

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



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

**TESIS**

---

**“Determinación normativa para las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020”**

---

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Diaz Vela, Glider

ASESOR: Castro y Céspedes, Enrique

HUÁNUCO – PERÚ

2023



# U

### TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

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

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Derecho Civil

**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)**

### CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

**Área:** Ciencias Sociales

**Sub área:** Derecho

**Disciplina:** Derecho

# D

### DATOS DEL PROGRAMA:

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

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

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

### DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 08778116

### DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22435387

Grado/Título: Doctor en Economía

Código ORCID: 0000-0002-0165-1505

# H

### DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Peña Bernal, Alberto	Maestro en ciencias de la educación, con mención en: docencia en educación superior e investigación	22417435	0000-0001-5253-2453
2	Martel Santiago, Alfredo	Magister en ciencias de la educación docencia en educación superior e investigación	22474338	0000-0001-5129-5345
3	Espinoza Cañoli, Ena Armida	Grado de maestro en derecho, con mención en ciencias penales	22425372	0000-0002-5243-1182



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las **17:05** horas del día Veintidós del mes de Setiembre del año dos mil veintitrés, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron la Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

- **MTRO. JHON FERNANDO MEZA BLACIDO** : **PRESIDENTE**
- **MTRO. ALFREDO MARTEL SANTIAGO** : **SECRETARIO**
- **MTRA. ENA ARMIDA ESPINOZA CAÑOLI** : **VOCAL**
- **MTRO. ALBERTO PEÑA BERNAL** : **JURADO ACCESITARIO**
- **DR. ENRIQUE CASTRO Y CESPEDES** : **ASESOR**

Nombrados mediante la Resolución N° 1086-2023-DFD-UDH de fecha 11 de Setiembre del 2023, para evaluar la Tesis titulada: "**DETERMINACIÓN NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019-2020**"; presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas **GLIDER DIAZ VELA** para optar el Título profesional de Abogada.

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

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) **APROBADA** por **UNANIMIDAD** con el calificativo cuantitativo de **ONCE** y cualitativo de **SUFICIENTE**.

Siendo las **18:30** horas del día Veintidós del mes de Setiembre del año dos mil veintitrés miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.

Mtro. Alberto Peña Bernal  
DNI: 22417435  
CODIGO ORCID: 0000-0001-5253-2453  
PRESIDENTE

Mtro. Alfredo Martel Santiago  
DNI: 22474338  
CODIGO ORCID: 0000-0001-5129-5345  
SECRETARIO

Mtra. Ena Armida Espinoza Cañoli  
DNI: 22425372  
CODIGO ORCID: 0000-0002-5243-1182  
VOCAL

DIRECTIVA N° 006- 2020 - VRI-UDH PARA EL USO DEL SOFTWARE TURNITIN DE  
LA UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
Resolución N° 018-2020-VRI-UDH 03JUL20 y modificatoria R. N° 046-2020-VRI-UDH, 19 OCT 20 15



**UDH**  
UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
100 años 1918-2018

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

Yo, **Enrique Castro y Céspedes**, asesor del P.A. Derecho y Ciencias Políticas y designado mediante documento: Res. 159-2022-DFD-UDH de la Bach. **Glider DIAZ VELA** de la investigación titulada:

**“DETERMINACION NORMATIVA PARA LAS REPARACIONES POR MEJORAS NECESARIAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, HUÁNUCO 2019 - 2020”**

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

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

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

Huánuco, 28 de setiembre del 2023

Atentamente.

Dr. Enrique Castro y Céspedes  
DNI N° 22435387  
Código Orcid N° 0000-0002-0165-1505

## tesis udh

### INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>repositorio.udh.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>5%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.uwiener.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>3</b>	<b>repositorio.unheval.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>4</b>	<b>distancia.udh.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>5</b>	<b>www.tecnociencia.es</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>repositorio.utelesup.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>repositorio.unc.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>repositorio.upao.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>9</b>	<b>core.ac.uk</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>



Asesor

Dr., Enrique Castro y

Cespedes

DNI: 2243535387

Código Orcid No.

0000-0002-00165-1505

## **DEDICATORIA**

A Dios, porque cada día me bendice con vida y salud, por cuidar a mi familia y ser el centro de mi vida.

A mi amada familia porque son el motor y motivo de superación.

## **AGRADECIMIENTO**

A mis docentes de la Universidad de Huánuco, porque me han brindado enseñanza superior de calidad.

A mi asesor de tesis Dr. Enrique Castro y Céspedes por haberme guiado con su conocimiento y experiencia hasta la culminación de mi tesis.

A mis jurados calificadores por sus importantes aportes.

## ÍNDICE

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VII
ÍNDICE DE FIGURAS.....	IX
RESUMEN.....	X
ABSTRACT.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	XII
CAPÍTULO I.....	14
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	14
1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	14
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	15
1.2.1. PROBLEMA GENERAL.....	15
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS.....	15
1.3. OBJETIVOS.....	16
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	16
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	16
1.4. JUSTIFICACIÓN Y TRASCENDENCIA DE LA INVESTIGACIÓN... 16	
1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA.....	16
1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA.....	17
1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA.....	17
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	17
CAPÍTULO II.....	18
MARCO TEÓRICO.....	18
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	18
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.....	18
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES.....	18
2.1.3. ANTECEDENTES REGIONALES.....	19
2.2. BASES TEÓRICAS.....	19
2.2.1. LAS MEJORAS.....	19
2.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL POSEEDOR Y EL DERECHO A	

REEMBOLSO.....	22
2.2.3. EL DERECHO DE RETENCIÓN .....	25
2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	26
2.4. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS.....	27
2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL.....	27
2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS .....	27
2.5. SISTEMA DE VARIABLES.....	28
2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE.....	28
2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE .....	28
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES .....	28
CAPÍTULO III.....	29
MARCO METODOLÓGICO.....	29
3.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN .....	29
3.2. ENFOQUE .....	29
3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	29
3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA .....	30
3.4.1. POBLACIÓN .....	30
3.4.2. MUESTRA .....	30
3.5. RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN .....	30
3.5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	30
3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	31
CAPÍTULO IV .....	33
RESULTADOS .....	33
4.1. RESULTADOS DESCRIPTIVOS .....	33
4.2. ANÁLISIS INFERENCIAL .....	42
4.2.1. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS GENERAL .....	42
4.2.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS ESPECÍFICA .....	44
CAPÍTULO V .....	52
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	52
5.1. DISCUSIÓN DE RESULTADOS A PARTIR DE LOS ANTECEDENTES Y BASES TEÓRICAS .....	52
5.2. RESULTADOS A PARTIR DE LOS PROBLEMAS FORMULADOS.....	54

CONCLUSIONES .....	57
RECOMENDACIONES.....	58
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	59
ANEXOS .....	61

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 ¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta? .....	33
Tabla 2 ¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?.....	35
Tabla 3 ¿Está de acuerdo que el Art. 1682 del Código Civil delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responda por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento? .....	36
Tabla 4 ¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesaria al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario? .....	37
Tabla 5 ¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho de reembolso como esencial en el vínculo jurídico? .....	38
Tabla 6 ¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador? .....	39
Tabla 7 ¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?.....	40
Tabla 8 ¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario entre conservar y mantener el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador? .....	41
Tabla 9 Interpretación .....	42
Tabla 10 Correlación entre las reparaciones por mejoras necesarias y la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento .....	43
Tabla 11 Correlación entre la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias y la normatividad del contrato de arrendamiento .....	44
Tabla 12 Correlación entre el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias y la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento .....	46

Tabla 13 Correlación entre el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias y derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.....	48
Tabla 14 Correlación entre la responsabilidad contractual que surge por las reparaciones por mejoras necesarias y los derechos del arrendatario.....	50

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 ¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta? .....	33
Figura 2 ¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta? .....	35
Figura 3 ¿Está de acuerdo que el Art. 1682 del Código Civil delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responda por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento? .....	36
Figura 4 ¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesaria al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario? .....	37
Figura 5 ¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho de reembolso como esencial en el vínculo jurídico? .....	38
Figura 6 ¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador? .....	39
Figura 7 ¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?.....	40
Figura 8 ¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario entre conservar y mantener el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador? .....	41

## RESUMEN

En el desarrollo de la presente tesis se planteó como objetivo general describir el modo en que las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, para tal efecto se realizó una investigación básica o teórica, de enfoque cuantitativo y alcance o nivel descriptivo correlacional; además se ha empleado y diseño no experimental. Se contó con una muestra de 294 abogados civilistas que laboran en la ciudad de Huánuco, obtenida por el método probabilístico al azar, con un margen de confianza del 95.0% y de error del 5.0%, la misma que fue encuestada, de cuyos resultados se logró comprobar la hipótesis general. Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020. Consecuentemente se observa una correlación alta con un “r” = 0,931, lo cual nos permite aseverar que el tema de las reparaciones por mejoras necesarias, se relaciona de modo negativo con los contratos de arrendamiento.

**Palabras clave:** arrendamiento, contratos, derechos, mejoras, obligaciones, reparaciones.

## ABSTRACT

In the development of this thesis, the general objective was to describe the way in which the repairs for necessary improvements are related to the legal regulations in the contracts, Huánuco 2019 - 2020, for this purpose a basic investigation was carried out or theoretical, with a quantitative approach and correlational descriptive scope or novel; In addition, a non-experimental design has been used. There was a sample of 294 civil lawyers who work in the city of Huánuco, obtained by the random probabilistic method, with a confidence margin of 95.0% and an error of 5.0%, the same one that was surveyed, whose results were succeeded in verifying the general hypothesis. The repairs for necessary improvements are negatively related to the legal regulations in the lease contracts, Huánuco 2019 - 2020. Consequently, a high correlation is observed with an  $r = 0.931$ , which allows us to assert that the issue of repairs for necessary improvements, is negatively related to lease contracts.

**Keywords:** lease, contracts, rights, improvements, obligations, repairs.

## INTRODUCCIÓN

La tesista ha advertido que en los contratos de arrendamiento, el tema de las reparaciones por mejoras necesarias contenido en el artículo 1982 del Código Civil, no es clara ni precisa, además que recorta el derecho del arrendatario a reembolso y retención de bien cuando al realizar estas reparaciones no le comunica al arrendador, ello porque su interpretación debe realizarse de acuerdo a la institución de mejoras dispuestas en el artículo 916 y siguientes del Código Civil; en tal sentido el planteamiento problema general que se formuló al inicio de la presente tesis fue: ¿De qué modo las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020?

La tesis tiene justificación teórica ya que en su elaboración se tuvo en cuenta la base científica sobre el tema, para tal efecto contó con tesis e investigaciones científicas, además del desarrollo doctrinario de diversos autores autorizados, tanto del país como del extranjero; además tiene justificación práctica porque se ha arribado a una serie de conclusiones y recomendaciones para resolver el problema en beneficio de quienes intervienen en este tipo de contratos; de otra parte la tesis tiene justificación metodológica porque se ha elaborado un instrumento para la recolección y procesamiento de datos e información recopilada y se ha observado el procedimiento metodológico de la investigación científica, de acuerdo a los lineamientos y reglamento de la Universidad de Huánuco.

El desarrollo de la tesis fue viable ya que se contó con la asesoría de un docente de derecho e investigador además se tuvo a disposición el material bibliográfico y hemerográfico y los antecedentes, entre las limitaciones que se nos presentó fue el encuestar a toda la muestra de un solo momento, por la situación del Estado de Emergencia por el COVID 19, lo que demandó más del tiempo esperado, no obstante se logró realizar la encuesta, tabular los resultados y someterlos al programa estadístico SPSS 25, con lo cual se logró la comprobación de las hipótesis.

Concluyendo de modo general que las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, necesitando, por ende, requiere de mayor regulación normativa.

# CAPÍTULO I

## DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

### 1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

Nuestro Código Civil, cuando establece la institución jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias, como una situación jurídica que se presenta en los contratos de arrendamiento previsto en el artículo 1682 del Código Civil, nos va a remitir al libro de Derechos Reales, en cuyo artículo 916 y siguientes de la norma civil sustantiva dispone una clasificación tipológica entre ellas las mejoras necesarias, útiles y de recreo; sobre las mejoras necesarias y útiles que efectúa el arrendatario o poseedor del inmueble, éstas pueden ser reembolsadas, en la medida que se haya comunicado al propietario y éste haya sido aceptado para la realización de las mejoras, y respecto a las mejoras de recreo, las mismas podrán retirarse del inmueble, a menos que el propietario decida pagar su valor actual, de ese modo lo dispone del Art. 917 del Código Civil.

Cuando se trata de las mejoras necesarias o útiles, en la medida que al poseedor le asista el derecho al reembolso, la norma civil también establece que tiene el derecho a la retención de acuerdo a lo dispuesto por el Art 918 del Código Civil, y además contempla que una vez restituido el bien se pierde el derecho de separación (por las mejoras de recreo), siendo que incluso plantea la prescripción de la acción de reembolso, luego de haber transcurrido dos meses desde que el arrendatario restituyó el bien al arrendador, así lo dispone de modo preciso el Art. 919 de la norma civil sustantiva.

Lo anteriormente precisado es la única regulación normativa respecto a las mejoras, las que deben ser aplicadas también en caso de los contratos de arrendamiento, que a su vez contiene sólo un artículo que es el 1682, respecto al derecho al reembolso y a la obligación de indemnización por daños y perjuicios, en el primer caso cuando se haya puesto en conocimiento al arrendador y el segundo cuando ello no ocurrió, además trata el tema del derecho a los gastos de conservación y mantenimiento, pero esta norma es muy básica y escueta que no prevé situaciones en las cuales por ejemplo no

pudo avisar al arrendador que tuvo que realizar mejoras necesarias, que no solo le permite la funcionalidad del bien, sino que incrementa su valor, pero además, tiene que pagar por indemnización, pero no puede efectuar el derecho a retención, entre otras situaciones que el Código Civil no ha previsto.

En virtud de lo hasta aquí expuesto, surge en evidencia que la trascendencia del tema de investigación está dada por la relevancia social del mismo, en tanto la frecuencia y necesidad del arrendamiento, sobre todo aquellos inmuebles destinados a vivienda. Así, no solamente estamos frente a una cuestión de alta relevancia social, sino también de una frecuencia que importa la necesidad de hallar una solución al régimen de mejoras.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿De qué modo las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020?

### **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

**PE1.** ¿De qué manera la naturaleza jurídica de las reparaciones se relaciona con la normatividad del contrato de arrendamiento?

**PE2.** ¿De qué manera el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?

**PE3.** ¿De qué modo el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento?

**PE4.** ¿De qué manera la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos al arrendatario?

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Describir el modo en que las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

#### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

**OE1.**Determinar la manera en que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con la normatividad del contrato de arrendamiento.

**OE2.**Establecer la manera que el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**OE3.**Determinar el modo que el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.

**OE4.**Establecer la manera que la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos al arrendatario.

### **1.4. JUSTIFICACIÓN Y TRASCENDENCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

La tesis se encuentra justificada en forma teórica, toda vez que en su desarrollo se ha contado con un sustento científico de tesis e investigaciones realizadas que corresponden a los antecedentes de la tesis, además se ha recopilado bibliografía nacional y extranjera relevante al tema, por ende, se ha generado epistemología sobre el tema estudiado, a efectos de presentar las propuestas de solución al problema.

#### **1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

La tesis tiene justificación práctica porque en sus conclusiones se ofrece los presupuestos para la solución del problema que va en beneficio de los arrendatarios, con la finalidad de resolver el problema de las reparaciones por mejoras necesarias y la falta de amplitud normativa respecto al tema que genera una serie de controversias en su interpretación.

#### **1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

La presente tesis tiene justificación metodológica porque se ha elaborado un instrumento para la recolección y procesamiento de los datos e información recopilada, además en el desarrollo de la misma se ha observado el procedimiento metodológico de la investigación científica, de acuerdo a los lineamientos y al reglamento de la Universidad de Huánuco.

#### **1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Las limitaciones que se presentaron en la elaboración de la tesis fue poder encuestar a toda la muestra de un solo momento, ello porque nos encontramos atravesando el Estado de Emergencia por el COVID 19, siendo ello así aún hay restricciones para poder contactar con la muestra, por ende, ello demandó más del tiempo esperado.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES**

Giraldo, (2019). Las mejoras en los contratos de arrendamiento y el derecho de los sujetos contratantes. Tesis para la obtención del grado de maestro en Derecho Civil por la Universidad Externado de Colombia, en la cual el autor concluye que sólo el poseedor inmediato es quien puede solicitar el reembolso de las mejoras necesaria y urgentes, sin embargo, precisa también, que tanto los arrendatarios como los arrendadores conozcan los alcances de sus derechos y obligaciones.

##### **2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES**

Zevallos, (2019), Insuficiencia normativa de las mejoras en los contratos de arrendamiento, tesis para optar el grado de maestro en Derecho Civil por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, en la que el autor hace un análisis de la normativa civil sobre el tema de las mejoras y el derecho de reembolso al arrendatario por las mejoras necesarias y urgentes, concluyendo que la regulación es muy básica y limitada y requiere contemplar una serie de elementos y probabilidades que no han sido previstos por el legislador.

Castillo (2015), En su tesis el ocupante precario al vencimiento del contrato de arrendamiento, tesis para optar el grado de maestro en Derecho por la Universidad Nacional de Trujillo, en la cual el autor concluye que, cuando se trata de ocupante precario, pierde todo derecho de reembolso por cualquier tipo de mejora realizada, pues su permanencia en el bien es ilegal, en tantos sus reclamos devienen en improcedentes.

Castro, (2016) en su tesis La problemática de la regulación del derecho al reembolso de las mejoras en la normativa tanto civil como

procesal del Perú, tesis para optar el grado de maestro en Derecho Procesal por la Universidad Continental, concluye que existe un conflicto normativo relativo a las mejoras, respecto ambos códigos, los cuales establecen plazos diferentes para solicitar el reembolso, indica que no existe un tema correcto sobre la aclaración en las normas sobre la clasificación de los poseedores, lo cual ha generado posturas contrarias en la doctrina.

### **2.1.3. ANTECEDENTES REGIONALES**

Lozano (2019). En su tesis: El contrato de alquiler y el respeto del derecho del arrendatario, Huánuco 2017 - 2018, para optar el título de abogado por la Universidad Alas Peruanas Filial Huánuco, se tiene que el autor, concluye que muchos de los contratos de alquiler son verbales, lo que no presta seguridad jurídica al arrendatario quien no puede probar el contrato y en muchos casos es tildado como ocupante precario, además no existe seguridad jurídica en cuanto los recibos de pago muchas veces son documentos simples, evadiendo el pago de impuestos a la SUNAT por parte del arrendador.

Gerónimo (2020). En su tesis el arrendamiento y el reclamo por mejoras en el Primer Juzgado Civil de Huánuco, 2019, tesis en la cual la autora concluye que la falta de regulación jurídica del tema de las mejoras en los contratos de arrendamiento, genera una serie de problemas de aplicación de la norma, por ejemplo, no se precisa la obligación del arrendatario de dar aviso al arrendador, quedando liberado de la obligación de reembolso, generando entonces una situación de enriquecimiento indebido

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. LAS MEJORAS**

Respecto de las mejoras, el debate central a dilucidar gira en torno a cómo son consideradas las mejoras necesarias. Esto es si toda

modificación material consiste en una mejora (en sus diferentes clasificaciones: necesaria, útil o de recreo) o si la conservación responde a una reparación en lugar de una mejora. Según la postura adoptada, será cómo se entienda la fundamentación y la naturaleza jurídica de las mejoras.

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

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

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

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

Ahora, desde la doctrina italiana, el gasto es el desembolso de dinero, sea para reparar el bien o sea para mejorarlo, entendiendo a las

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL POSEEDOR Y EL DERECHO A REEMBOLSO**

El Código civil vigente, precisa que el poseedor puede ejercer el derecho de retención del bien hasta que se abonen las mejoras que ha

realizado sobre la misma. De allí los debates doctrinarios que se han dado al respecto, los cuales serán brevemente recabados en la presente sección.

Debe resaltarse que sí existe consenso en cuanto a las mejoras necesarias, las cuales deberán ser abonadas tanto al poseedor de buena fe como al de mala fe. Ello en virtud de la particularidad de estas mejoras, que son las que tienden a la conservación de la bien *stricto sensu* (Palacios C. de Sandoval, 2014).

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

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

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

A su vez también resulta relevante para esta teoría la referencia normativa a que el derecho de reembolso nace al ser restituida la cosa. Sin embargo, en consonancia con el reconocimiento del derecho a poseedores tanto de buena como de mala fe, esta postura sostiene que también en los casos de desposesión involuntaria nace en cabeza del

poseedor el derecho de reembolso, en tanto “no parece razonable que el poseedor que pierde la posesión sin haberla entregado al propietario, pierda el derecho al reembolso de las mejoras, si el titular ha accedido al bien y se beneficiará con ellas” (Mejorada Chauca, p. 245). Ahora bien, con la pérdida involuntaria de la posesión se pierde, en consecuencia, el derecho de retención.

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

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

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

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

En virtud de lo hasta aquí expuesto y aun cuando la postura de la Corte parezca erigirse con total claridad, consideramos que es imperioso revisar la naturaleza jurídica de los institutos bajo análisis, a los fines de dar sustento a la doctrina que tanto el poseedor legítimo como el

poseedor de mala fe tienen derecho a reembolso. Esto es así, en tanto coincidimos con la postura que sostiene que el propietario se vería enriquecido en su patrimonio de no efectuar el mentado reembolso de los gastos.

### **2.2.3. EL DERECHO DE RETENCIÓN**

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

Mientras tanto, del Art. 1123 surge que, por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.

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

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

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

Aquí se abre nuevamente el debate respecto de qué clase de poseedor podrá ejercer el derecho de retención. Tal como hemos señalado precedentemente, el articulado del código no hace diferencia

entre los tipos de poseedores para poner en cabeza de unos y no de otros el derecho de retención. Sin embargo, sí puede afirmarse, en consonancia con lo hasta aquí expuesto, que sólo quien esté en actual posesión de la cosa podrá ejercer el derecho de retención.

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

### **2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES**

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

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

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

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

En este sentido, el Art. 916 dispone que

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

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

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

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

## **2.4. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS**

### **2.4.1 HIPÓTESIS GENERAL**

**HG.** Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

**Ho.** Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo positivo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

### **2.4.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

**HE1.** La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la normatividad del contrato de arrendamiento.

**Ho.** La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera positiva con la normatividad del contrato de arrendamiento.

**HE2.** El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**Ho.** El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera positiva con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**HE3.** El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.

**Ho.** El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo positivo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.

**HE4.** La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos del arrendatario.

**Ho.** La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo positivo con los derechos del arrendatario.

## **2.5. SISTEMA DE VARIABLES**

### **2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE**

Vx. Reparaciones por mejoras necesarias

### **2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE**

Vy. Normativa jurídica de los contratos de arrendamiento

## **2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

<b>VARIABLES</b>	<b>DIMENSIONES</b>
<b>Variable Independiente:</b>	
Vx. Reparaciones por mejoras necesarias	X1 Naturaleza jurídica X2 Fundamento
<b>Variable dependiente</b>	
Vy, Normativa jurídica de los contratos de arrendamiento	Y1 Vínculo jurídico Y2 Responsabilidad contractual.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **3.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

La presente investigación es de tipo básico o teórico, ya que mediante la misma se ha generado epistemología sobre el tema investigado y al concluir la tesis se ofrecen las alternativas de solución del problema advertido, (Hernández S. 2014, p. 121), de conformidad al ámbito espacial, la presente investigación abarca la zona metropolitana de la ciudad de Huánuco, de donde se han logrado obtener los datos para el análisis respectivo, y de conformidad al ámbito temporal los datos serán analizados durante el 2020 y 2021, periodo en el cual se ha recopilado la información.

El alcance o nivel de la presente tesis es el descriptivo correlacional, puesto que se ha descrito el fenómeno estudiado en todas sus partes, para luego establecer la correlación entre las variables, (Hernández Sampieri, Fernández Collado & Baptista Lucio, 2014, p. 92).

#### **3.2. ENFOQUE**

La presente tesis tiene el enfoque cuantitativo ya que se han medido los indicadores de cada variable mediante la estadística descriptiva, mediante el método deductivo cuyo conocimiento parte de lo general hacia lo específico (Carrasco, 2009, p. 67)

#### **3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

El diseño de investigación corresponde la forma en la cual la tesista ha recolectado, tabulado y procesado la información, al respecto la presente tesis tiene un diseño no experimental, ya que no se han manipulado las variables, solamente se han observado y descrito tal y como se presentan en la realidad, y por la forma de medir las variables, que han sido en una sola oportunidad es transversal, (Carrasco, 2009, p. 135).

### 3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

#### 3.4.1. POBLACIÓN

La población fue conformada por todos los abogados en materia civil sobre todo en el tema de derechos reales, que trabajan en la ciudad de Huánuco que, conforme a lo informado por el Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco, son 1,250 abogados civilistas hábiles en el ejercicio de la profesión, (datos proporcionados en marzo del 2022)

#### 3.4.2. MUESTRA

Para obtener la muestra ha sido probabilístico al azar, con un nivel de confianza del 95.0% y margen de error del 5.0%, ello significó que cualquier sujeto que conforma la población pudo integrar la muestra, por ende, no se ha empleado criterios de inclusión ni exclusión, para ello se empleó la fórmula estadística, arribando a la cantidad de 294 profesionales en derecho

$$n_{opt.} = \frac{N \times Z^2 \times p \times q}{d^2 \times (N-1) + Z^2 \times p \times q}$$

En donde:

N = tamaño de la población

Z = nivel de confianza

p = probabilidad de éxito, o proporción esperada

q = probabilidad de fracaso

d<sup>2</sup> = precisión (error máximo admisible en términos de proporción)

### 3.5. RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

#### 3.5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

##### A) Técnicas

**Fichaje.** Empleado para la organización del material bibliográfico tanto de las tesis utilizadas como antecedentes, libros, artículos que han servido como bases teóricas.

**Encuesta.** La técnica que se ha empleado para la recolección de información fue la encuesta, aplicada a los profesionales participantes de la muestra.

La estructura de la encuesta se desarrolló con preguntas cerradas politómicas de acuerdo a la Escala de Likert, de acuerdo a la siguiente tabla de valores.

Alternativas	Valor
En desacuerdo	1
Relativamente en desacuerdo	2
Irrelevante	3
Relativamente de acuerdo	4
De acuerdo	5

## B) Instrumentos

**Fichas.** Tanto de resumen, comentario y bibliográficas

**Cuestionario.** Se ha empleado el cuestionario aplicado a la muestra que ha sido dirigido a cada sujeto que conformó la muestra.

### 3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El procesamiento de la información se desarrolló mediante la recolección de los datos obtenidos de la encuesta, primero se efectuó una prueba piloto con 10 sujetos, que no han conformado la muestra, a efectos de verificar la confiabilidad de los instrumentos de acuerdo al programa Alfa de Cronbach, obteniendo como resultado 0.9505, por ende, el instrumento aplicado es confiable.

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left( \frac{\sum_{i=1}^K \sigma_{Y_i}^2}{\sigma_X^2} \right)$$

<b><math>\alpha</math> (ALFA) =</b>		<b>0.9505234</b>
K (NUMERO DE ITEMS)	=	8
$\sum V_i$ (VARIANZA DE CADA ITEM)	=	11.84
$V_t$ (VARIANZA TOTAL)	=	63.36

Obtenidos los resultados fueron sometidos al Estadístico SPSS 25 para hallar el Coeficiente de Correlación de Pearson, con lo cual se logró la comprobación de las hipótesis de trabajo

## CAPÍTULO IV RESULTADOS

### 4.1. RESULTADOS DESCRIPTIVOS

#### Observación de la variable independiente

Determinación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias

**Tabla 1**

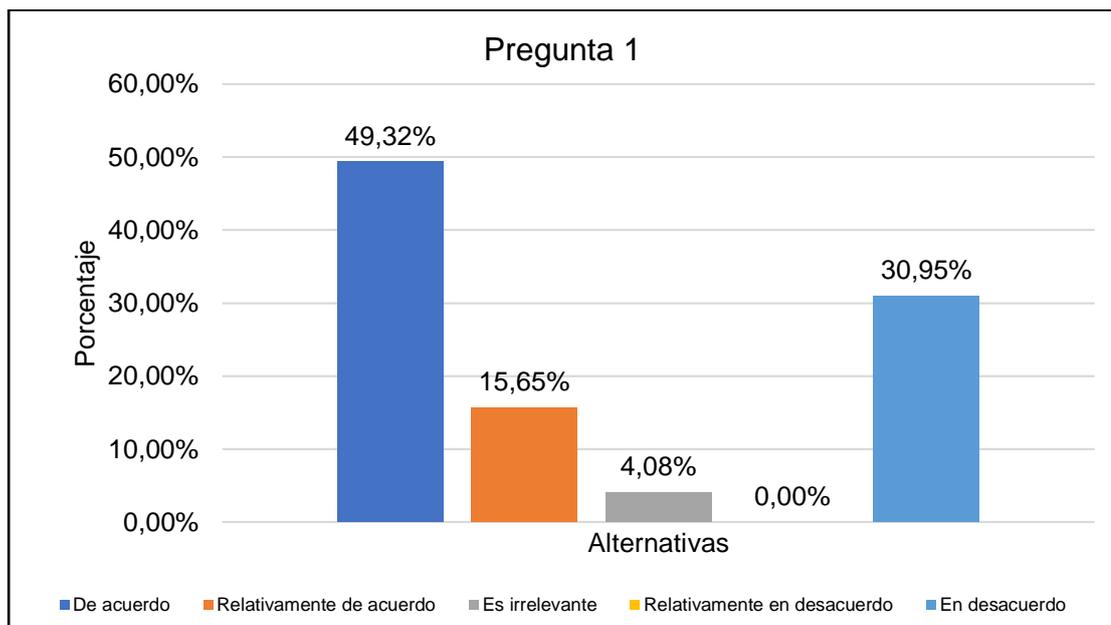
*¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	145	49.32%
Relativamente de acuerdo	46	15.65%
Es irrelevante	12	4.08%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	91	30.95%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 1**

*¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 1

## **Interpretación**

De la observación de la dimensión naturaleza jurídica, se midió el indicador regulación normativa, para tal efectos se preguntó a la muestra si la regulación normativa de las reparaciones necesarias es muy escueta al respecto se obtuvo como resultado que la mayoría conformada por el 49.3% dijo estar de acuerdo y el 15.65% relativamente de acuerdo, lo que es correcto, pues respecto a las mejoras necesarias y las reparaciones por las mismas, se verifica que el Código Civil, es bastante escueto sólo con dos artículos 916, 917 y 918, en el libro de Derechos Reales y el artículo 1682 en el libro de Fuentes de las Obligaciones, contrato de arrendamiento, lo que requiere mayor desarrollo legislativo, en sentido opuesto el 30.95% dijo estar en desacuerdo mientras que para el 4.08% es irrelevante.

**Tabla 2**

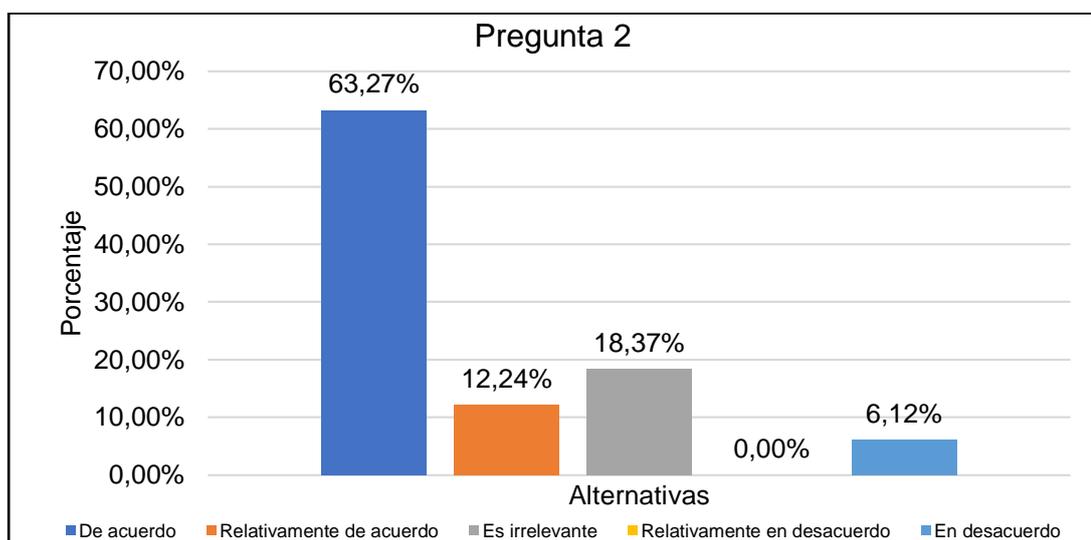
*¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	186	63.27%
Relativamente de acuerdo	30	12.24%
Es irrelevante	54	18.37%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	26	6.12%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 2**

*¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 2

## Interpretación

De la observación naturaleza jurídica se midió el indicador vínculo entre las partes, en el contrato de arrendamiento, al respecto se preguntó a la muestra si está de acuerdo que en el tema de las reparaciones necesarias es necesario garantizar el vínculo entre las partes del contrato de arrendamiento, al respecto la mayoría conformada por el 63.27% dijo estar de acuerdo y el 12.24% relativamente de acuerdo, lo que confirma que en estos contratos se debe garantizar el vínculo entre los sujetos contratantes, en sentido opuesto el 6.12% dijo estar en desacuerdo mientras que el 18.37% precisó que es irrelevante.

**Tabla 3**

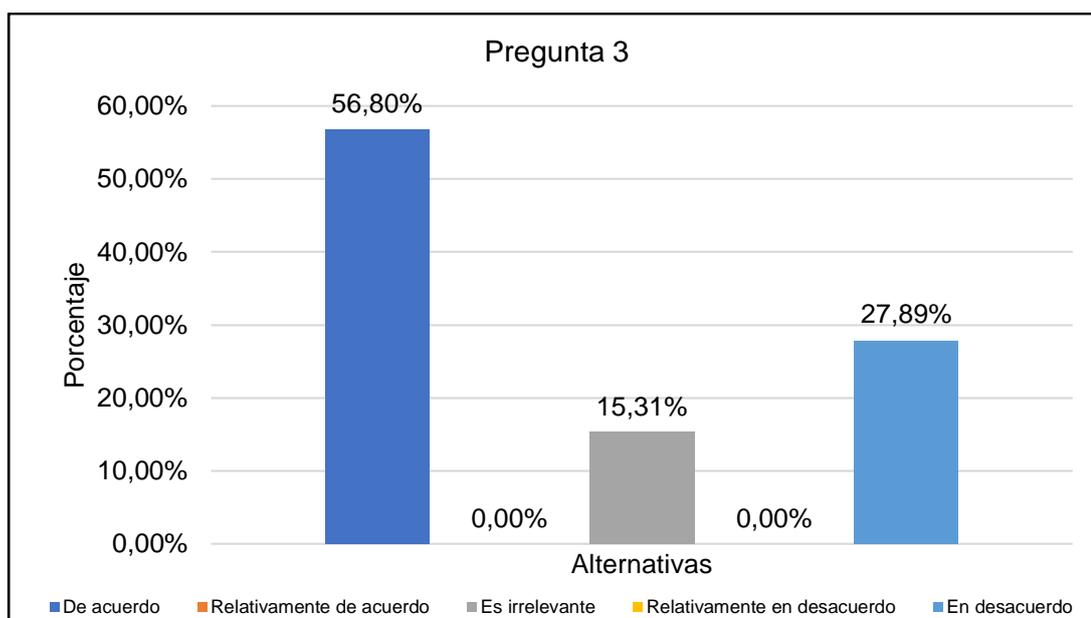
*¿Está de acuerdo que el Art. 1682 del Código Civil delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responda por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	167	56.80%
Relativamente de acuerdo	0	0.00%
Es irrelevante	45	15.31%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	82	27.89%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 3**

*¿Está de acuerdo que el Art. 1682 del Código Civil delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responda por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 3

## Interpretación

De la observación de la dimensión fundamento por necesidad, se midió el indicador funcionalidad del bien materia de arrendamiento, al respecto se preguntó a la muestra si está de acuerdo que el artículo 1682 del Código Civil considere que el fundamento de las reparaciones por mejoras necesarias responda por la funcionalidad del bien materia del contrato, al respecto el 56.80% que es la mayoría respondió de modo correcto, en sentido opuesto respondió el 27.89%, mientras que para el 15.31% es irrelevante.

**Tabla 4**

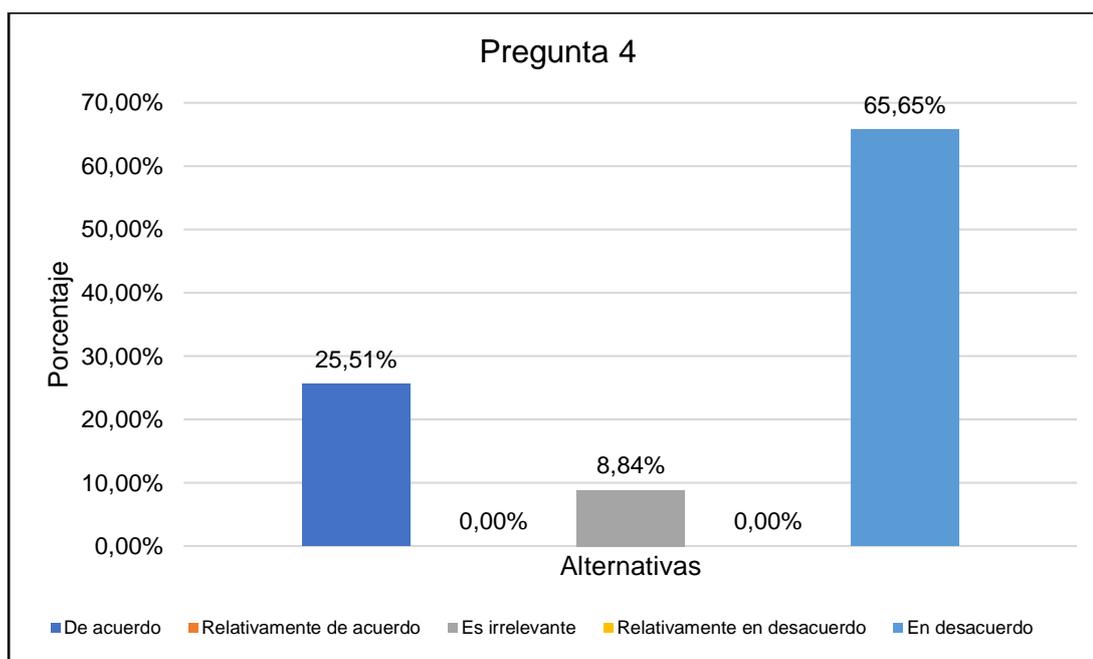
*¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesaria al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	75	25.51%
Relativamente de acuerdo	0	0.00%
Es irrelevante	26	8.84%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	193	65.65%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 4**

*¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesaria al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 4

### Interpretación

De la observación de la dimensión fundamento por necesidad, se midió el indicador, si la falta de aviso oportuno de las reparaciones por mejoras necesarias debe impedir el derecho de reembolso al arrendador, al respecto la mayoría que corresponde al 65.65% dijo estar en desacuerdo, mientras que el 25.51% respondió afirmativamente y el 8.84% que es irrelevante.

**Tabla 5**

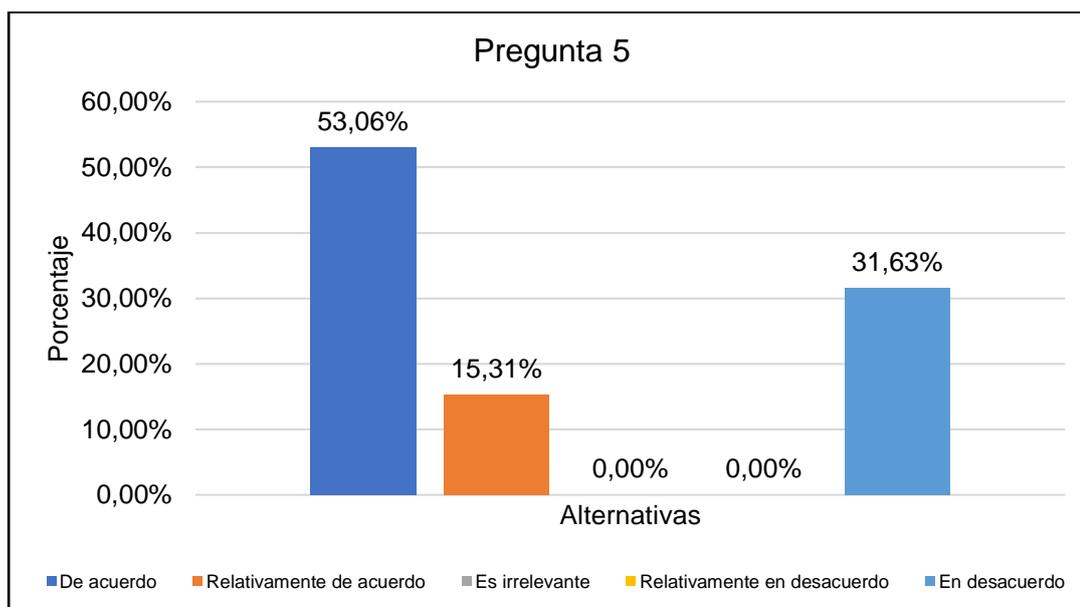
*¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho de reembolso como esencial en el vínculo jurídico?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	156	53.06%
Relativamente de acuerdo	45	15.31%
Es irrelevante	0	0.00%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	93	31.63%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 5**

*¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho de reembolso como esencial en el vínculo jurídico?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 5

### Interpretación

De la observación de la dimensión vínculo jurídico del contrato, se midió el indicador si el derecho al reembolso al arrendatario por las reparaciones, por mejoras necesarias y urgentes realizadas, en cualquier caso, corresponde a un vínculo es esencial en el contrato de arrendamiento, al respecto la mayoría conformada por el 53.06% dijo estar de acuerdo y el 15.31% relativamente de acuerdo, lo que es correcto, mientras que el 31.63% respondió estar en desacuerdo.

**Tabla 6**

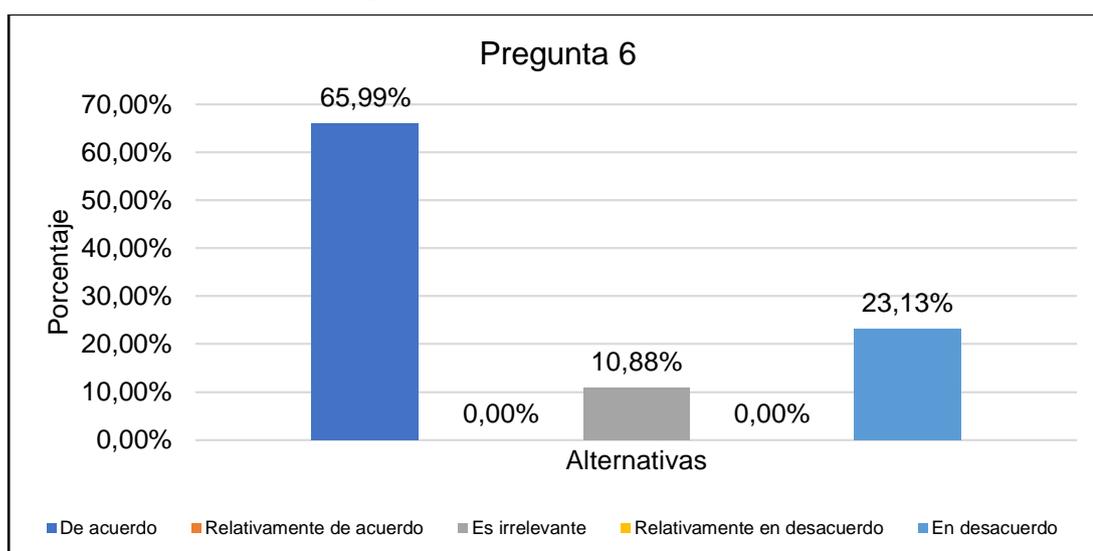
*¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	194	65.99%
Relativamente de acuerdo	0	0.00%
Es irrelevante	32	10.88%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	68	23.13%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 6**

*¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 6

### Interpretación

De la observación de la dimensión vínculo jurídico del contrato, se midió el indicador, si impedir el reembolso al arrendatario por las reparaciones, por mejoras necesarias en el bien materia del contrato de arrendamiento, aun no lo haya puesto en conocimiento al arrendatario genera en este enriquecimiento indebido, de modo correcto la mayoría de la muestra conformada por el 65.99% dijo estar de acuerdo, mientras que el 23.13% respondió estar en desacuerdo y el 10.88% que es irrelevante.

**Tabla 7**

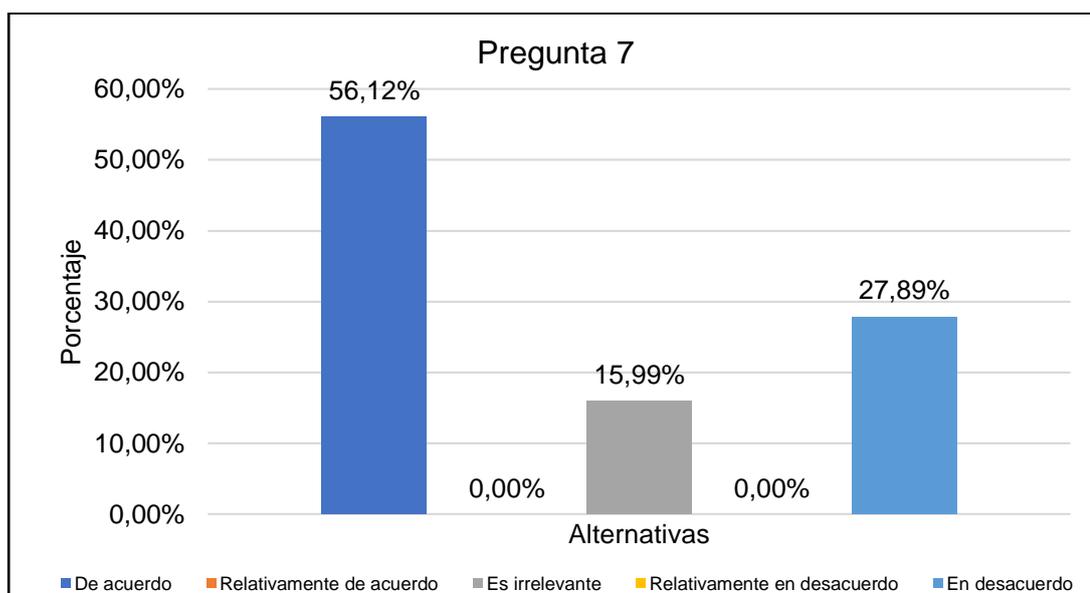
*¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	165	56.12%
Relativamente de acuerdo	0	0.00%
Es irrelevante	47	15.99%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	82	27.89%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 7**

*¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 7

## Interpretación

De la observación de la dimensión responsabilidad contractual, se midió el indicador necesidad de una regulación específica sobre las reparaciones por mejoras necesarias y el derecho al reembolso aún no se haya puesto en conocimiento al arrendador, al respecto de modo correcto la mayoría de la muestra conformada por el 56.12% dijo estar de acuerdo, mientras que 27.89% manifestó estar en desacuerdo y el 15.99% respondió que es irrelevante.

**Tabla 8**

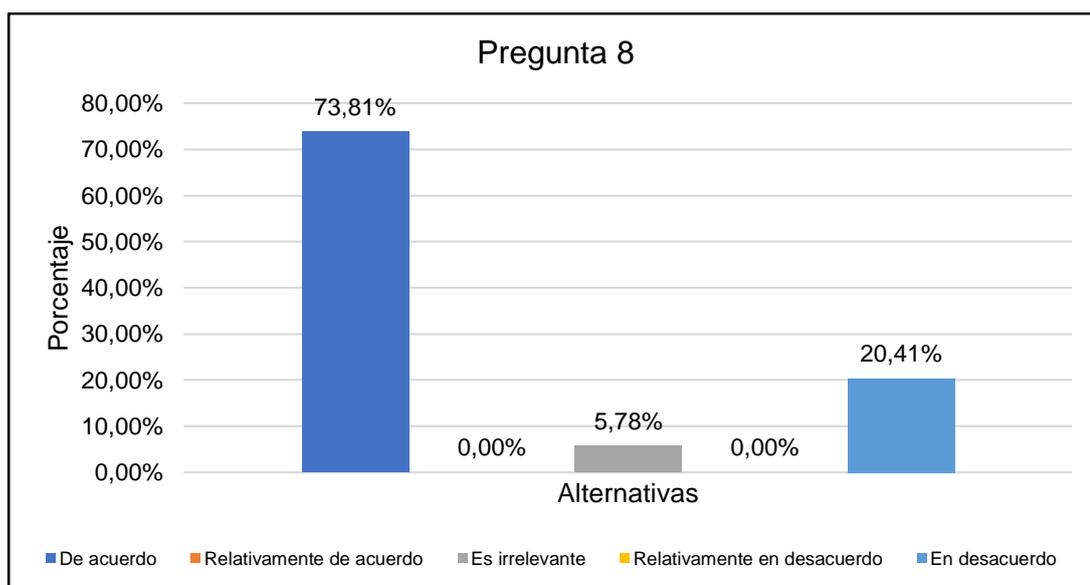
*¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario entre conservar y mantener el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?*

Alternativas	f	%
De acuerdo	217	73.80%
Relativamente de acuerdo	0	0.00%
Es irrelevante	17	5.75%
Relativamente el desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	60	20.41%
Total	294	100.0%

*Nota.* Encuesta realizada a los abogados en materia civil habilitados a marzo del 2022 del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco

**Figura 8**

*¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario entre conservar y mantener el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?*



*Nota.* Datos obtenidos de la tabla 8

## Interpretación

De la observación de la dimensión responsabilidad contractual se midió el indicador sobre las obligaciones del arrendatario entre conservar y mantener el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende, el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador, al respecto de modo correcto, la mayoría de la muestra que corresponde al 73.81% dijo estar de acuerdo, en sentido opuesto el 20.41% dijo estar en desacuerdo y el 5.78% que es irrelevante.

## 4.2. ANÁLISIS INFERENCIAL

### COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS GENERAL

Para la prueba de las hipótesis, se plantearon las hipótesis de investigación y las hipótesis nulas tanto para la general y las específicas, luego se determinó el coeficiente de correlación de Pearson (r) empleando el software SPSS (versión 25), en el que se ingresó los datos de las variables. Del mismo modo para la interpretación se utilizó la siguiente tabla:

**Tabla 9**  
*Interpretación*

Por debajo de .60	Es inaceptable
De .60 a .65	Es indeseable
Entre .65 y .70	Es mínimamente aceptable
De .70 a .80	Es respetable
De .80 a .90	Es muy buena

#### 4.2.1. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS GENERAL

La hipótesis general se formuló en el siguiente sentido

**HG.** Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020

**Ho.** Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo positivo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020

**Ho:**  $\rho=0$

**HG.** Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020

**Ho:**  $\rho\neq 0$

Nivel de significación 0.05

**Tabla 10**

*Correlación entre las reparaciones por mejoras necesarias y la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento*

		<b>Correlaciones</b>	
		<b>Reparaciones por mejoras necesarias</b>	<b>Normativa jurídica en los contratos de arrendamiento</b>
Reparaciones por mejoras necesarias	Correlación de Pearson	1	,931**
	Sig. (bilateral)		,004
	N	294	294
Normativa jurídica de los contratos de arrendamiento	Correlación de Pearson	,931**	1
	Sig. (bilateral)	,004	
	N	294	294

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

### **Análisis e interpretación de resultados**

Dado que  $p = 0.004 < 0,05$  se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_G$ . Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020. Consecuentemente se observa una correlación alta con un “r” = 0,931, lo cual nos permite aseverar que el tema de las reparaciones por mejoras necesarias, se relaciona de modo negativo con los contratos de arrendamiento.

#### 4.2.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Las hipótesis específicas se plantearon del siguiente modo:

##### Hipótesis específica 1

**HE1.** La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la normatividad del contrato de arrendamiento.

**Ho.** La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera positiva con la normatividad del contrato de arrendamiento.

**Ho:**  $\rho=0$

**HE1.** La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la normatividad del contrato de arrendamiento.

**Ho:**  $\rho\neq 0$

Nivel de significación 0.05

**Tabla 11**

*Correlación entre la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias y la normatividad del contrato de arrendamiento*

		Correlaciones	
		Naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias	Normatividad del contrato de arrendamiento
Naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias	Correlación de Pearson	1	,920**
	Sig. (bilateral)		,003
	N	294	294
Normatividad del contrato de arrendamiento	Correlación de Pearson	,920**	1
	Sig. (bilateral)	,003	
	N	294	294

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

## **Análisis e interpretación de resultados**

Dado que  $\rho = 0.003 < 0,05$  se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_1$ . La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la normatividad del contrato de arrendamiento. Consecuentemente se observa una correlación positiva alta con un “ $r$ ” = 0,920, lo cual nos permite aseverar que la regulación normativa sobre las reparaciones por mejoras necesarias en el Código Civil es muy escueta como lo ha confirmado la mayoría de la muestra encuestada, (ver Tabla 1); siendo necesario que se garantice el vínculo entre las partes, como lo confirmó la mayoría de la muestra encuestada, (Ver Tabla 2), por ende se requiere que este vínculo entre las partes, que nace del contrato de arrendamiento se corrija mediante normas claras y precisas que abarquen este tema.

## Hipótesis específica 2

**HE2.** El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**Ho.** El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera positiva con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**Ho:**  $\rho=0$

**HE2.** El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento.

**Ho:**  $\rho\neq 0$

Nivel de significación 0.05

**Tabla 12**

*Correlación entre el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias y la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento*

		<b>Correlaciones</b>	
		Fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias	Esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento
Fundamento necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias	por las por	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1 ,893** ,007 294 294
Esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento	vínculo del contrato de N	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	,893** ,007 294 294

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

## **Análisis e interpretación de resultados**

Dado que  $p = 0.007 < 0,05$  se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_1$ . El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento. Consecuentemente se observa una correlación positiva alta con un " $r$ " = 0,893, lo cual nos permite aseverar que el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias que establece la normatividad civil tiene una relación negativa con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, ello porque las mejoras necesarias deben responder a la funcionalidad del bien de acuerdo a lo que dispone el artículo 1682 del Código Civil, como respondió la mayoría de la muestra, (ver Tabla 3); precisando que no debería negarse el derecho al reembolso al arrendataria cuando no dio aviso oportuno al arrendador, como se pronunció la mayoría de la muestra, (Tabla 4)

### Hipótesis específica 3

**HE3.** El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.

**Ho.** El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo positivo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.

**Ho:**  $\rho=0$

**HE3.** El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento.

**Ho:**  $\rho\neq 0$

Nivel de significación 0.05

**Tabla 13**

*Correlación entre el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias y derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento*

Correlaciones				
		Vínculo jurídico de reparaciones por mejoras necesarias	Derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento	
Vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias	Correlación de Pearson	de	1	,896**
	Sig. (bilateral)			,006
	N		294	294
Derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento	Correlación de Pearson	de	,896**	1
	Sig. (bilateral)		,006	
	N		294	294

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

## **Análisis e interpretación de resultados**

Dado que  $p = 0.006 < 0,05$  se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_3$ . El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento. Consecuentemente se observa una correlación positiva alta con un " $r$ " = 0,896, lo cual nos permite aseverar el vínculo jurídico del contrato de arrendamiento se relaciona negativamente con los derechos y obligaciones de las partes, ello porque no se reconoce el derecho al reembolso como esencial, tal y como lo consideró la mayoría de la muestra (ver Tabla 5), siendo que impedir que el arrendador se obligue a reembolsar por las mejoras necesarias aun en el caso que no se le haya dado aviso, genera en éste enriquecimiento indebido, como lo consideró la mayoría de la muestra, (ver Tabla 6)

#### Hipótesis específica 4

**HE4.** La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos del arrendatario.

**Ho.** La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo positivo con los derechos del arrendatario.

**Ho:**  $\rho=0$

**HE4.** La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos del arrendatario.

**Ho:**  $\rho\neq 0$

Nivel de significación 0.05

**Tabla 14**

*Correlación entre la responsabilidad contractual que surge por las reparaciones por mejoras necesarias y los derechos del arrendatario*

Correlaciones				
		Responsabilidad contractual de las reparaciones por mejoras necesarias	Derechos del arrendatario	
Responsabilidad contractual de las reparaciones por mejoras necesarias	Correlación de Pearson	1	,894**	
	Sig. (bilateral)		,005	
	N	294	294	
Derechos del arrendatario	Correlación de Pearson	,894**	1	
	Sig. (bilateral)	,005		
	N	294	294	

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

## **Análisis e interpretación de resultados**

Dado que  $\rho = 0.005 < 0,05$  se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_1$ . La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos del arrendatario. Consecuentemente se observa una correlación positiva alta con un " $r$ " = 0,894, lo cual nos permite aseverar que la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias no se encuentra debidamente establecida con los contratos de arrendamiento, lo que debe ser regulado pues no se ha previsto el derecho de reembolso para el arrendatario aun en caso que no haya dado aviso al arrendador como lo ha precisado la mayoría de la muestra, (ver Tabla 7), así mismo debe prever el derecho a la retención del bien por parte del arrendatario hasta que no se efectúe el reembolso como lo consideró la mayoría de la muestra, (ver Tabla 8)

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1. DISCUSIÓN DE RESULTADOS A PARTIR DE LOS ANTECEDENTES Y BASES TEÓRICAS**

Luego de haber realizado el trabajo de campo que consistió en la encuesta a la muestra, cuyos resultados nos han permitido comprobar las hipótesis de trabajo, logrando comprobar que las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, el problema abordado en el desarrollo de la presente tesis es importante y tiene relevancia jurídica porque el tema de las mejoras necesarias y urgentes, que surgen en los contratos de arrendamiento, genera una serie de problemas de aplicación de la norma toda vez que precisa la obligación del arrendatario de dar a aviso al arrendador, quedando liberado de la obligación de reembolso, generando entonces una situación de enriquecimiento indebido, sin embargo existe muchos casos en los cuales el arrendatario obvia tal comunicación, generando una serie de controversias y reclamos sobre la obligación a indemnizar a pesar que haber previsto las mejoras de funcionalidad y valor del bien, restringiendo su derecho al reembolso y retención, (Gerónimo, 2020, p. 120)

En tal sentido en el desarrollo de la investigación se contó con dos variables de estudio, la independiente corresponde a reparaciones por mejoras necesarias, previstas en nuestro Código Civil, a partir de la cual se logró evidenciar dos dimensiones de naturaleza jurídica, ello a razón que era necesario entender y lograr describir que la normatividad tanto del artículo 917 y 1682 del Código Civil es muy básica y escueta a pesar que esta institución requiere que se garantice el vínculo jurídico entre las partes; de otro lado al observar la dimensión fundamento por necesidad se logró comprender que el artículo 1682 del Código Civil debe considerar que las reparaciones por mejoras necesarias tienen que responder a la funcionalidad del bien, en tal sentido no es correcto impedir que el arrendatario sea reembolsado por las

mismas, por el hecho de no dar cuenta al arrendador; en tal sentido, consideramos que en estos casos debe primar la realidad o los hechos que resultan evidentes, pues si el arrendatario realiza reparaciones por mejoras necesarias ello no solo se centra en la funcionalidad del bien, sino también en el incremento de su valor, en tal sentido el hecho de no comunicar al arrendador, no puede ser óbice para impedir que sea reembolsado.

Resultados que coinciden con la investigación de Castro, (2016), quien refiere:

“en el tema de las mejoras necesarias se evidencia un problema de aplicación e interpretación, pues la circunstancia de no dar cuenta sobre las mejoras necesarias y urgentes, no puede generar enriquecimiento indebido no reembolsable al arrendatario” (135)

De otro lado se observó la variable dependiente formulada como normativa jurídica de los contratos de arrendamiento, para tal efecto se contó con dos dimensiones, la primera correspondió al vínculo jurídico, logrando establecer que el derecho al reembolso sobre reparaciones por mejoras necesarias realizadas sobre el bien, corresponde a un vínculo esencial del contrato de arrendamiento, en tal sentido impedir el reembolso por las mismas aún no se haya puesto en conocimiento del arrendador genera en éste un enriquecimiento indebido que resulta ilegal; también se contó con la dimensión necesidad de una regulación específica, siendo que entre ellas se debe establecer que el derecho al reembolso prevalece aun en el caso que no se haya puesto en conocimiento del arrendador, en tal sentido también se debe plantear el derecho a la retención hasta que no se efectivice el pago.

De este modo, siguiendo a Giraldo, (2019)

“Es necesario establecer en el contrato de arrendamiento el tema de las mejoras, entre ellas las necesarias y urgentes, pero también establecer criterios de funcionalidad y determinación del bien y las reparaciones, pues en caso de no haber puesto en conocimiento del arrendador no debe generar un derecho de no reembolso y peor

aún a la indemnización, pues ello no puede ni debe ocurrir en todos los casos, sino de acuerdo a la ponderación”, (p. 257)

Ello se complica un más frente a concretos verbales, y el tema de las reparaciones por mejoras necesarias, en los cuales no existe formalidad, en los cuales no se pone en conocimiento de las reparaciones, o incluso dado a conocer no hay forma de probar, generando abuso de derecho y enriquecimiento indebido del arrendador, (Lozano, 2019, p. 137).

Otra investigación que coincide con nuestra postura es la Pérez, (2019), en la cual una de sus principales conclusiones es:

“La normatividad civil es insuficiente y el derecho de reembolso al arrendatario por las mejoras necesarias y urgentes, concluyendo que la regulación es muy básica y limitada y requiere contemplar una serie de elementos y probabilidades que no han sido previstos por el legislador”, (p. 276)

Además, el derecho al reembolso surge casualmente en que quien lo ejerce requiere que se restituya en dinero o bienes, por la conservación o mejora de un bien mueble o inmueble entregado, (Castillo, 2015, p. 265)

## **5.2. RESULTADOS A PARTIR DE LOS PROBLEMAS FORMULADOS**

Al iniciar la presente investigación se planteó el siguiente problema general, ¿De qué modo las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020?

Al respecto es importante recordar que las mejoras, de acuerdo a la legislación civil consiste en toda modificación material que se realiza sobre un bien para mejorar o aumentar su potencialidad, utilidad o funcionalidad, las mismas que pueden ser necesaria, útil o de recreo, también importante determinar que una mejora no es una reparación, según el tema va a depender de cómo se entienda la fundamentación y la naturaleza jurídica de

las mejoras, por ende una reparación es un acto de conservación y una mejora es un acto para aumentar la funcionalidad o utilidad del bien, (Chávez Cabeza, 2018, p. 158).

En ese sentido se puede entender a las mejoras necesarias como actos de conservación, y vincula a la esencia misma del contrato de arrendamiento, en virtud de que su fundamento radica en el correcto uso y el goce del bien, con un cabal disfrute de la cosa hasta el fin de la posesión, las mejoras serían todo aquello que suma valor a la cosa, sea por evitar su deterioro o sea por aumentar su valor en sentido estricto, debiendo ser reembolsadas en virtud del incremento patrimonial.

Desde otra postura, es necesario distinguir a las mejoras de los gastos y de las reparaciones. Así, las primeras son modificaciones o alteraciones materiales que se le realizan a un bien, con el fin de aumentar o mantener su valor, impidiendo su destrucción o deterioro o para embellecerlo (Ramírez Cruz, 2003, p. 267).

La doctrina italiana por su parte diferencia las reparaciones de las mejoras. En cuanto a los gastos, si adoptáramos la primera postura señalada en los primeros párrafos del presente acápite, se trata de un monto desembolsado para la mejora de la cosa, sea por conservación o por aumento de valor, pero

Ahora, desde la doctrina italiana, el gasto es el desembolso de dinero, sea para reparar el bien o sea para mejorarlo, entendiendo a las mejoras y a las reparaciones como dos institutos bien diferenciados, donde las segundas responden a la conservación del bien mientras que las primeras atienden al incremento de valor (Castro Rodríguez, 2016, p. 347). A nuestro entender, en cualquiera de las dos posturas, lo que resalta es entender a la mejora como un aumento de valor, mientras que el gasto se relaciona directamente con el desembolso pecuniario.

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

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

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

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

En tal sentido tal y como se ha precisado en la comprobación de hipótesis la relación entre ambas variables es negativa, en el sentido que se requiere mayor regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias, a efectos que éstas puedan generar derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento.

## CONCLUSIONES

Al concluir la tesis se ha llegado a:

- Describir que las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020, necesitando, por ende, mayor regulación normativa.
- Determinar que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la normatividad del contrato de arrendamiento, porque su regulación normativa es muy escueta y no garantiza el vínculo entre las partes del contrato.
- Establecer que el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, porque no se tiene en cuenta la funcionalidad del bien materia del arrendamiento y el impedimento del reembolso por falta de comunicación al arrendador.
- Determinar que el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento se debe establecer el derecho al reembolso para evitar el enriquecimiento indebido.
- Establecer que la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con los derechos al arrendatario ya que no existe una regulación normativa específica, que establezca los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, como el de conservar y mantener el bien, las reparaciones por mejoras necesarias, el derecho a reembolso y retención.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda al Poder Legislativo

- Modificar los artículos 916 y siguientes sobre las mejoras y el artículo 1682 sobre las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento a efectos que la relación con la normativa jurídica sea positiva garantizando el derecho de los arrendatarios al reembolso y retención.
- Que en la técnica legislativa de la modificación de los artículos precisados se considere que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias sea más específica que garantice el vínculo entre las partes del contrato.
- Que la técnica legislativa de la modificación de los artículos precisados se tenga en cuenta el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias como parte esencial del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento, considerando la funcionalidad del bien y el derecho al reembolso.
- Que la técnica legislativa de la modificación de los artículos precisados considere que el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias deba relacionarse con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento, es decir estableciendo el derecho al reembolso para evitar el enriquecimiento indebido del arrendador.
- Que la técnica legislativa de la modificación de los artículos precisados tenga en cuenta la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias y los derechos y obligaciones de las partes, como el de conservar y mantener el bien, las reparaciones por mejoras necesarias, el derecho a reembolso y retención.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias Schreiber, M- (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III*, Normas Legales.
- Avendaño, J. (2007). Definición de Posesión, en *Código Civil Comentado, Tomo V. Derechos Reales*, Gaceta Jurídica.
- Borda, G. (1992). *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo I*, Abeledo Perrot.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. P. (2014). *Metodología de la investigación. 6ta Ed.* Mc Graw-Hill.
- Ramírez, E. (2003). *Manual de Derechos Reales. Tomo I*. Lima: Rodhas Editores.
- Torres, A. (2006) *Derechos Reales, Tomo I*, Editorial Moreno S. A.
- Vásquez, A. (2005) *Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión. Tomo I*, San Marcos
- Mejorada, M. (s.f.). La posesión y las mejoras en el Código Civil peruano. *Ius et veritas*, no. 17, 236-245.
- Palacios, E. (2014). Las mejoras. Insuficiente regulación normativa. *Revista Jurídica "Docentia e Investigatio"*, vol. 16, no. 1, 99-109.
- Castillo, L. (2015). *El ocupante precario al vencimiento del contrato de arrendamiento*. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo
- Castro, N. (2016). *Problemática de la regulación del derecho al reembolso de las mejoras en la normatividad civil y procesal peruanas*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Chávez, M. (2018). *Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento Lima, 2017*. Lima: Universidad Norbert Wiener.

Lozano, T. (2019). *El contrato de alquiler y el respeto del derecho del arrendatario, Huánuco, 2017 – 2018*. Huánuco. Universidad Nacional Hermilio Valdizán

Gerónimo, Z. (2020). *El arrendamiento y el reclamo por mejoras en el Primer Juzgado Civil de Huánuco, 2019*. Huánuco. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.

Giraldo, A. (2019). *Las mejoras en los contratos de arrendamiento y el derecho de los sujetos contratantes*. Colombia. Universidad Externado de Colombia

Zevallos, H. (2019). *Insuficiencia normativa de las mejoras en los contratos de arrendamiento*. Lima Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

#### **COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Diaz Vela, G. (2023). *Determinación normativa para las reparaciones por mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020* [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <http://...>

## **ANEXOS**

## ANEXO 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA

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

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGIA
<b>Problema general</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Hipótesis general</b>	<b>Variable Independiente:</b> Vx. Reparaciones por mejoras necesarias	X1 Naturaleza jurídica X2 Fundamento	Tipo: Teórica o básica Diseño de la investigación: No Experimental Nivel de la investigación: Descriptivo correlacional Enfoque de la investigación: Cuantitativa.
PG. ¿De qué modo las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020?	OG. Describir el modo en que las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020	HG. Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo negativo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020  Ho. Las reparaciones por mejoras necesarias se relacionan de modo positivo con la normativa jurídica en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 - 2020	<b>Variable dependiente</b> Vy, Normativa jurídica de los contratos de arrendamiento	Y1 Vínculo jurídico Y2 Responsabilidad contractual.	Método de la investigación: Deductivo  Población y muestra: Población: 1250 Abogados especialistas en Derecho Civil hábiles en el CAH a marzo 2022.
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>			
PE1. ¿De qué manera la naturaleza jurídica de las reparaciones se relaciona con la normatividad del contrato de arrendamiento?	OE1. Determinar la manera en que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con la normatividad del contrato de arrendamiento	HE1. La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera negativa con la normatividad del contrato de arrendamiento Ho. La naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera positiva con la normatividad del contrato de arrendamiento			
PE2. ¿De qué manera el		HE2. El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se			

<p>fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento?</p> <p>PE3. ¿De qué modo el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento?</p> <p>PE4. ¿De qué manera la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos al arrendatario?</p>	<p>OE2. Establecer la manera que el fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento</p> <p>OE3. Determinar el modo que el vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento</p> <p>OE4. Establecer la manera que la responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona con los derechos al arrendatario</p>	<p>relaciona de manera negativa con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento</p> <p>Ho. El fundamento por necesidad de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de manera positiva con la esencia del vínculo jurídico del contrato de arrendamiento</p> <p>HE3. El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento</p> <p>Ho. El vínculo jurídico de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo positivo con los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en los contratos de arrendamiento</p> <p>HE4. La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo negativo con los derechos del arrendatario</p> <p>Ho. La responsabilidad contractual que surge de las reparaciones por mejoras necesarias se relaciona de modo positivo con los derechos del arrendatario</p>	<p>Muestra: probabilística al azar con el 95.0% de confiabilidad y 5% de margen de error = 294</p> <p>Técnica e instrumento de recolección de datos:  Fichaje = fichas  Encuesta = cuestionario</p>
--	--	---	---

## ANEXO 2

### INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrelevante	Relativa-mente en desacuerdo	En desa-cuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?					
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?					
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 de CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responde por la funcionalidad de bien materia de arrendamiento?					
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho a reembolso a favor del arrendatario?					

---

5 ¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?

---

6 ¿Considera que impedir el derecho al reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?

---

7 ¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?

---

8 ¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario de conservar el bien también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?

---

Gracias

## ANEXO 3

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del Experto: Dr. DAVID BERAUN SANCHEZ

Cargo o institución donde labora: UDH – EPG UNHEVAL

Nombre del instrumento motivo de la validación: CUESTIONARIO

Autora del instrumento: GLIDER DIAZ VELA

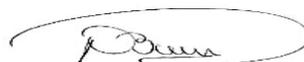
ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje comprensible													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y necesidades reales de la investigación													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica													X
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos													X
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos													X
9.- METODOLOGÍA	La estructura responde a una metodología y diseño aplicados para verificar los supuestos jurídicos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación: SI ( X ) NO ( )

PROMEDIO DE VALORACIÓN \_\_\_\_\_ ( 100 )



Dr. DAVID BERAUN SANCHEZ  
DOCENTE  
DNI 22474797

Huánuco, 10 de julio de 2021

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del Experto: Mg. HENRY SOTO PEREZ

Cargo o institución donde labora: UDH

Nombre del instrumento motivo de la validación: CUESTIONARIO

Autora del instrumento: GLIDER DIAZ VELA

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje comprensible													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y necesidades reales de la investigación													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica													X
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos													X
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos													X
9.- METODOLOGÍA	La estructura responde a una metodología y diseño aplicados para verificar los supuestos jurídicos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación: SI ( X ) NO ( )

PROMEDIO DE VALORACIÓN \_\_\_\_\_ ( 100 )

Huánuco, 10 de julio de 2021

  
**Mg. HENRI SOTO PEREZ**  
**REGISTRO ICAH N° 2798**  
**DOCENTE**  
**DNI 23016212**  
**Cel. 962639693**

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del Experto: Mg. ZOSIMO CASTILLO LOVATON

Cargo o institución donde labora: UDH

Nombre del instrumento motivo de la validación: CUESTIONARIO

Autora del instrumento: GLIDER DIAZ VELA

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje comprensible													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y necesidades reales de la investigación													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica													X
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos													X
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos													X
9.- METODOLOGÍA	La estructura responde a una metodología y diseño aplicados para verificar los supuestos jurídicos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación: SI ( X ) NO ( )

PROMEDIO DE VALORACIÓN \_\_\_\_\_ ( 100 )

Huánuco, 10 de julio de 2021

  
Mg. Zósimo Castillo Lovatón  
DOCENTE

## ANEXO 4

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

#### Señor abogado (a)

Por medio de la presente se le informa que Ud. fue seleccionado como muestra para participar en el desarrollo de una investigación científica con fines académicos, titulada Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita que Ud. acepte ser encuestado, precisando que no se va a pagar suma alguna por ello, y se va a mantener su identidad en reserva, para tal efecto, se le solicita marcar lo correspondiente.

Acepto : -----

No acepto : -----

Huánuco, julio del 2022

## ANEXO 5

### INSTRUMENTOS APLICADOS



#### anexo 2: Instrumento de recolección de datos

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. order	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrelevante	Relativa-mente en desacuerdo	En desacuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?		x			
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?	X				
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?			X		
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?					X
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	x				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?			X		
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?					X

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrele-vante	Relativa-mente en desacuerdo	En desa-cuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?		X			
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?			X		
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?		X			
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?				X	
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?		X			
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?		X			
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?				X	

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrelevante	Relativa-mente en desacuerdo	En desacuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?		X			
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?	X				
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?			X		
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?					X
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	X				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?			X		
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?					X

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrelevante	Relativa-mente en desacuerdo	En desacuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?		X			
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?	X				
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?			X		
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?					X
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	X				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?			X		
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?					X

 **Anexo 2: Instrumento de recolección de datos**

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrele-vante	Relativa-mente en desacuerdo	En desa-cuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?		X			
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?	X				
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?		X			
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?				X	
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?				X	
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	X				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?				X	
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?				X	

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrelevante	Relativa-mente en desacuerdo	En desacuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?		X			
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?	X				
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?			X		
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?					X
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	X				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?			X		
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario entre conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?					X

 **Anexo 2: Instrumento de recolección de datos**

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrele-vante	Relativa-mente en desacuerdo	En desa-cuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?	X				
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?	X				
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?		X			
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?			X		
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	X				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?			X		
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?					X

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrele-vante	Relativa-mente en desacuerdo	En desa-cuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?		X			
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?			X		
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?		X			
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?				X	
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?			X		
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?			X		
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?				X	

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativa-mente de acuerdo	Es irrele-vante	Relativa-mente en desacuerdo	En desa-cuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?		X			
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?	X				
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?			X		
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?		X			
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?					X
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?	X				
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?		X			
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?				X	

**Anexo 2: Instrumento de recolección de datos**

Señor (a) encuestado

La presente encuesta es para fines académicos, en el desarrollo de la investigación titulada: Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020.

A Cargo de la tesista: Bach. Glider Diaz Vela

Se solicita responder con la opción que considera correcta. De acuerdo a la siguiente tabla:

N. orden	Preguntas	De acuerdo	Relativamente de acuerdo	Es irrelevante	Relativamente en desacuerdo	En desacuerdo
1	¿Está de acuerdo que la regulación normativa de las reparaciones por mejoras necesarias es muy escueta?	X				
2	¿Está de acuerdo que la naturaleza jurídica de las reparaciones por mejoras necesarias debe garantizar el vínculo entre las partes en el contrato de arrendamiento?			X		
3	¿Está de acuerdo que el art. 1682 del CC delimite que el fundamento de las mejoras necesarias responsa por la funcionalidad del bien materia de arrendamiento?	X				
4	¿Está de acuerdo que la falta de aviso oportuno de las mejoras necesarias al arrendador impida el derecho al reembolso a favor del arrendatario?		X			
5	¿Está de acuerdo que en cualquier caso que el arrendatario realice reparaciones por mejoras necesarias y urgentes, se debe reconocer el derecho al reembolso como esencial en el vínculo jurídico?					X
6	¿Considera que impedir el derecho a reembolso por reparaciones de mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento, genera un enriquecimiento indebido al arrendador?		X			
7	¿Está de acuerdo que existe la necesidad de una regulación específica respecto a las reparaciones por mejoras necesarias en el contrato de arrendamiento?		X			
8	¿Está de acuerdo que las obligaciones del arrendatario ente conservar el bien, también debe contener las reparaciones por mejoras necesarias y por ende el derecho a retener hasta su reembolso, aun no haya dado aviso oportuno al arrendador?					X