

El vencimiento del plazo en el contrato de arrendamiento y la continuación en el uso del bien arrendado(*)

Alfredo SORIA AGUILAR(**)

SUMARIO

I. Introducción; **II.** El contrato de arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo estipulado; **III.** El contrato de arrendamiento no continúa después de su vencimiento: Una necesaria interpretación distinta del artículo 1700 del Código Civil; **IV.** ¿Desde cuándo se puede aplicar la penalidad por la falta de devolución del bien arrendado?; **V.** Al vencimiento del plazo del contrato de duración determinada, éste no se convierte en uno de duración indeterminada; **VI.** ¿Desde cuándo se puede considerar al arrendatario como poseedor precario?; **VII.** A manera de conclusión.

RESEÑA

Mediante el presente comentario, el autor expresa que considera necesario una interpretación distinta del artículo 1700 del Código Civil, dado que ello viabiliza la aplicación coherente de los tres artículos que regulan esta situación que se presenta recurrentemente en la realidad y que, en la actualidad, lamentablemente, no cuenta con pronunciamientos judiciales coherentes o uniformes, y lo que es peor, establecen interpretaciones que contravienen e inaplican las disposiciones vigentes.

(*) El presente artículo fue realizado con la colaboración de la señorita Ibonne Kattyushka Moscoso Cabrera, alumna de la Facultad de Derecho de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC).

(**) Docente de Contratos en las Facultades de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC), la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM) y la Universidad del Pacífico (UP). Egresado de la Maestría en Derecho de la Empresa PUCP. Estudios de Postgrado en la Universidad de Buenos Aires.

RESOLUCIÓN

CAS. N° 896-98 AMAZONAS

Lima, 3 de agosto de mil novecientos noventiocho.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: vista la causa N° 896-98; en audiencia pública de la fecha, y, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del Recurso de Casación interpuesto por la demandada doña Dora Concepción Cedrón Pretell, mediante escrito de fojas 62, contra la sentencia de vista de fojas 60, de fecha 12 de enero del presente año, expedida por la Sala Mixta de la Corte Suprema de Justicia de Amazonas, que confirmando la sentencia apelada de fojas 45, de fecha 17 de noviembre de 1997, ordena la restitución del inmueble ubicado en el jirón Santa Ana N° 154 a la actora.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

La recurrente sustenta su recurso en las causales de interpretación errónea e inaplicación de una norma de derecho material; que, en cuanto a la primera causal la demandada, fundamentándola, manifiesta que se ha interpretado erróneamente el artículo 1700 del Código Civil, puesto que, según agrega, si bien los contratos de arrendamiento de fojas 28 y 29 han vencido, por permanecer en el uso de bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones y, en tal sentido, su situación jurídica no es la de ocupante precario; que, con relación a la segunda causal, señala la recurrente que se ha inaplicado el artículo 1365 del mismo código, conforme al cual en los contratos de ejecución continuada que no tienen plazo, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por vía notarial, lo que no ha sucedido.

CONSIDERANDO:

Primero.- Que, doña Flor de María Orbegozo Vda. de De la Cruz, representada por doña Rosario Díaz Angulo, invocando su calidad de propietaria del inmueble ubicado en el jirón Santa Ana N° 154-156 de la Ciudad de Chachapoyas solicita la desocupación de dicho inmueble atribuyéndole a los demandados don Adán Tafur Valqui y doña Dora Concepción Cedrón Pretell, la condición de ocupantes precarios.

Segundo.- Que, las instancia inferiores dan por acreditados la existencia de los contratos de arrendamiento de fojas 28 y 29, de fechas 1° de setiembre de 1973 y 12 de abril 1975, respectivamente, siendo la arrendataria la emplazada doña Dora Concepción Cedrón Pretell.

Tercero.- Que, sin embargo, al encontrarse vencidos dichos contratos de arrendamiento, tanto el Juez como la Sala Civil han interpretado el Artículo 1700 del Código Civil en el sentido que, no procediendo la renovación tácita si no la continuación del arrendamiento, bajo las mismas condiciones, la accionante puede pedir su restitución en cualquier momento, atribuyéndole a los demandados la calidad de ocupantes precarios simplemente por haber vencido el plazo fijo del contrato en base al cuál vienen poseyendo el inmueble sub litis.

Cuarto.- Que, el Artículo 1700 del código acotado es claro al señalar que una vez vencido el contrato y si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita sino "la continuación del arrendamiento", es decir, el contrato de arrendamiento no fenece, solo se convierte en uno de duración indeterminada, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador ponga fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario, de conformidad con lo establecido por el Artículo 1703 del Código Civil, concordando con el Artículo 1365 del mismo código.

Quinto.- Que, por lo expuesto, es obvio que a la demandada recurrente no se le puede consi-

derar como ocupante precaria, por el contrario, tiene la calidad de arrendataria, ya que ocupa el inmueble en virtud de un contrato de duración indeterminada.

Sexto.- Que, consecuentemente, las instancias inferiores han interpretado erróneamente el artículo 1700 del Código Civil; declararon FUNDADO el Recurso de Casación DE FOJAS 62, interpuesto por doña Dora Concepción Cedrón Pretell; en consecuencia, NULA la sentencia de vista de fojas 60, su fecha 12 de enero del presente año; actuando en sede de instancia REVOCARON la sentencia apelada de fojas 45, su fecha 17 de noviembre de 1997, que declara fundada la demanda de fojas 3; REFORMANDOLA la declararon IMPROCEDENTE; ORDENARON se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, en los seguidos por Doña Flor de María Orbegoso Vda. de De la Cruz, debidamente representada por doña Rosario Díaz Angulo con don Adán Tafur Valqui y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron.

COMENTARIO

1. INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento puede ser de duración indeterminada o de duración determinada.

Cuando el contrato de arrendamiento es de duración indeterminada, no existe plazo obligatorio que cumplir y cualquiera de las partes puede concluir la relación contractual cuando lo estime conveniente. Precisamente, la particularidad del contrato de arrendamiento de duración indeterminada es que cualquiera de las partes podría desistirse unilateralmente[1] del contrato, en cualquier momento y sin necesidad de expresión de causa, bastando para ello un aviso previo a la otra parte con una anticipación no menor de treinta días calendario, conforme lo dispone el artículo 1365 del Código Civil[2].

Por el contrario, en el supuesto del contrato de arrendamiento de duración determinada, las partes están obligadas recíprocamente a respetar el plazo que hayan establecido. Es decir, ambas partes se han obligado a cumplir recíprocamente obligaciones, las mismas que deberán ejecutarse durante el plazo que haya sido convenido por las partes. En el contrato de duración determinada, ninguna de las partes puede dejar sin efecto el contrato de manera unilateral, antes de la fecha pactada, salvo que cuente con una justificación legal o contractual para ello[3].

2. El contrato de arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo estipulado

Según el artículo 1699 del Código Civil "el arrendamiento de duración determinada con-

(1) Manuel De La Puente señala que "el desistimiento unilateral (...) es el poder conferido a cada una de las partes para disolver la relación nacida del contrato, por la sola voluntad e iniciativa de una de ellas (...) Tiene, pues, las mismas consecuencias que la resolución de un contrato, pues deja sin efecto la relación jurídica por causal sobreviniente a la celebración del contrato". En: DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XI. Primera Parte- Tomo II. Fondo Editorial PUCP. Lima. 1993. P. 140-141.

(2) Artículo 1365 del Código Civil.- "En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días. Transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho."

(3) Nos referimos a los supuestos como las causales de resolución por incumplimiento previstas en la ley o en el contrato, a los supuestos imposibilidad sobreviniente, etc.

cluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas".

El citado artículo es sumamente claro al señalar que, al vencimiento del plazo, el contrato de arrendamiento de duración determinada se extingue, de manera automática, sin necesidad de intimación alguna. Es decir, no resulta necesario que alguna de las partes invoque el vencimiento del plazo para dar por concluido el referido contrato y tampoco será necesario que se requiera la devolución del bien arrendado para que concluya el contrato. En palabras de Eric Palacios, "la terminación del vínculo es automática, inmediata, cuando se verifica el plazo, por lo que es coherente que no se requiera por ello aviso previo de ninguna de las partes y, de haberlo, este sería jurídicamente irrelevante"(4).

Como es evidente, este artículo dispone, sin ambigüedades, que la conclusión del arrendamiento de duración determinada operará automáticamente con el vencimiento del plazo porque se trata de un plazo resolutorio(5) establecido por la ley. En tal sentido, al igual que Castillo, consideramos que "el plazo resolutorio implica que, al vencer su término final, el contrato deja de surtir efectos. Si un contrato deja de surtir efectos, las partes ya no se encuentran obligadas a continuar cumpliendo ninguna obligación, ya que las mismas han dejado de tener la condición de tales"(6).

Por lo anotado, concluimos que, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, el contrato concluye, se extingue, de manera automática, porque así lo señala la ley. La conclusión automática del contrato implica la extinción del mismo, por ello, no resulta indispensable ni relevante que se comunique la culminación del contrato para que el contrato se extinga, porque el contrato concluye automáticamente por mandato de la propia ley.

En consecuencia, de ninguna manera puede considerarse que, tras el vencimiento del plazo pactado, el aviso de devolución del bien implica la conclusión del contrato de arrendamiento, dado que ello resultaría contradictorio con el artículo 1699 del Código Civil. En efecto, si conforme con el artículo 1699 del Código Civil, el contrato de arrendamiento concluye automáticamente en la fecha de vencimiento, sería contradictorio señalar que el contrato de arrendamiento no vence hasta que se solicite la devolución del bien. Señalar que el contrato continúa hasta la fecha en la que se solicite la devolución, implicaría inaplicar lo expresamente dispuesto por el artículo 1699 del Código Civil.

La solicitud de devolución del bien arrendado, no determina la culminación del contrato de arrendamiento, pues el contrato concluye automáticamente. Es decir, el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye automáticamente al vencimiento del plazo, con o sin aviso de devolución, conforme lo dispone el artículo 1699 del Código Civil.

3. El contrato de arrendamiento no continúa después de su vencimiento: Una necesaria interpretación distinta del artículo 1700 del Código Civil

(4) PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. Comentario Artículo 1699 del Código Civil. En: Código Civil Comentado. Tomo VIII. Contratos Nominados. Primera Parte. Lima. Gaceta Jurídica. p. 731.

(5) Según Mario Castillo "los plazos resolutorios determinados no vencen en virtud de ningún aviso, sino del simple transcurso del tiempo". En: CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. Mutuo-Arrendamiento. Volumen XIX. Tomo II. Biblioteca para leer el Código Civil. Fondo Editorial PUCP. 2002. p. 432.

(6) CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. Mutuo-Arrendamiento. Volumen XIX. Tomo II. Biblioteca para leer el Código Civil. Fondo Editorial PUCP. 2002. p. 431.

Si como consecuencia del artículo 1699 del Código Civil, el simple transcurso del tiempo importa automáticamente la conclusión del contrato de arrendamiento de duración de determinada, bajo ninguna circunstancia podría interpretarse que el contrato continúa después de la fecha de vencimiento del plazo pactado.

Una interpretación literal[7] del artículo 1700 del Código Civil, parece decir que el contrato se prolonga porque el texto señala lo siguiente:

"Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"[8].

Pese a que plantean posiciones distintas, la mayoría de autores nacionales considera que el artículo 1700 del Código Civil se refiere a la "continuación del contrato"; es decir, interpretan que el contrato de arrendamiento continúa o se extiende en su vigencia, más allá de la fecha de vencimiento. Así, por ejemplo:

Fernando Cantuarias[9] sostiene que "(...) *el contrato concluye al vencimiento del plazo establecido, pero mientras el arrendatario permanezca en el uso del bien y el arrendador no solicite su devolución, el contrato continuará, bajo sus mismas condiciones (...)*".

En similar sentido, Aníbal Torres[10] señala que *"El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas (art. 1699), pero si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no concluye (no fenece) el contrato de arrendamiento sino continúa"*

Asimismo, Manuel Alberto Torres[11] establece que *"(...) pese a que nuestro Código no adopta la teoría de la tácita reconducción, como lo establecía el artículo 1532 del Código Civil de 1936, sí considera que el arrendamiento continúa con todas sus estipulaciones, salvo el de duración del contrato."*

Del mismo modo, en diversas sentencias judiciales, como la Casación objeto del presente comentario, se considera también la interpretación de la continuación del contrato de arrendamiento después del vencimiento del plazo pactado. Efectivamente, la Casación N° 896-98 AMAZONAS, objeto del presente comentario, señala lo siguiente:

"(...) si bien el artículo 1700 del Código Civil es claro en señalar que una vez vencido el contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que exista renovación tácita sino la continuación del arrendamiento."

No compartimos ninguna de estas posiciones que interpretan literalmente el artículo 1700 del Código Civil, el cual señala expresamente la "continuación del arrendamiento".

---

(7) "El procedimiento de interpretación (literal) consiste en averiguar lo que la norma denota mediante el uso de las reglas lingüísticas propias al entendimiento común del lenguaje escrito en el que se halla producida la norma (...) Es decir, el método literal trabaja con la gramática y el diccionario". En: RUBIO CORREA, Marcial. El Sistema Jurídico. Introducción al Derecho. Fondo Editorial PUCP. Lima. 1996. P. 258.

(8) El subrayado es nuestro.

(9) CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando. "Conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada". En Themis 11. p. 81.

(10) TORRES VASQUEZ, Aníbal. "Posesión precaria" En: http://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html

(11) TORRES CARRASCO, Manuel Alberto. "¿Qué han hecho con la conclusión del arrendamiento? En: Cuadernos jurisprudenciales. Diálogo con la Jurisprudencia N° 25, Julio 2003.

Entendemos que interpretar literalmente el artículo 1700 del Código Civil y, por ende, considerar que el contrato de duración determinada continúa vigente después de la fecha de vencimiento, es desconocer, contravenir e inaplicar lo establecido en el artículo 1699 del Código Civil, el cual expresa que el "arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes".

Es evidente que resulta totalmente contradictorio considerar, por un lado, que al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, el contrato concluya automáticamente, pero que, a su vez, se entienda también, que el contrato de arrendamiento continúa. Es decir, resulta carente de sentido, que se considere que el contrato se extinga y que, a su vez, siga existiendo y surta efectos.

Entender que el contrato continúa, es desconocer el plazo de vigencia que pactaron las partes. Es más, si se interpreta que el contrato continúa después de su vencimiento, es como premiar a la parte infiel en el contrato. De ninguna manera, el legislador podría asumir que, una vez vencido el plazo pactado en el contrato de arrendamiento, la ocupación del bien por el arrendatario y la no solicitud de devolución del bien por el arrendador, son hechos que permitan inducir alguna manifestación de voluntad de las partes para continuar con el contrato.

La complejidad es que ambas normas existen. No se trata de una norma posterior que deroga una anterior, ni de una norma especial respecto de una norma general. Se trata de dos normas que fueron promulgadas al mismo tiempo, se encuentran en el mismo cuerpo normativo, inclusive en el mismo capítulo relativo a la conclusión del arrendamiento y que, por ende, deben ser interpretadas de manera coherente, en el sentido que ambas normas produzcan algún efecto y no en el que, arbitrariamente, se privilegie una norma y se inaplique la otra.

Por lo explicado, consideramos que el artículo 1700 del Código Civil, en realidad trata de cubrir normativamente una situación jurídica de hecho, que suele ocurrir en la realidad. Es común que el arrendatario continúe usando el bien arrendado con posterioridad a la conclusión del contrato de duración determinada. Por ello, si solamente existiera el artículo 1699 del Código Civil, el arrendador no tendría derecho a reclamar conceptos de un contrato que ha concluido (fenecido) y únicamente le quedaría expedito el camino de reclamar y acreditar, en un largo proceso judicial, una eventual indemnización por el uso del bien arrendado después de la conclusión del arrendamiento. Precisamente, esto es lo que busca evitar el legislador, estableciendo en el artículo 1700 del Código Civil, las consecuencias jurídicas aplicables a aquella situación jurídica de hecho, en la que no existe contrato, dado que el contrato de arrendamiento concluyó a la fecha de vencimiento, conforme lo dispone el artículo 1699 del Código Civil. El gran inconveniente es que el artículo 1700 del Código Civil, tiene una redacción imprecisa que ha motivado que los distintos operadores, arriben a posiciones o conclusiones inexactas respecto de sus alcances e interpretación.

Consideramos que, como lo establece el artículo 1699 del Código Civil, el contrato de arrendamiento culmina (fenece) automáticamente al vencimiento del plazo pactado. En consecuencia, con posterioridad al vencimiento del plazo, ha concluido el contrato de arrendamiento y se genera una situación jurídica de hecho, en la que no existe contrato, la cual se va a regir con las estipulaciones y reglas del contrato de arrendamiento que ha concluido. Es decir, la interpretación del artículo 1700 del Código Civil, no debe llevarnos a la conclusión que el contrato de arrendamiento continúa, por el contrario, el contrato concluyó, se extinguió. En consecuencia, el contrato de arrendamiento no continúa, sin embargo, la

situación jurídica posterior a la conclusión del contrato de arrendamiento, se va a regir por las mismas reglas o estipulaciones del contrato que ha concluido.

Precisamente, a través del artículo 1700 del Código Civil, el legislador ha buscado establecer las reglas que se aplicará a esa situación posesoria, en un contexto en la que el contrato de arrendamiento ha concluido. A falta de contrato vigente, el legislador optó por aplicar, a ese período sin contrato vigente, las mismas estipulaciones y reglas que venían rigiendo la relación de las partes, sin considerar que el contrato continúe, en modo alguno. Esas reglas del contrato concluido continuarán aplicándose, desde el día siguiente del vencimiento del plazo pactado hasta que el arrendador solicite la devolución del bien arrendado. En efecto, después del vencimiento del plazo, el ex arrendador y el ex arrendatario continuarán rigiéndose "bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento" como lo expresa el artículo 1700 del Código Civil *in fine*.

En conclusión, el legislador no extiende el contrato de arrendamiento de duración determinada, sólo establece cuales serán las reglas que aplicarán en el período de tiempo que abarca desde la culminación del contrato de arrendamiento y la solicitud de devolución del bien por parte del arrendador. Por eso, consideramos que no se debe interpretar literalmente el artículo 1700 del Código Civil, si no, por el contrario, se debe buscar una interpretación que sea coherente y que permita armonizar los distintos artículos aplicables[12]. Esto, evitaría que se inapliquen arbitrariamente artículos vigentes del Código Civil y además, que se arribe a posiciones contradictorias, como aquellas que indican que el contrato de arrendamiento concluye pero que, a la vez, subsiste o continúa.

4. ¿Desde cuándo se puede aplicar la penalidad por la falta de devolución del bien arrendado?

Conforme lo hemos planteado, como consecuencia de la aplicación del artículo 1700 del Código Civil, la situación jurídica posterior al vencimiento del plazo y, por ende, de la conclusión del mismo, se regulará con las estipulaciones del contrato que ha concluido. Como hemos adelantado, las estipulaciones y reglas del contrato concluido serán de aplicación desde el día siguiente del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento hasta el momento en el que se solicite la devolución del bien. Precisamente, el artículo 1704 del Código Civil, determina la oportunidad en la que se podrá exigir la penalidad convenida, al expresar lo siguiente:

"Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, **el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva**. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento"[13].

El mencionado artículo no se refiere a que el contrato de arrendamiento termina en el momento que el arrendador solicita la devolución del bien; en realidad, señala que una vez hecha la solicitud de devolución del bien arrendado, se tendrá derecho a cobrar la penalidad convenida y, en el supuesto que no haya sido pactada, corresponderá abonar una "prestación igual a la renta del periodo precedente". Por tanto, el aviso de devolución del bien, será el supuesto de

(12) Nos referimos a los artículos 1699, 1700 y 1704 del Código Civil.
(13) El énfasis es nuestro.

hecho que permitirá aplicar las consecuencias jurídicas previstas en el artículo 1704 del Código Civil.

5. Al vencimiento del plazo del contrato de duración determinada, éste no se convierte en uno de duración indeterminada

Algunos autores sostienen que, al vencimiento del plazo del contrato de duración determinada, éste se convierte en uno de duración indeterminada. Es decir, para dichos autores, el contrato de arrendamiento de duración determinada no culmina a su vencimiento, sino que, por el contrario, el contrato continúa como un contrato de duración indeterminada. Entre quienes sostienen esta posición podemos citar a Max Arias-Schreiber quien, comentando el artículo 1700 del Código Civil, afirma que, una vez vencido el plazo del contrato de duración determinada: *"el arrendamiento* ***continuará como uno de duración indeterminada*** *al que se le pone fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante"*(14).

Precisamente, esta posición es la que asume la Casación N° 896-98-Amazonas, objeto del presente comentario, dado que establece que: *"el Artículo 1700 del código acotado es claro al señalar que una vez vencido el contrato y si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita sino "la continuación del arrendamiento"; es decir,* ***el contrato de arrendamiento no fenece, solo se convierte en uno de duración indeterminada,*** *bajo sus mismas estipulaciones,* ***hasta que el arrendador ponga fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario,*** *de conformidad con lo establecido por el Artículo 1703 del Código Civil, concordando con el Artículo 1365 del mismo código"*(15).

Al respecto, consideramos que, de ninguna manera, el contrato de arrendamiento de duración determinada se convierte en uno de duración indeterminada. El artículo 1700 del Código Civil no expresa, en modo alguno, que el contrato de arrendamiento de duración determinada se convierta en uno de duración indeterminada.

Consideramos que, de ninguna manera, podría sostenerse que el artículo 1700 del Código Civil propone la conversión del contrato de arrendamiento de duración determinada a un contrato de duración indeterminada, porque si esa hubiera sido la intención del legislador hubiera utilizado una redacción que no dejara dudas al respecto, como lo hizo el legislador del Código Civil precedente. Efectivamente, el legislador del Código Civil anterior, propuso sin ambigüedades y de manera clara, que el contrato de arrendamiento de duración determinada, se convertía en un contrato de duración indeterminada. Específicamente, el artículo 1532 del Código Civil de 1936, señalaba lo siguiente:

"Concluida la locación por haberse **vencido el término**, si pasan quince días sin que el locador solicite la cosa, ni el conductor la devuelva, **se renueva el contrato, pero queda sujeto a las reglas de los de duración indeterminada**".

Si el legislador del Código Civil de 1984 hubiera querido mantener el mismo criterio del

(14) ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II. Gaceta Jurídica. Lima. 1996. P. 412. El énfasis es nuestro.

(15) Cuarto Considerando de la Casación N° 896-98-Amazonas. El énfasis es nuestro.
En similar sentido, el Exp. 1657-86-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema señala que: "si el arrendatario prosigue en uso del bien inmueble, no se trata de una nueva relación contractual, sino de la continuación del arrendamiento motivado por tal hecho, esto es, por la aludida permanencia, creándose así la figura del arrendamiento de duración indeterminada". En: Hinostroza Mingues Alberto, "Jurisprudencia Civil", Tomo IV p. 450.

Código Civil de 1936, sin duda, habría planteado una redacción similar a la expresada en el Código Civil precedente o, en todo caso, lo hubiera expresado con suma claridad.

Basta una simple lectura del artículo 1700 del Código Civil de 1984 para concluir que este artículo no expresa directa ni indirectamente que, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, el contrato se convierta en un contrato de duración indeterminada. El citado artículo sólo establece la supuesta continuación del arrendamiento, la cual, como ya explicamos, no debe interpretarse literalmente.

El legislador no estableció que el contrato de arrendamiento de duración determinada, a su vencimiento, continúe como un contrato de duración indeterminada. No cabe llegar a dicha conclusión y la razón es sencilla. Si se afirmara que el contrato de arrendamiento continúa como un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, se estaría expresando que el contrato se extiende más allá del plazo pactado, lo cual es contradictorio con el artículo 1699 del Código Civil que señala expresamente que el contrato concluye automáticamente al vencimiento del plazo pactado. Como resulta obvio, si el contrato concluye automáticamente a la fecha de vencimiento, no podría continuar bajo la forma de un contrato de duración indeterminada.

Por ende, resulta equivocado considerar que, vencido el plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, el contrato continúa como un contrato de duración indeterminada, dado que ello implicaría desconocer e inaplicar el artículo 1699 del Código Civil que señala que el contrato concluye automáticamente a la fecha de su vencimiento.

Por otro lado, como consecuencia de la errada hipótesis de que el contrato se convierte en uno contrato de duración indeterminada, se llegaría al absurdo de considerar que, pese a que las partes establecieron el plazo de duración de su respectivo contrato de arrendamiento, tengan que someterse a un plazo adicional, no menor de treinta días para que el contrato quede sin efecto. Efectivamente, si se considera que el contrato se convirtió en un contrato de duración indeterminada, resultará de aplicación el artículo 1365 del Código Civil[16]. Como es evidente, un criterio en tal sentido, debilita la obligatoriedad de los contratos. Bajo esta errada concepción, no se respetaría la fecha negociada por las partes, pues en tal circunstancia, se tendría que esperar un aviso para la culminación del contrato y, adicionalmente, treinta días calendario, para recién considerar como terminado el contrato.

En resumen, si el arrendatario continúa utilizando el bien y el arrendador no solicita la devolución del mismo, el contrato de arrendamiento de duración determinada no se convierte en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, puesto que la norma no lo establece directa ni indirectamente. Entender la conversión del contrato sujeto a plazo, en un contrato de duración indeterminada, implica una interpretación equivocada del artículo 1700, que resulta incoherente con lo establecido en el artículo 1699 del Código Civil sobre la culminación del contrato de arrendamiento de duración determinada y, por último, desconoce la obligatoriedad de los contratos.

---

(16) El artículo 1365 del Código Civil dispone lo siguiente: "En los contratos de ejecución continuada que no tenga plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho".

6. ¿Desde cuándo se puede considerar al arrendatario como poseedor precario?

Conforme con lo expresado por el artículo 911 del Código Civil, "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". Se entiende por título "al acto jurídico del que deriva la posesión, es decir, (...) vendría a ser la causa de la adquisición del derecho"[17].

En consecuencia, el arrendatario será considerado como poseedor precario cuando fenece o concluye el contrato de arrendamiento, que es el título que respalda su posesión. Por ello, cuando vence el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento de duración determinada, conforme lo expresa el artículo 1699 del Código Civil, el contrato concluye automáticamente, sin necesidad de comunicación o de requerimiento alguno, feneciendo en dicha oportunidad, el título que ostentaba el arrendatario para poseer.

Al fenecer el título que respalda la posesión del arrendatario, es decir, al vencer el plazo y, por ende, concluir automáticamente el contrato de arrendamiento, el arrendatario será considerado como precario.

Por ello, la Casación N° 896-98-Amazonas, objeto del presente comentario, se equivoca al señalar que "**es obvio que a la demandada recurrente no se le puede considerar como ocupante precaria;** por el contrario, tiene la calidad de arrendataria ya que ocupa el inmueble en virtud de un contrato de duración indeterminada"[18]. No compartimos esta posición, debido a que el arrendatario se convierte en poseedor precario, desde el momento en que concluye el contrato de arrendamiento de duración determinada, lo cual ocurre al vencimiento del plazo pactado.

Para que el arrendatario (o, mejor dicho, ex arrendatario) sea considerado precario, no resultará necesario comunicación o solicitud de devolución del bien; por ello, sería contradictorio con el artículo 1699 del Código Civil que dispone que la conclusión es automática a la fecha del vencimiento del plazo pactado. Por ello, discrepamos de autores como Manuel Torres[19] que señalan que: ***"Una vez comunicado del vencimiento del contrato*** *y de que deberá desocupar el bien,* ***el "arrendatario" que prosiga en su uso y disfrute perderá dicha condición, convirtiéndose en ocupante precario, ya que el título que justificaba la posesión que detenta sobre el bien habrá fenecido"***. El título que ostentaba el arrendatario no fenece con la solicitud de devolución del bien, sino por el contrario, el contrato concluye o fenece, con el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada.

7. A manera de conclusión

El contrato de arrendamiento de duración determinada culmina al vencer el plazo, sin necesidad de previo aviso, según el artículo 1699 del Código Civil.

Dado que el contrato de arrendamiento ha concluido en la fecha de vencimiento pactada, el artículo 1700 del Código Civil no podría establecer que el contrato continúa porque ello sería contradictorio con el artículo 1699 del Código Civil. Por ello, consideramos que lo que busca el artículo 1700 del Código Civil, es establecer

(17) ÁLAMO HIDALGO, Pedro. Comentario Artículo 911 del Código Civil. En: Código Civil Comentado. Tomo V. Derechos Reales. Lima. Gaceta Jurídica. p. 97.
(18) Quinto Considerando de la Casación N° 896-98-Amazonas. El énfasis es nuestro.
(19) TORRES CARRASCO, Manuel Alberto. "¿Qué han hecho con la conclusión del arrendamiento? En: Cuadernos jurisprudenciales. Diálogo con la Jurisprudencia N° 25, Julio p.14

las consecuencias jurídicas aplicables a aquella situación jurídica posterior al vencimiento del plazo. Vencido del plazo pactado, a la situación de hecho que implica la continuación en el uso del bien, se le aplicarán las mismas estipulaciones y reglas del contrato que ha concluido, hasta que se solicite la devolución del bien arrendado.

Por otro lado, el artículo 1700 del Código Civil no implica que el contrato de arrendamiento de duración determinada continúe convertido en un contrato de duración indeterminada. Esa interpretación es errada, sobretodo porque contraviene e inaplica lo dispuesto en el artículo 1699 del Código Civil que señala expresamente que el contrato concluye automáticamente en la fecha de vencimiento. Es evidente que si el contrato de arrendamiento concluye a la fecha de vencimiento del plazo pactado, no puede continuar convertido en uno de duración indeterminada.

Finalmente, tras el vencimiento del plazo pactado, las penalidades serán exigibles a partir del momento en que se solicite la devolución del bien arrendado. La penalidad se computará desde el pedido de devolución hasta la fecha en que se devuelva efectivamente el bien. En caso, no se hubiera pactado una penalidad por la falta de devolución del bien, conforme lo expresa el artículo 1704 del Código Civil, el arrendador podrá cobrar una prestación igual a la renta del período precedente; es decir, podrá cobrar un importe igual a la renta vigente al momento de la conclusión del contrato de arrendamiento, hasta que se cumpla con la devolución del bien arrendado.

El presente comentario nos ha permitido brindar una necesaria interpretación distinta del artículo 1700 del Código Civil. Consideramos necesario contar con una visión distinta como la que proponemos, dado que viabiliza la aplicación coherente de los tres artículos que regulan esta situación que se presenta recurrentemente en la realidad y que, en la actualidad, lamentablemente, no cuenta con pronunciamientos judiciales coherentes o uniformes, y lo que es peor, establecen interpretaciones que contravienen e inaplican las disposiciones vigentes.