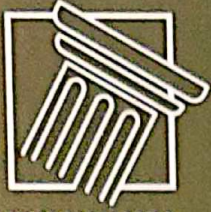


BIBLIOTECA



ESPECIALIZADA

David Landauro Matamoros

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ASPECTOS TEÓRICOS,
JURISPRUDENCIALES, PRÁCTICOS Y
CÓMO REDACTARLO



PRAXIS

SERIE DERECHO CIVIL

Palabras liminares	13
Prólogo	17

I

EL CONTRATO EN GENERAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DEL CONTRATO

I. Generalidades del contrato	23
1. Importancia del contrato	23
2. Marco constitucional y civil del contrato en el Perú	25
2.1. La libertad de contratar y la libertad contractual	25
2.2. Regulación en el Código Civil	27

II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: ASPECTOS Y ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CAPÍTULO II

CONCEPTO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

I. Introducción	31
II. Antecedentes y definición del arrendamiento	31

III.	Características del arrendamiento	35
IV.	Naturaleza jurídica	41
1.	Tesis realista: naturaleza real del arrendamiento	42
2.	Tesis personalista: naturaleza personal del arrendamiento	43
3.	Posición asumida	44
V.	Diferencia con otros contratos, derechos reales e instituciones civiles	45
1.	Contratos con los que puede llegar a confundirse	45
2.	Con algunos derechos reales	54
3.	Con modalidades históricas de arrendamiento y figuras afines reguladas en otras legislaciones	55

CAPÍTULO III SUJETOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.	Sujetos del contrato	59
1.	El arrendador	60
1.1.	Legitimidad para dar en arrendamiento	62
2.	El arrendatario	66
2.1.	El arrendatario como poseedor inmediato	66
2.2.	La posesión del arrendatario a la luz del IV Pleno Casatorio Civil	67
2.3.	Prohibiciones o impedimentos para tomar en arrendamiento	68
a)	El administrador	69
b)	Aquel que por ley está impedido	71
2.4.	Consecuencia de arrendar a pesar de la prohibición	72

CAPÍTULO IV EL BIEN, EL PLAZO Y LA RENTA

I.	Introducción	75
II.	El bien objeto del arrendamiento	75
1.	Requisitos generales del bien arrendado	76
2.	¿Qué bienes se pueden arrendar?	78
2.1.	Bienes muebles e inmuebles	78
2.2.	Parte de un bien (el caso de los <i>roomies</i> - propietario)	79
2.2.1.	Precisiones prácticas	81

2.3. Bien futuro	82
2.3.1. Precisiones prácticas	84
2.4. Bien ajeno	86
2.4.1. Precisiones prácticas	88
III. El plazo en el arrendamiento	89
1. Arrendamiento de duración determinada	91
1.1. Determinación del plazo	91
1.2. Plazo máximo del arrendamiento de duración determinada	92
1.3. Presunciones legales sobre el arrendamiento de duración determinada	96
1.3.1. Arrendamiento por finalidad específica	97
1.3.2. Arrendamiento de lugares de temporada	98
1.3.3. Precisiones prácticas	99
2. Arrendamiento de duración indeterminada	101
3. Arrendamiento por periodos forzosos y voluntarios	104
3.1. Períodos forzosos	105
3.2. Períodos voluntarios	105
3.2.1. Conversión de período voluntario a forzoso	106
3.2.2. Naturaleza del período voluntario	108
3.2.3. ¿Es lo mismo la condición suspensiva y el periodo voluntario?	108
3.2.4. Precisiones prácticas	112
IV. La renta	113
1. Requisitos de la renta	114
1.1. Naturaleza	114
1.2. Determinada o determinable	116
1.3. Verdadera	118
2. Periodicidad y pago de la renta	119
2.1. Libertad de las partes para establecer la periodicidad de la renta	120
2.2. Supletoriedad del Código	121
2.3. Períodos vencidos o adelantados	122
3. Modalidades de la renta	122
3.1. Renta fija	123
3.1.1. Precisiones prácticas	123
3.2. Renta progresiva	124

3.2.1. Precisiones prácticas	125
3.3. Renta variable	126
3.3.1. Precisiones prácticas	127
3.4. Renta mixta	128
3.4.1. Precisiones prácticas	129
3.5. Renta alternativa	130
3.5.1. Precisiones prácticas	132
4. Rebaja de la renta	132

CAPÍTULO V OBLIGACIONES DE LAS PARTES

I. Introducción	135
II. Obligaciones del arrendador	135
1. Entregar el bien	135
1.1. Entrega del bien junto con sus accesorios: nuevas modalidades (el <i>coworking</i>)	137
1.2. El plazo y lugar de la entrega	139
1.3. El estado del bien al momento de la entrega y su presunción	140
1.4. Precisiones prácticas	143
2. Mantener al arrendatario en el uso del bien y conservarlo en buen estado	144
2.1. Precisiones prácticas	147
3. Reparaciones necesarias	147
3.1. Precisiones prácticas	149
III. Obligaciones del arrendatario	149
1. Recibir, cuidar y usar el bien conforme a su destino	149
1.1. Recibir el bien	150
1.2. Cuidar el bien diligentemente	151
1.3. Utilizarlo conforme al destino acordado	153
1.4. Precisiones prácticas	154
2. Pagar la renta en el plazo y lugar acordado	155
3. Pagar los servicios públicos	157
4. Avisar sobre perturbaciones	159
5. Permitir la inspección del bien	160
5.1. Precisiones prácticas	162

6. Realizar las reparaciones	162
7. No usar imprudentemente el bien	164
8. No realizar cambios ni modificaciones sin autorización	165
8.1. Precisiones prácticas	168
9. No subarrendar ni ceder el contrato sin autorización	169
9.1. Precisiones prácticas	171
10. Devolver el bien en buen estado al finalizar el arrendamiento	171
11. A cumplir con las obligaciones legales y contractuales	174
11.1. Cláusula de garantía (¿obligación legal o pacto entre las partes?)	175
11.2. Precisiones prácticas	177

III

MODIFICACIONES SUBJETIVAS EN EL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO VI SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO

I. Subarrendamiento	181
1. Regulación	181
2. Límites al contenido del subarrendamiento	182
3. Accesoriedad del subarrendamiento	183
4. Obligación solidaria del arrendatario y el subarrendatario	184
5. Consolidación del arrendatario y arrendador	186
6. ¿Cuáles son las consecuencias de subarrendar sin autorización del arrendador? ¿precariedad?	187
7. Subarrendamiento y la modalidad de <i>roommate</i> o <i>roomies</i>	189
7.1. Recomendaciones para el subarrendatario y la modalidad de <i>roommate</i> o <i>roomies</i>	190
II. Cesión del arrendamiento	191

IV

INCIDENCIAS EN EL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO VII INCIDENCIAS EN EL ARRENDAMIENTO

I.	Introducción	195
II.	Enajenación del bien arrendado	195
	1. ¿Qué significa enajenar el bien?	196
	2. Primer supuesto: contrato de arrendamiento inscrito	198
	3. Segundo supuesto: contrato de arrendamiento no inscrito	199
	3.1. Si el adquirente decide continuar con el arrendamiento	199
	3.2. Si el adquirente decide darle fin al arrendamiento	200
	3.3. ¿Se convierte en precario el exarrendatario? (IV Pleno Casatorio Civil)	201
	3.4. Responsabilidad por enajenación del bien	202
III.	Sucesión por fallecimiento del arrendatario	203
	1. ¿Por qué la exigencia de dos a más herederos del arrendatario?	204
	2. Revocación de las garantías y constitución de nuevas garantías a favor del arrendador	205
IV.	Arrendamiento de bien sujeto a copropiedad	206
	1. ¿Cuál es la consecuencia por arrendar un bien sin permiso del resto de copropietarios?	207
V.	Concurrencia de arrendatarios	207
	1. ¿Concurrencia de arrendatarios o concurrencia de acreedores?	208
	2. Primer orden: buena fe e inscripción registral	209
	2.1. ¿Qué debe entenderse por buena fe?	209
	2.2. La inscripción registral	210
	3. Segundo orden: el arrendatario que esté en posesión del bien	211
	4. Tercer orden: fecha cierta y documento privado	211
VI.	Arrendamiento y arbitraje	212

1. Convenio arbitral en el contrato de arrendamiento	212
2. Costos del arbitraje	213
3. Efectos del convenio arbitral: los límites del laudo y su ejecución en el arrendamiento	214

V

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO VIII CONCLUSIÓN Y RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

I. Conclusiones naturales del contrato de arrendamiento	219
1. Por vencimiento del plazo (arrendamiento de duración determinada)	219
1.1. Continuación del arrendamiento	220
1.2. De la continuación del arrendamiento a la ocupación precaria (IV Pleno Casatorio)	221
2. Conclusión por aviso (arrendamiento de duración indeterminada)	222
2.1. La conclusión por aviso como manifestación del derecho de receso	222
2.2. La desocupación del bien por el arrendatario	223
3. Conclusión por acuerdo (mutuo disenso)	224
II. Conclusión por resolución contractual	224
1. Resolución contractual	224
1.1. Formas más usuales de resolver el contrato	226
1.1.1. Resolución judicial o arbitral	226
1.1.1.1. Precisiones prácticas	228
1.1.2. Resolución por intimación o apercibimiento	228
1.1.2.1. Precisiones prácticas	231
1.1.3. Cláusula resolutoria expresa	231
1.1.3.1. Precisiones prácticas	233
III. Conclusión por condición resolutoria	234
1. ¿Qué es la condición? (suspensiva y resolutoria)	235

2.	¿Cómo se podría incorporar la condición resolutoria en un contrato de arrendamiento?	236
3.	¿Pueden concurrir una condición resolutoria y una cláusula resolutoria expresa en un contrato de arrendamiento?	236
3.1.	Precisiones prácticas	237
IV.	Otras causales de extinción previstas en el Código Civil	238
1.	Vencimiento del derecho del arrendador	238
2.	Devolución por reparación	239
3.	Pérdida o destrucción del bien	240
4.	Expropiación	240

VI ARRENDAMIENTO Y DESALOJO

CAPÍTULO IX ARRENDAMIENTO Y DESALOJO (NOTAS PRÁCTICAS)

I.	Desalojos derivados del contrato de arrendamiento	247
1.	Desalojo ordinario (falta de pago, vencimiento de plazo y ocupante precario)	247
1.1.	De pago de la renta	247
1.2.	Vencimiento del plazo	248
1.3.	Ocupación precaria	249
2.	Desalojo por allanamiento futuro (desalojo <i>express</i>)	249
2.1.	Precisiones prácticas	251
3.	Proceso único de desalojo (Decreto Legislativo N° 1177)	251
4.	Desalojo con intervención notarial	252
4.1.	Etapa notarial	252
4.2.	Etapa judicial	253
4.3.	Requisitos	253
4.4.	Precisiones prácticas	254
	Bibliografía	256