad mayor.

IV. CONCLUSIONES

Habiendo culminado los tres argumentos correspondientes, podemos realizar cuatro conclusiones del trabajo realizado.

En primer lugar, es necesario interpretar el sistema consensualista del artículo 949 como un sistema romano de título y modo, debido a nuestro ordenamiento civil. No obstante, sería conveniente reformar dicha norma, debiendo presentar el siguiente contenido: La inscripción en registros públicos de aquel negocio o acto jurídico que transfiere la propiedad es necesaria para consolidar la transferencia del dominio del inmueble.

Si el Código necesita cambios, hablemos de propiedad y contratos de arrendamiento

En segundo lugar, se debe enmendar el artículo 950 eliminando el segundo párrafo, debido a que su aplicación es un sinsentido, quedando de la siguiente manera: La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

En tercer lugar, corresponde realizar una interpretación sistemática de los actuales artículos 1700 y 1704 que permita utilizar ambas normas si es que no se llega a realizar la reforma de dichos artículos, siendo estos cambios los siguientes:

Artículo 1700: Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, este debe cumplir las mismas estipulaciones del contrato vencido, funcionando como penalidades las obligaciones económicas que fueron establecidas, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

Artículo 1704: En virtud de lo indicado en el artículo 1700, una vez se haya solicitado la devolución del bien, el arrendador tiene derecho a cobrar la penalidad convenida por el incumplimiento de devolución del bien o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva.

Finalmente, como cuarta conclusión, se ha podido demostrar la tesis del presente ensayo, determinando que existe la necesidad de ciertas reformas y enmiendas en el Código Civil Peruano haciendo siempre una interpretación conjunta de todo el marco normativo relevante para dichas propuestas de corrección, de las

cuales hoy traemos tres iniciativas en el marco de estos cuarenta años del Código Civil Peruano.

Sin más que añadir, me gustaría reiterar la importancia de la doctrina en el desarrollo de estos cuarenta años del Código vigente, siendo esta la fuente del derecho que enriquece y hoy conmemora al reconocido Código Civil Peruano de 1984.

V. BIBLIOGRAFÍA

Albaladejo García, M. (1993). *El Negocio Jurídico* (2. ed.). Librería Bosch.

Arangio Ruiz, V. (1973). *Instituciones de Derecho Romano*. Ediciones Depalma.

Avendaño Valdez, J. (2002). *Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad*.

Avendaño Valdez, J., y Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP.

Bullard González, A. (2003). *Sistemas de Transferencia de Propiedad*. Palestra Editores.

Castillo Freyre, M. (2007). *Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Palestra Editores.

Castillo Freyre, M. (2017). *Derecho de las Obligaciones*. Fondo Editorial PUCP.

Castillo Freyre, M. (2020). *Contratos típicos*. Fondo Editorial PUCP.

Colmo, A. (1961). *De las obligaciones en general*. Abeledo Perrot.

Díaz, L. (2023). *Manual de derecho privado romano clásico*. Tirant lo Blanch.

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*, (14), 84-93. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10788>.

- Fernández Sessarego, C. (2017). “Sin filosofía no hubiera hecho nada”. Entrevista al maestro Carlos Fernández Sessarego / Entrevistado por Fort Ninamancco. LP Pasión por el Derecho. Enlace web: <https://bit.ly/4eZ2Y1a>
- Gálvez Castro, G. M. (2021). Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica. LUMEN, Revista de la Facultad de Derecho de la UNIFÉ.
- Giambrone & Partners. Contratos de compraventa de inmuebles en Italia. Giambrone Law. Recuperado de: <https://bit.ly/4fV4uCU>
- Gonzales Barrón, G. (2002). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Juristas Editores.
- Mensaje del Ejecutivo al Congreso proponiendo la aprobación del Código Civil (1855). Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1080094>.
- Monje Mayorca, D. F. (2022). “Título y modo”: El pensamiento de Andrés Bello y el sistema traslativo de la propiedad. Revista de Derecho Privado, 43, 161-183.
- Ramírez Cruz, E. M. (2016). Prescripción adquisitiva de dominio: Los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional. Editoriales Rodhas.
- Ríos, G., y Leyva, S. (2021). Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: Análisis a los principales efectos de su inscripción registral. IUS360. Disponible en: <https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>.

Varsi Rospigliosi, E. (2017). Tratado de derechos reales: Parte General. Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

Varsi Rospigliosi, E. (2018). Tratado de derechos reales: posesión y propiedad. Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

1. *NORMAS*

Italia. Decreto Real N°. 262. Codice Civile (16/03/1942).

Perú. Decreto Legislativo N°. 295. Código Civil (24/07/1984).

Suiza. Ley federal. Schweizerische Zivilgesetzbuch (10/12/1907).

2. *JURISPRUDENCIA*

Chile. Decreto con fuerza de ley N° 1. Código Civil de la República de Chile (14/12/1856).

Perú. Arequipa: Tribunal Registral. Resolución N°. 193-2021-SUNARP-TR (10/05/2021). Almenara Sandoval, J.; Ojeda Portugal, L. y Luna Chambi, R.

Perú. La Libertad: Corte Suprema de Justicia. Casación No. 1017-2019-La Libertad (06/11/2019). Romero Díaz; Cabello Matamala; Ampudia Herrera; Lévano Vergara y Ruidías Farfán.

Perú. Lima Este: Corte Suprema de Justicia. Casación No. 61-2018-Lima Este (11/08/2020). Pariona Pastrana; Toledo Toribio; Yaya Zumaeta; Bustamante Zegarra y Linares San Román.