



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACION DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y
DE LA CONMEMORACION DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud de la TESIS, cuyo título es:

LA RELACIÓN DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LAS MEJORAS Y REPARACIONES FRENTE A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN ICA, 2020

Presentado por:

BENDEZU CCOILLO, CRISTOPHER FROILAN

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

El resultado obtenido es del 2% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 01 de Febrero del 2024

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCION DE UNIDAD DE INVESTIGACION



Efraim Ambia Pereyra
DR. EFRAIM AMBIA PEREYRA
DIRECTOR

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
Facultad de Derecho y Ciencia Política



Título:

La relación de la regulación jurídica de las mejoras y reparaciones
frente a los contratos de arrendamiento en Ica, 2020

Líneas de investigación:

"Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales"

BENDEZU CCOILLO, CRISTOPHER FROILAN

Ica, Perú

2025

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a mis padres, ya que es fruto de todo su apoyo y motivación, siendo ellos parte fundamental, para haber logrado ser una gran persona, así como un gran profesional, y nunca olvidarme de mis valores y principios los cuales me han ayudado en este camino; asimismo a mis hermanos, tíos y abuelos los cuales formaron parte en mí vocación como abogado, para buscar la justicia en esta sociedad que en la actualidad carece. A ellos con mucho cariño.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco en primer lugar Dios, el padre todo poderoso, ya que sin su voluntad no estaría cumpliendo mis sueños, siendo el pilar más importante en mi vida. A mis Padres, siendo mi principal inspiración y mi mayor razón de seguir adelante, ya que sin su apoyo y amor no estaría logrando mis metas; además agradezco a mi Alma Mater, la universidad San Luis Gonzaga de Ica, por haberme brindado grandes conocimientos, experiencias los cuales han ayudado a forjarme como un gran profesional en todos los aspectos.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE GENERAL	iv
ÍNDICE DE TABLAS	vi
ÍNDICE DE FIGURAS	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	x
CAPÍTULO I	1
1.1. Antecedentes de la investigación	1
1.1.1. Antecedentes internacionales	1
1.1.2. Antecedentes nacionales	2
1.1.3. Antecedentes locales	5
1.2. Bases teóricas	5
1.2.1. Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	5
1.2.2. Contrato de arrendamiento	7
1.3. Marco conceptual	11
1.3.1. Arrendador o propietario	11
1.3.2. Arrendatario o inquilino	11
1.3.3. Erogaciones	11
1.3.4. Mejoras	12
1.3.5. Renta	12
1.3.6. Reparación	12
1.3.7. Usufructo	12
1.4. Problemas de la investigación	12
1.4.1. Problema general	12
1.4.2. Problemas específicos	13
1.5. Justificación e importancia	13
1.5.1. Justificación	13
1.5.2. Importancia	13
1.6. Objetivos de la investigación	13
1.6.1. Objetivo general	13
1.6.2. Objetivos específicos	13
1.7. Hipótesis de la investigación	13
1.7.1. Hipótesis general	14
1.7.2. Hipótesis específicas	14

1.8. Variables de la investigación	14
1.8.1. Variable independiente	14
1.8.2. Variable dependiente	14
1.9. Operacionalización de variables	15
CAPÍTULO II	17
2.1. Tipo, nivel y diseño de investigación	17
2.1.1. Tipo de investigación.....	17
2.1.2. Nivel de investigación	17
2.1.3. Diseño de investigación	17
2.2. Población, muestra materia de investigación	17
2.2.1. Población	17
2.2.2. Muestra	17
2.3. Técnica de recolección de datos	17
2.4. Instrumentos de recolección de datos	18
2.5. Técnica de procesamiento de datos, análisis e interpretación de resultados.....	18
CAPÍTULO III.....	19
CAPÍTULO IV.....	43
4.1. Discusión de resultados	43
CONCLUSIONES	44
RECOMENDACIONES	45
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	46
ANEXOS	48

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Matriz de operacionalización de variable (X): Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones.....	15
Tabla 2.	Matriz de operacionalización de variable (Y): Contratos de Arrendamiento.....	16
Tabla 3.	Resultados del instrumento (pregunta 1).....	19
Tabla 4.	Resultados del instrumento (pregunta 2).....	20
Tabla 5.	Resultados del instrumento (pregunta 3).....	21
Tabla 6.	Resultados del instrumento (pregunta 4).....	22
Tabla 7.	Resultados del instrumento (pregunta 5).....	23
Tabla 8.	Resultados del instrumento (pregunta 6).....	24
Tabla 9.	Resultados del instrumento (pregunta 7).....	25
Tabla 10.	Resultados del instrumento (pregunta 8).....	26
Tabla 11.	Resultados del instrumento (pregunta 9).....	27
Tabla 12.	Resultados del instrumento (pregunta 10).....	28
Tabla 13.	Resultados del instrumento (pregunta 11).....	29
Tabla 14.	Resultados del instrumento (pregunta 11).....	30
Tabla 15.	Resultados del instrumento (pregunta 12).....	31
Tabla 16.	Resultados del instrumento (pregunta 13).....	32
Tabla 17.	Resultados del instrumento (pregunta 14).....	33
Tabla 18.	Resultados del instrumento (pregunta 15).....	34
Tabla 19.	Resultados del instrumento (pregunta 16).....	35
Tabla 20.	Resultados del instrumento (pregunta 17).....	36
Tabla 21.	Resultados del instrumento (pregunta 18).....	37
Tabla 22.	Resultados del instrumento (pregunta 19).....	38
Tabla 23.	Resultados del instrumento (pregunta 20).....	39
Tabla 24.	Contrastación hipótesis específica 1	40
Tabla 25.	Contrastación hipótesis específica 2	41
Tabla 26.	Contrastación hipótesis específica 3	42

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Gráfica del instrumento (pregunta 1)	19
Figura 2.	Gráfica del instrumento (pregunta 2)	20
Figura 3.	Gráfica del instrumento (pregunta 3)	21
Figura 4.	Gráfica del instrumento (pregunta 4)	22
Figura 5.	Gráfica del instrumento (pregunta 5)	23
Figura 6.	Gráfica del instrumento (pregunta 6)	24
Figura 7.	Gráfica del instrumento (pregunta 7)	25
Figura 8.	Gráfica del instrumento (pregunta 8)	26
Figura 9.	Gráfica del instrumento (pregunta 9)	27
Figura 10.	Gráfica del instrumento (pregunta 10)	28
Figura 11.	Gráfica del instrumento (pregunta 11)	29
Figura 12.	Gráfica del instrumento (pregunta 11)	30
Figura 13.	Gráfica del instrumento (pregunta 12)	31
Figura 14.	Gráfica del instrumento (pregunta 13)	32
Figura 15.	Gráfica del instrumento (pregunta 14)	33
Figura 16.	Gráfica del instrumento (pregunta 15)	34
Figura 17.	Gráfica del instrumento (pregunta 16)	35
Figura 18.	Gráfica del instrumento (pregunta 17)	36
Figura 19.	Gráfica del instrumento (pregunta 18)	37
Figura 20.	Gráfica del instrumento (pregunta 19)	38
Figura 21.	Gráfica del instrumento (pregunta 20)	39

RESUMEN

La investigación planteó como interrogante principal ¿De qué manera la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020?, donde en consecuencia se desprendió como finalidad determinar cómo la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020. El estudio fue del tipo descriptivo, con un nivel básico y de diseño no experimental, con lo cual se busca potenciar la información existente respecto a las variables sin alterar la información que se recopile a partir de las actividades de recolección. Se estimó como muestra únicamente a los datos obtenidos en el periodo del año 2020 en la ciudad de Ica. Aplicando un muestreo por conveniencia del tipo no probabilístico, la muestra seleccionada fue de 60 habitantes. De esta manera, se concluyó que, La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020

Palabras claves: derecho de uso, realidad fáctica, derecho de goce, mejoras e incumplimiento de reparaciones.

ABSTRACT

The investigation raised as the main question: How the Legal Regulation of Improvements and Repairs is related to the Leasing Contracts in Ica, 2020? where consequently the main objective was Determining how the Legal Regulation of Improvements and Repairs is related to the Leasing Contracts in Ica, 2020. The research was of the descriptive type, with a basic level and non-experimental design, which seeks to enhance the existing information regarding the variables without altering the information that is collected from collection activities. Only the data obtained in the period of 2020 in the city of Ica was estimated as a sample. Applying a convenience sampling of the non-probabilistic type, the selected sample was 60 inhabitants. In this way, it was concluded that, The Legal Regulation of Improvements and Repairs is related to the Leasing Contracts in Ica, 2020.

Keywords: right of use, factual reality, right of enjoyment, improvements and breach of repairs.

INTRODUCCIÓN

El impacto social en las relaciones contractuales de arrendamiento de inmuebles es una respuesta a necesidades específicas y una razón importante para estimular las conexiones jurídicas entre las partes. La pertinencia de la investigación y los temas de análisis se basan en la ley, respecto a su naturaleza de la propiedad. La celebración de actos jurídicos redundan en beneficio mutuo, creando obligaciones y derechos para propietarios e inquilinos para hacer valer los derechos plasmados estrictamente en la constitución y leyes civiles. En relación con este estudio, la naturaleza del problema de llegar a un plan constitucional estándar se fundamenta mediante los derechos populares de las personas, mencionando el bienestar, la propiedad y el libre desarrollo.

El arrendador posee todos los derechos sobre el inmueble y, siendo parte importante de su patrimonio, su integridad garantiza su libre desarrollo, bienestar y ejercicio de los derechos de propiedad. Debido a que los arrendatarios necesitan lograr su propia prosperidad, compran la propiedad para ocuparla y ejercer sus derechos de libre desarrollo. Otro ámbito de regulación de carácter civil ciertamente tiene sustento constitucional porque está contenido en el dominio de los derechos de propiedad y en este relevamiento corresponde al poder de los propietarios sobre la propiedad. El sentido anterior de esta investigación es consistente con el hecho de que los propietarios ejercen derechos de expropiación y uso y por ende tienen el derecho contractual de arrendar su propiedad a sujetos que pueden ejercer el derecho de uso, conocidos como arrendatarios, y tiene derecho a permitirle temporalmente alquilar la propiedad para el propósito acordado. Por tanto, el hecho jurídico de cesión y entrega en forma de arrendamiento permite al propietario disfrutar del inmueble, lo que obliga al contrato considerando que recibe una retribución económica. Como se mencionó anteriormente, el propietario arrienda su propiedad, ejerce el derecho de disposición y uso, y transfiere la propiedad ocupada temporalmente al arrendatario, quien solo puede ejercer el derecho de uso de la propiedad como contraprestación. Por lo tanto, no tiene ningún efecto práctico, pero ningún efecto real sobre el individuo. Entonces la posesión temporal de la propiedad se basa en un contrato de arrendamiento en respuesta a la posesión inmediata.

Por tanto, considerando que la necesaria mejora se debe a circunstancias que afecten al funcionamiento y protección del inmueble y no a un incremento de su valor, el arrendador debe estar obligado a hacer que el arrendatario utilice el inmueble en la forma pactada en el contrato de arrendamiento, y éste entonces responder a lo que ha hecho. Proporcionar las mejoras necesarias para reducir el deterioro o daño equivalente a mantener el desempeño de sus responsabilidades y las del arrendador mientras se asegura la funcionalidad y la protección de la propiedad.

CAPÍTULO I

1.1. Antecedentes de la investigación

1.1.1. Antecedentes internacionales

1. **Villamizar. Carrillo. Angarita. (2019).** “*Análisis del derecho de retención en la terminación del contrato de arrendamiento en caso de reparaciones y mejoras*”. Derecho Procesal Civil. Artículo de revisión temática. Colombia. Este artículo de revisión analiza los alcances y limitaciones del gravamen a la hora de rescindir el contrato de alquiler, si se realizan reparaciones y mejoras, se debe tener en cuenta la perspectiva de dos partes interesadas, el propietario y el inquilino. Los documentos explican conceptos relacionados con las actividades de reparación y mejora. Bienes inmuebles, derechos y obligaciones de las partes del contrato, deficiencias legales existente en el marco legal colombiano vigente en cuanto a la aplicación del derecho de reserva, visibilidad de datos críticos, herramientas y actividades que pueden reducir los procesos por terminación del contrato de arrendamiento. La metodología de investigación se enmarca en el enfoque cualitativo descriptivo utilizando tecnologías como revisión de documentos y análisis de contenido. Se ha avanzado poco en los detalles o desafíos que enfrentan ambas partes. Uso responsable y adecuado de las hipotecas inmobiliarias.
2. **Baque. Sequeiros. (2019).** “*La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica*”. Universidad Central del Ecuador. Ecuador. El estudio resultó en un análisis socioeconómico crítico del impacto en el ejercicio de los derechos para inquilinos y propietarios, principalmente falta de normas de seguridad de tenencia es un problema común. El objetivo principal del estudio es el desarrollo de políticas nacionales para proteger el derecho a la vivienda y la seguridad jurídica. Por lo tanto, el estudio se basa en descriptivo no experimental, investigación de campo, modelo de diseño implementable. Se utilizó la inducción deductiva, lógica histórica, etc. Para ello, se utilizan como técnica, la observación, encuesta, entrevista, el instrumento de recolección de datos fue un cuestionario y la población y muestra estuvo conformada por 155 personas del área metropolitana de Quito. De esta forma, se puede comprobar que las personas no conocen las medidas de seguridad.
3. **Maldonado (2018).** “*El Cumplimiento del Plazo Pactado como Modo de Extinción del Contrato de Arrendamiento, de Fondos Destinados a Vivienda*”. Licenciado en Derecho. Universidad Mayor de San Andrés. La Paz-Bolivia. Esta cuestión viene siendo objeto de estudio desde que la Ley de

Arrendamientos de 11 de diciembre de 1959, que restringía los contratos provisionales en los arrendamientos de viviendas urbanas, se traduce en el art. 713-720 del actual "Código Civil" y el artículo 623 del Procedimiento Judicial, que claramente no pueden fijar un plazo para la celebración o terminación del citado contrato de acuerdo con la voluntad de las partes, ya que la voluntad legal de estos contratos debe ser indefinida, incluso antes de su muerte, si su cónyuge o hijos menores viven en la propiedad, el contrato sigue siendo válido para ellos. Por lo tanto, la forma de optar por firmar o rescindir el contrato de arrendamiento es de acuerdo con el acuerdo y la práctica del período pactado, es decir, el año obligatorio y el año voluntario, que son observados por ambas partes. El artículo 720 del "Código Civil" establece que uno de los tipos de liquidación de las rentas de los ayuntamientos, sea un año obligatorio o un año voluntario, no ignora las demás condiciones y, por tanto, no puede afectar al inmueble, bienes y propiedades del propietario. También se recomienda a los ciudadanos una política informativa sobre los derechos y obligaciones de los propietarios y arrendatarios para lograr la paz, la libertad y la convivencia en armonía en el marco del concepto del buen vivir.

1.1.2. Antecedentes nacionales

1. **Toledo. (2022).** *"Determinación normativa para las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Huánuco 2019 – 2020"*. Para optar el grado de maestro en derecho civil y comercial. Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Huánuco-Perú. El propósito general de este artículo es demostrar la necesidad de una determinación regulatoria de la compensación por las mejoras necesarias del contrato de alquiler, Huánuco 2019-2020; para realizar esta investigación, se utiliza un tipo básico o teórico con alcance de método cuantitativo, utilizando un enfoque deductivo-hipotético, para fines de trabajo. Una muestra de 100 abogados civiles de la ciudad, con más de 20 años de experiencia en casos civiles, un investigador realiza deliberadamente una muestra no probabilística y la muestra se utiliza según el sistema Likert, la encuesta consta de 13 preguntas multicategoría, de cuyas respuestas se obtiene una prueba de la hipótesis propuesta; La compensación por mejoras debe ser determinada por la ley y Condiciones necesarias en los contratos de arrendamiento de Huánuco 2019-2020, según encuesta, y la muestra, ya que la mayoría correspondiente al 67,0% están totalmente incluidos: No estoy de acuerdo en que esté suficientemente regulado en el Código Civil, lo cual es correcto, dado que la institución tiene solo tres artículos generales, no se asignan títulos. Los detalles son los mismos,

y la mayoría de la muestra, que corresponde al 68,0%, cree que la asociación de mejora está muy relacionada con el contrato.

2. **Huallparimachi. (2021).** “La Escritura Pública y el Cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento en la Jurisdicción de Lima Sur - 2020”. Para obtener título de abogada. Universidad Autónoma del Perú. Lima-Perú. El propósito de este estudio es determinar la relación entre el contrato público en Lima sul y el cumplimiento del contrato de arrendamiento, la discrepancia afecta a ambos lados del contrato y el contrato público constituye una garantía. El tipo de investigación desarrollada es la base para encontrar conceptos que contribuyan a la investigación actual. Tiene un enfoque cuantitativo porque mide la relación entre dos variables. La muestra está compuesta por 61 propietarios de inmuebles que legalizaron contratos de arrendamiento en la notaría de María del Carmen Chuquiure Valencuela, con muestreo no probabilístico y la herramienta utilizada fue un cuestionario. Estas dos variables muestran un grado de importancia, lo que lleva a la conclusión de que los contratos públicos brindan garantías legales para la ejecución de los arrendamientos.
3. **Pintado y Puscan. (2020).** “Resolución del Contrato de Arrendamiento por falta de pago de la Renta como un Prerrequisito Esencial para Demandar el Desalojo”. Para Obtener título de Abogado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Cajamarca-Perú. Se ha comprobado que el ordenamiento jurídico nacional carece de un tratamiento sistemático y uniforme de las causas de despido. Por lo tanto, este documento se prepara principalmente para responder a la pregunta: ¿Por qué la terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago es una condición necesaria para el desalojo? Para dar respuesta a las cuestiones planteadas, es necesario analizar la naturaleza jurídica y las consecuencias del impago de la renta por extinción del contrato de arrendamiento, así como determinar la naturaleza jurídica, las causas y las implicaciones de un contrato de arrendamiento, incluidos los procedimientos de desalojo notariados recientes. Determinar las razones específicas de la decisión. Con base en la discusión anterior, algunos creen que romper el contrato sin pagar el alquiler es una condición necesaria para mudarse porque sin él (romper el contrato) no hay obligación de trabajar en el pozo, es decir. oponerse al desalojo. Para hacer posible este trabajo, se utilizó un enfoque dogmático de interpretación y técnicas de recolección de datos (documentación).

4. **Diestro (2019)**. “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil”. Para Obtener título de Abogado. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. La renta es un problema pasado de moda en la vida de las personas porque alquilan propiedades para generar ingresos para satisfacer algunas necesidades, pero muchas veces sucede que los inquilinos se aprovechan del impago de la renta o alquiler, acumulando deudas y perjudicando a los propietarios, resultando en falta de pago por parte de los arrendatarios de alquileres o rentas. pagar, por lo que la ley ordenó el desalojo, lo que permitió a los propietarios reclamar los problemas de alquiler de su propiedad. El propósito general del estudio fue mostrar si la extinción del contrato de arrendamiento tiene consecuencias jurídicas para la transmisión de bienes en el derecho civil. El tipo de investigación fue a nivel de interpretación y aplicación; por otro lado, la metodología y diseño de los estudios fue post hoc o retrospectivo; en cuanto a la población de estudio, fue organizado por el Colegio de Abogados de Lima (CAL) con una muestra de 384 abogados titulados. Muestreo probabilístico con un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%. En cuanto a la variable instrumento de medida, es una técnica de encuesta y su instrumento, un cuestionario, aprobado por jueces expertos, evaluado para doctorado y validado según criterios y estructura; para las pruebas estadísticas, es el chi-cuadrado corregido de Yates o chi-cuadrado. Como conclusión, se demuestra que la extinción del contrato de arrendamiento tiene consecuencias civiles para la liberación del bien inmueble.
5. **Chávez (2018)**. “Regulación jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento lima, 2017”. Para Obtener título de Abogado. Universidad Norbert Wiener. El contrato de arrendamiento y su relación que genera es de obligación y derechos recíprocos de las partes con la voluntad pactada, que es legalmente vinculante, el arrendador ejerce el derecho de disposición y disfrute para entregar el inmueble al arrendatario, y éste tendrá seguir los términos acordados para usarlo y una obligación de pagar el alquiler. El problema que se analiza surge de la necesidad de la protección y función del inmueble, por lo que la pregunta es: ¿cuáles son las disposiciones legales para el mantenimiento del contrato de arrendamiento para realizar las mejoras necesarias, dada la naturaleza y fundamento para el cual fue creado, se supone que el contenido del acuerdo entre las partes es para que el arrendador asegure que la propiedad está protegida para el uso del arrendatario. El método de investigación utilizado fue la deducción hipotética,

Utilizar un diseño transversal no experimental a nivel de descripción causal. La muestra está compuesta por 60 abogados y acreedores. Las herramientas de aplicación de la operacionalización (técnica de encuesta) incluyeron dos cuestionarios para la recolección de datos sobre las variables. Finalmente, se identifican las consideraciones normativas en relación con las mejoras necesarias, reconociendo que su finalidad es garantizar la conservación y funcionamiento del inmueble, lo que semánticamente entra dentro del ámbito de las reparaciones, ya que no pueden contabilizarse las actuaciones encaminadas a reducir o reparar los daños. al arrendatario.

1.1.3. Antecedentes locales

Se realizó una búsqueda bibliográfica de regulación jurídica y reglamentos sobre mejoras y reparaciones, y variables del contrato de arrendamiento. Sin embargo, concluyó que el precedente local que estamos estudiando actualmente no existe.

1.2. Bases teóricas

1.2.1. Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones

Por tanto, la esencia de la indemnización es la medida en que se causan las consecuencias de circunstancias independientes de las partes, es decir, teniendo en cuenta que el estado del arrendamiento garantiza el uso y disfrute del arrendador y los daños producidos durante el tiempo no previsto. La ejecución del contrato hasta su terminación. El daño a la propiedad durante la ejecución del contrato afecta la creencia del arrendatario de que la propiedad ha sido entregada de acuerdo con los términos pactados y garantiza el derecho de uso durante la relación contractual, y el daño puede manifestarse, como una influencia en el bien:

- Daños parciales, las reglas que reflejan el deterioro de la función del bien no son graves y pueden mitigarse sin afectar la causa contractual general.
- Totalmente rotas, las reglas reaccionan a un nivel artificial de daño a la propiedad y así pierden la razón del contrato.

No se puede pasar por alto que la necesidad de proteger la propiedad es de interés legítimo del propietario, ya que la propiedad debe ser devuelta cuando se termina el arrendamiento. El mantenimiento implica la protección del inmueble, su uso como arrendatario y el derecho a disfrutar del inmueble, así como la obligación de utilizar negligentemente el inmueble al término de la relación contractual para conservar su entrega.

a) Naturaleza jurídica de las mejoras

Las mejoras a nuestro ordenamiento jurídico están previstas por el artículo 916 del Código Civil Material, que establece: “Estas mejoras son necesarias

para evitar el daño o deterioro de los bienes. Se utilizan para entretenimiento y, cuando no son necesarios o útiles, para decoración, exhibición o mayor comodidad. El ámbito de aplicación de este artículo está sujeto a la posesión correspondiente al ejercicio de los derechos reales, en razón de su efecto económico. Por lo tanto, el requisito carece de contenido suficiente para mejorar el comportamiento, ya que eso significa cambiar el estado del elemento para aumentar su valor. Dentro de las clases de mejora podemos mencionar:

- La motivación es la mejora de la utilidad en atención a las características de la valoración del activo, cuyos efectos afectan al arrendador. Si bien estos pueden llegar al arrendatario, el efecto de la terminación del arrendamiento no ha cambiado ya que la realización de estos no se basa en el acuerdo de usar y disfrutar el activo arrendado como parte de.
- Al mismo tiempo, el equipamiento de ocio responde también a la naturaleza del patrimonio, y su impacto supone una importante aportación al arrendador, incrementando su valor patrimonial al asegurar el inmueble, aunque para el arrendatario representa el interés del inmueble en términos de condiciones. No se logró el propósito del contrato de arrendamiento.
- Considerando que la protección de la propiedad depende de sus derechos y los de los arrendatarios, en su caso las mejoras necesarias merecen ser analizadas en este relevamiento ya que la naturaleza de la necesidad afecta tanto a arrendadores como a arrendatarios. Utilizar la propiedad con los requisitos acordados en el contrato.

b) Motivo de las mejoras

Estas mejoras tienen trascendencia patrimonial, por lo que están relacionadas con la voluntad de incrementar el valor económico del inmueble. En cuanto a lo necesario, según atribución normativa, son respuestas a la protección de la propiedad.

c) Existencia fáctica

Las mejoras basadas en su motivo u origen están relacionadas con el ejercicio de la posesión porque tienen el móvil de incrementar el valor del bien en beneficio propio.

d) Impresión de las mejoras

La posesión es el derecho que promueve el ejercicio del poder reconocido por la propiedad y se lleva a cabo a través de la posesión intermedia de la propiedad. El artículo 896 dice que dice así: "La posesión es el ejercicio efectivo de una o más facultades inherentes a la propiedad". El ejercicio por

el propietario de los derechos de uso, posesión y disposición le permite aumentar el valor del inmueble agregándolo y transformándolo. Por lo tanto, una de sus funciones principales es aumentar el valor de la propiedad.

1.2.2. Contrato de arrendamiento

Los arrendamientos suelen ser de naturaleza civil, aunque tienen en cuenta los arrendamientos financieros y otros contratos comerciales. El contrato responde a un contrato bilateral o conjunto, la obligación de reciprocidad, el contrato tiene una propiedad pagada que no puede ser enajenada en función del disfrute de la propiedad arrendada, por lo tanto, está obligado a devolver la propiedad. En el tomo séptimo del Código Civil, se define contrato como el acuerdo entre dos o más partes para la celebración, regulación, modificación o cancelación de los derechos de propiedad relaciones legales de herencia. El contrato de arrendamiento se caracteriza por:

- Su autonomía, no están obligados legalmente por otros.
- De mutuo acuerdo y consentimiento.
- Temporal, por persistencia determinista (duración fija), determinable (sin fecha conocida asociada a un evento), indeterminado (sin fin de registro).
- Negociaciones, que pueden ser previas (más comúnmente), por anexión o arreglo con términos generales.
- Su función suele ser constitutiva y en ocasiones cosmética, es decir, produce las obligaciones de entregar el bien en uso y pago de una renta fija o determinable.

a) Plazos del contrato de arrendamiento

Según la definición legal de contrato de arrendamiento, el arrendatario transfiere el derecho de uso del inmueble por un tiempo determinado, por lo que se trata de un contrato temporal, es decir, un contrato con duración determinada o indefinida. Según el artículo 1703 del Código Civil, se puede proponer un contrato por tiempo indefinido cuando una de las partes puede rescindir el contrato mediante notificación judicial o extrajudicial a la otra parte. En el mismo sentido, se afirma en la sentencia del Tribunal Supremo núm. 253-96: “En el caso de arrendamiento por tiempo indefinido, el artículo 1703 del Código Civil establece que la liquidación del contrato (renta) toma la forma de citación judicial”.

b) Esencia del vínculo jurídico

La relación jurídica creada por el contrato de arrendamiento Refiriéndose al carácter bilateral del acto y al contenido común propuesto por las partes, existen obligaciones y derechos que las partes se obligan voluntariamente a cumplir.

- **Validez del Acto Jurídico:** Debemos entender que un contrato es un instrumento legal con fuerza inherente y todo instrumento legal debe ser válido, considerando que es una respuesta a un acuerdo entre dos o más partes que establece, regula, altera o elimina una relación hereditaria mediante un contrato. Depender de:
 - Elementos esenciales que corresponden a aquellos relacionados (Stolti, 1959) que son “necesarios porque la ausencia de uno de ellos impide la existencia de la empresa, porque son suficientes para su existencia y por tanto su consentimiento es una acción mínima”. Estos son los factores que dan sentido a la vida.
 - Elementos naturales que corresponden a las consecuencias naturales de una acción reconocida por la ley.
 - Responde a la autonomía privada al permitir que las partes se agrupen sin cambiar la naturaleza de su actividad ni infringir el ordenamiento jurídico.
 - **Petulancia de Buen Estado:** La presunción de que los bienes están en buen estado, es que los bienes se requieren en óptimas condiciones para el goce del arrendado, por lo tanto, los bienes en mal estado necesitan ser reparados antes de la entrega, para que el arrendador pueda lograr el objeto del arrendamiento. La presunción de que un inmueble se encuentra en buen estado está relacionada con su protección, y es responsabilidad del arrendatario asegurarse de que su estado cambie. Por lo tanto, considerando que el arrendatario no tiene derecho a realizar la modificación, la mejora está prohibida y no se considera como compensación por la modificación. Son esencialmente inútiles.
 - **Sostenimiento del Buen Estado:** El arrendador debe poner la propiedad arrendada en las condiciones necesarias antes de que pueda ser entregada al arrendatario, lo cual es higiénico. En caso de vicios ocultos, encargarse de las reparaciones y permitir que los inquilinos utilicen la propiedad arrendada. Para el arrendatario, también responde de las obligaciones de hacer y no hacer con base en la oportunidad de posesión otorgada. Estas obligaciones responden a la protección de la propiedad, que finalmente revierte al propietario.
- c) **Asignación contractual**
- Mediante el producto del vínculo jurídico generado por el arrendamiento, las partes celebran actos jurídicos, generan derechos y obligaciones sobre la materia, y generan términos recíprocos, ordenar al arrendador el cumplimiento

de la puesta en uso del inmueble y al arrendatario el cumplimiento del pago de la renta pactada. Pero junto a los testamentos onerosos y los acuerdos testamentarios basados en la sucesión de actos jurídicos, surgen también las obligaciones y derechos de las partes.

- **Deber del Arrendador por contrato de Arrendamiento:** Las obligaciones del arrendador están definidas en la Ley Material Civil, mientras que el artículo 1678 establece lo contrario: “El arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada y todos sus accesorios en el tiempo, lugar y condiciones convenidos. El contrato no especifica la hora o el lugar de entrega, debe hacerse inmediatamente en el lugar de uso, a menos que deba hacerse en otro lugar o en el horario habitual”. La contratación cumple con la principal obligación del arrendador, que es la de enajenar el inmueble en los términos pactados, pues el proyecto pretende ser una respuesta al arrendatario, lo cual ha sido aclarado y considerado en la etapa de negociación.
- **Deber del Arrendatario por contrato de Arrendamiento:** Por otra parte, El artículo 1681 del Código Material del Código Civil define las obligaciones del arrendatario: “El arrendatario está obligado a:
 - Después de recibir los bienes, guárdelos en un lugar seguro y utilícelos para el destino pactado en el contrato o el destino que pueda presumirse.
 - Pagar el alquiler a tiempo en el lugar y hora acordados. Si no hay acuerdo, pagar el alquiler mensual.
 - Pago puntual de los servicios públicos prestados en beneficio de la propiedad de acuerdo con las normas que rigen dichos servicios.
 - Notificar inmediatamente a los propietarios de cualquier intento de usurpación, destrucción o servidumbre de la propiedad.
 - Permite a los propietarios inspeccionar la propiedad con una buena razón y con 7 días de anticipación.
 - Efectuar el mantenimiento correspondiente según ley o contrato.
 - No utilizar el producto de forma indiscriminada o contra el orden público o las buenas costumbres.
 - No se pueden hacer cambios o modificaciones a la propiedad sin el consentimiento del arrendador.
 - La propiedad no puede ser subarrendada o cedida, en todo o en parte, sin el consentimiento por escrito del arrendador.
 - Después de la expiración del contrato, excepto para el uso normal, devolver la propiedad al arrendador sin ningún daño.

- Para cumplir con otras obligaciones legales o contractuales.
- **Disconformidad entre Mejoras y Reparación:** Considerando que el mantenimiento es para proteger el inmueble y sus funciones, se determina conforme a la ley que el arrendador puede disfrutar de la renta del arrendamiento, y el arrendatario tiene derecho a utilizarlo, debiendo cumplir las condiciones de tiempo pactadas. Por lo tanto, las mejoras especificadas en el código sustantivo también se refieren a la protección de la propiedad. Dado que la mejora es una acción para valorar la propiedad, la falta de apoyo se considera superior a la posesión bajo las reglas del derecho de propiedad. Por lo tanto, el mantenimiento equivale a un arreglo hecho para garantizar que la propiedad esté disponible para un propósito mutuamente acordado.

d) Características del arrendamiento

Hay seis características importantes de un contrato de arrendamiento, que se describen a continuación para una mejor comprensión.

- **Contratos recíprocos:** las obligaciones que son beneficiosas para una de las partes están simétricamente vinculadas a las que son beneficiosas para la otra parte.
- **Contrato de consenso:** para mejorarlo solo se requiere la puesta de las partes involucradas ya sea oral, escrita, o un acto importante o decisivo.
- **Contratos de permuta:** el beneficio depende de la celebración de la conducta, ya que el tipo de contrato exige la personalización de los bienes y la renta pactada.
- **Escrituras onerosas:** tienen economía propia, la negociación del uso es una ventaja, obtenida mediante el equivalente al sacrificio de la herencia, incluido el pago de rentas.
- **Contrato de Vigencia de la Obligación:** Crea obligaciones para ambas partes del contrato, el arrendador utiliza la transferencia de dominio y el arrendatario paga la renta.
- **Contratos a término:** se basan en una necesidad duradera, es decir, las partes necesitan tiempo.

e) El desalojo

Según González (2013), define el desalojo como un remedio típico utilizado en situaciones jurídicas donde un sujeto con derechos exige la devolución de la propiedad (el propietario); mientras que otro sujeto (el arrendatario) está obligado a devolver el inmueble, siempre a la vigencia y vigencia del dominio

temporal (arrendamiento). El único propósito del proceso de desalojo es restaurar bienes inmuebles y proteger los derechos de propiedad, ya que los derechos de propiedad tienen prioridad sobre la posesión cuando el contrato de arrendamiento prevé la devolución de la propiedad. Límite de tiempo acordado, procesamiento agregado. Asimismo, no ampara el procedimiento de desahucio en caso de disputa entre dos o más títulos sobre un mismo inmueble en poder de ambas partes, pues en tales casos se requiere un análisis más profundo. El objetivo del procedimiento de desahucio se fundamenta en el objeto de que la demanda sea gratuita y, en su caso, pueda ser intervenida por su titular con el apoyo de la fuerza pública.

Podemos demostrar a los procedimientos de desalojo que el propósito es recuperar un derecho por el uso y goce de la propiedad, que la propiedad está ocupada por un inquilino que será el ocupante de la propiedad, y que el ocupante tiene una obligación exigible de devolver la propiedad. Posteriormente, existe una relación jurídica entre las partes (como un contrato de arrendamiento) y el demandado está obligado a devolver el inmueble a petición del demandante, se admite la solicitud de evicción; también pueden darse situaciones en las que no exista relación y el demandado es el ocupante temporal, no desea ejercer la posesión. En nuestro país, de acuerdo con nuestro Código Civil Peruano, sólo el propietario tiene un derecho legal activo para iniciar un proceso de desahucio, administradores y cualquier otra persona que crea tener derecho a devolver el inmueble. La cuarta sesión plenaria determinó los alcances de este trabajo, en el que abordaremos la restitución de bienes inmuebles derivada de incumplimientos contractuales. Es decir, limitaremos la restitución de bienes inmuebles iniciada por el propietario del inmueble o el administrador u otro poseedor con derecho a arrendar el inmueble a los desalojos por mora. Otro contrato es: el prestatario en Negativa a devolver el inmueble al vencimiento del contrato u otro derecho real es desalojado.

1.3. Marco conceptual

1.3.1. Arrendador o propietario

Eres el propietario del inmueble que cede el derecho de uso de la vivienda al arrendatario.

1.3.2. Arrendatario o inquilino

Es una persona que utiliza la propiedad por un cierto período de tiempo por un precio o una renta de mutuo acuerdo.

1.3.3. Erogaciones

Se conceptualizan como reparaciones, cuyo propósito es reparar o corregir la trabajabilidad de una mercancía. A diferencia del mantenimiento, el daño a la propiedad, ya sea intencional o no, debe ocurrir durante el mantenimiento. También son gastos que deben reconocerse para ser incluidos en ingresos en el ejercicio en que se incurren, es decir, cuando ocurre el hecho que da lugar a la reparación.

1.3.4. Mejoras

Son una inversión en el producto básico y pueden aumentar la idoneidad del producto alargando su vida útil o aumentando la productividad. Al menos cambiaron las reglas originales. En ambos casos, mejora significa agregar nuevo valor a un activo que puede extender su vida útil o aumentar su productividad o eficiencia al reducir costos o aumentar el número de unidades a producir o el tiempo inicial (lifetime). Por lo tanto, el costo en los períodos siguientes se incluye en el activo y cambia el valor de su precio de compra.

1.3.5. Renta

Es el pago generalmente mensual de un arrendatario, dado normalmente por mutuo acuerdo, mediante un contrato formal y legal.

1.3.6. Reparación

Es una obra para restaurar una condición, un estado de cosas que se ha deteriorado y al que nada contribuye, y no contiene elementos nuevos que enriquezcan el valor económico de la propiedad. Estas condiciones son conocidas por las partes en el momento en que se celebra el arrendamiento y generalmente deben mantenerse en beneficio de ambas partes durante el arrendamiento; cuando estas condiciones empeoran, cualquier trabajo realizado para restaurarlas constituye restauración.

1.3.7. Usufructo

Cuando una persona tiene derecho a usar un bien, tiene derecho a usar y disfrutar el bien, pero no posee el bien. Sin duda, los derechos de uso se manifiestan como desmembramiento temporal del dominio. La persona que es propietaria del inmueble tiene derecho a aprovecharse del inmueble, el propietario sólo se reserva el derecho de disponer de él y no puede usar ni disfrutar de los bienes que le pertenecen. La reducción del poder ordinario que acompaña a los derechos de propiedad lleva a la teoría a definir la condición jurídica de quienes poseen bienes usufructuados como desnuda propiedad.

1.4. Problemas de la investigación

1.4.1. Problema general

¿De qué manera la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020?

1.4.2. Problemas específicos

1. ¿De qué manera la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con el Usufructo en Ica, 2020?
2. ¿De qué manera la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendador en Ica, 2020?
3. ¿De qué manera la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendatario en Ica, 2020?

1.5. Justificación e importancia

1.5.1. Justificación

La investigación se justifica en permitir un análisis de las variables logrando identificar las mejoras necesarias y arreglos con factores comunes que sustentan su aplicación, sin embargo, esto último, de acuerdo a las connotaciones dadas en el marco legal vigente, es inconsistente con el contexto real que implica. Las mejoras, reflejando regulaciones, no se ajustan a la naturaleza de sus fuentes normativas.

1.5.2. Importancia

La investigación es importante porque permite la identificación de las obligaciones de protección y funcionalidad del bien arrendado, encaminadas a garantizar el disfrute del uso en el plazo pactado, a la vez que procurar que el bien no se vea afectado por la situación de excedencia en el momento de la entrega. El control de la parte propuesta recae en el arrendador. Reducir los costes de mantenimiento, parte importante del leasing, centrarse en las mejoras necesarias para normalizar el origen del mantenimiento, el soporte y buscar la coherencia, con la salvedad de que las mejoras no responden al hecho de que aumenta la supervisión.

1.6. Objetivos de la investigación

1.6.1. Objetivo general

Determinar cómo la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020.

1.6.2. Objetivos específicos

1. Determinar cómo la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con el Usufructo en Ica, 2020.
2. Determinar cómo la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendador en Ica, 2020.
3. Determinar cómo la Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendatario en Ica, 2020.

1.7. Hipótesis de la investigación

1.7.1. Hipótesis general

La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020.

1.7.2. Hipótesis específicas

1. La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con el Usufructo en Ica, 2020.
2. La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendador en Ica, 2020.
3. La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendatario en Ica, 2020.

1.8. Variables de la investigación

1.8.1. Variable independiente

Regulación jurídica de las mejoras y reparaciones

Cuyos indicadores son:

- Afectación de uso por reparación.
- Derecho de uso.
- Realidad fáctica.
- Efecto de las mejoras.
- Finalidad de las mejoras.
- Clases de mejoras.

1.8.2. Variable dependiente

Contratos de arrendamiento

Cuyos indicadores son:

- Derecho de goce.
- Retenciones por incumplimiento de reparaciones.
- Conservación en buen estado.

1.9. Operacionalización de variables

Tabla 1

Matriz de operacionalización de variable (X): Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones

Título: x				
Variable (X)	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicadores
Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Las reparaciones son cambios que disfruta el bien arrendado. El daño a la propiedad durante la ejecución del contrato afecta la creencia del arrendatario de que la propiedad ha sido entregada de conformidad con los términos pactados y la garantía del derecho de uso durante la relación contractual.	La remediación es el grado de impacto causado por circunstancias fuera del control de la parte	Naturaleza Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Afectación de uso por reparación. Derecho de uso. Realidad Fáctica
			Fundamento de las mejoras por Necesidad	Efecto de las mejoras. Finalidad de las mejoras. Clases de mejoras.

Nota. Elaboración propia (2023).

Tabla 2*Matriz de operacionalización de variable (Y): Contratos de Arrendamiento*

Título: x				
Variable (Y)	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicadores
Contratos de Arrendamiento	El arrendamiento es un acto jurídico con fines hereditarios que crea voluntariamente un vínculo mutuo entre las partes con capacidad contractual.	El arrendamiento responde a la fuente de vinculación de las partes, creando obligaciones recíprocas entre ellas.	Usufructo	Derecho de goce
			Reparaciones por parte del Arrendador	Retenciones por incumplimiento de reparaciones
			Reparaciones por parte del Arrendatario	Conservación en buen estado

Nota. Elaboración propia (2023).

CAPÍTULO II

2.1. Tipo, nivel y diseño de investigación

2.1.1. Tipo de investigación

El tipo de la indagación es básico-descriptiva, donde Valderrama (2013). Indica, la recopilación de informes sobre datos debería aumentar la comprensión de la teoría científica, que es útil para el descubrimiento de principios y métodos y esfuerzos para encontrar la relación entre constantes. Asimismo, Bernal (2010), sostiene que el análisis descriptivo se apoya fundamentalmente en métodos como la indagación, el formulario, la conversación, la examinación y la revisión documental. Explicar y señalar la relación entre el desarrollo y mantenimiento de las normas jurídicas de los sujetos de las obligaciones de arrendamiento.

2.1.2. Nivel de investigación

Del mismo modo, utilizaremos un nivel correlacional, tal y como lo describen Hernández et al. (2016), cuyo objetivo principal es mostrar cualquier conexión entre dos variables en estudio, se analizó los motivos de las reparaciones y mejoras para determinar si forman parte de las obligaciones contractuales destinadas a cumplir con los motivos del arrendamiento, lo que nos permite demostrar que se basa en un criterio reactivo. intención de causar daño a la propiedad y para la protección funcional.

2.1.3. Diseño de investigación

El estudio utilizará un diseño no experimental. Lo que hacemos en la investigación es observar lo que sucede en el medio natural y luego analizarlo.

2.2. Población, muestra materia de investigación

2.2.1. Población

La población estudiada se ubicó en la provincia de Ica del Perú. Estas dos variables son la regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones y los Contratos de Arrendamiento.

2.2.2. Muestra

Se calculado únicamente como muestra de datos obtenidos en el año 2020 para la ciudad de Ica. Se utiliza un muestreo no probabilístico por conveniencia y la muestra seleccionada es de 60 habitantes.

2.3. Técnica de recolección de datos

Este estudio empleó la técnica de análisis documental de fuentes como, GOOGLE ACADÉMICO, CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ, MEF, PCM y otros repositorios académicos donde se han tomado en cuenta sólo documentos científicos de los últimos años.

2.4. Instrumentos de recolección de datos

Los documentos e informes entregados al público por instituciones públicas como CONSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ, MEF, PCM brindan las herramientas correspondientes, que han monitoreado la evolución de las variables estudiadas en Ica en el año 2020.

2.5. Técnica de procesamiento de datos, análisis e interpretación de resultados

MS Excel

El programa se utilizará para enumerar los datos en detalle y usar esa información para crear tablas. Asimismo, se elaborarán gráficos para promover la comprensión de los resultados obtenidos.

SSPS

Se utilizará el paquete de software estadístico SPSS para realizar el análisis correspondiente en tablas de frecuencia y gráficos según variables y dimensiones para verificar la hipótesis propuesta.

CAPÍTULO III

Tabla 3.

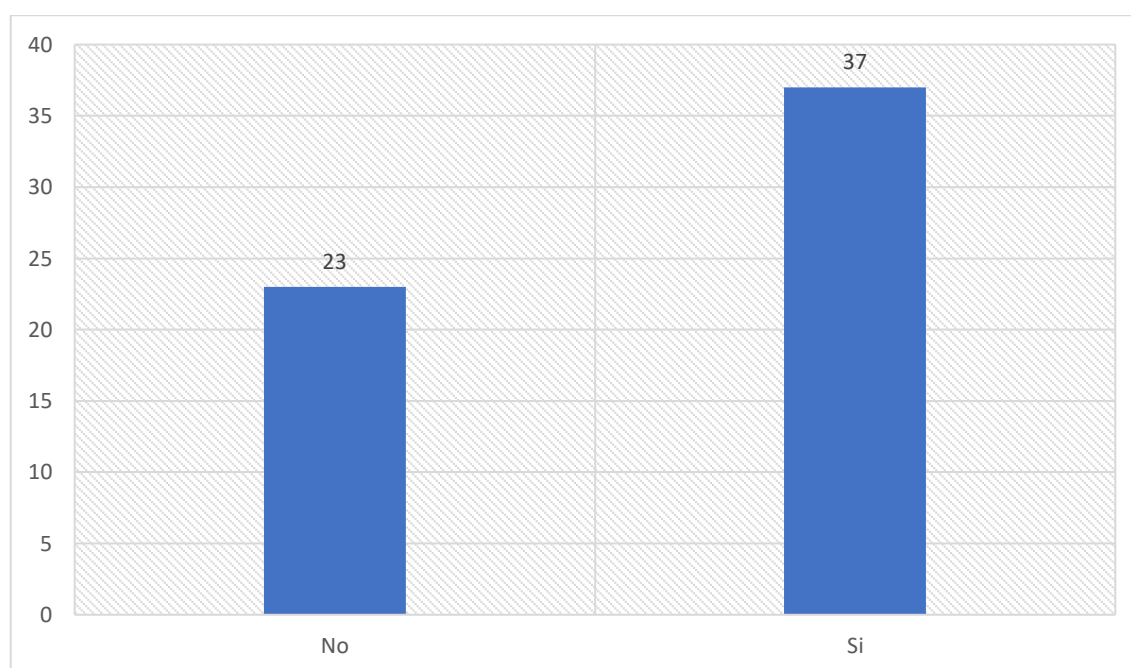
Resultados del instrumento (pregunta 1)

Escala	fx	%
No	23	38.33%
Si	37	61.67%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 1.

Gráfica del instrumento (pregunta 1)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 3, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 61.67% ha alquilado algún inmueble en los últimos 5 años. El 38.33% piensa que no.

Tabla 4.

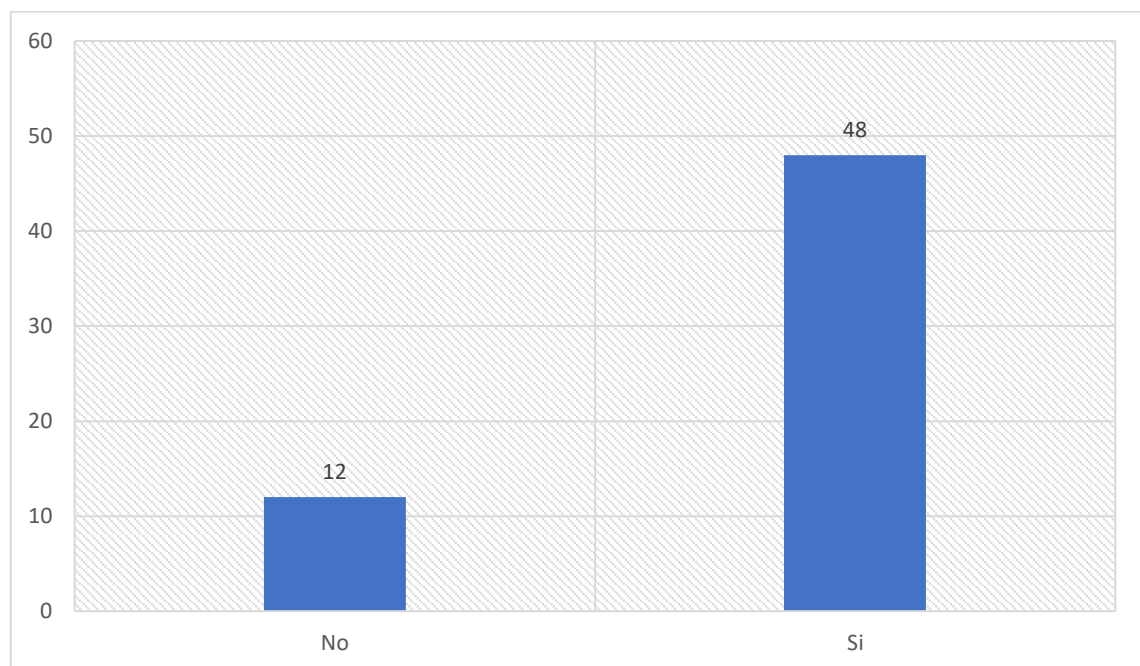
Resultados del instrumento (pregunta 2)

Escala	fx	%
No	12	20.00%
Si	48	80.00%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 2.

Gráfica del instrumento (pregunta 2)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 4, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 80% ha alquilado algún inmueble para negocio. El 20% piensa que no.

Tabla 5.

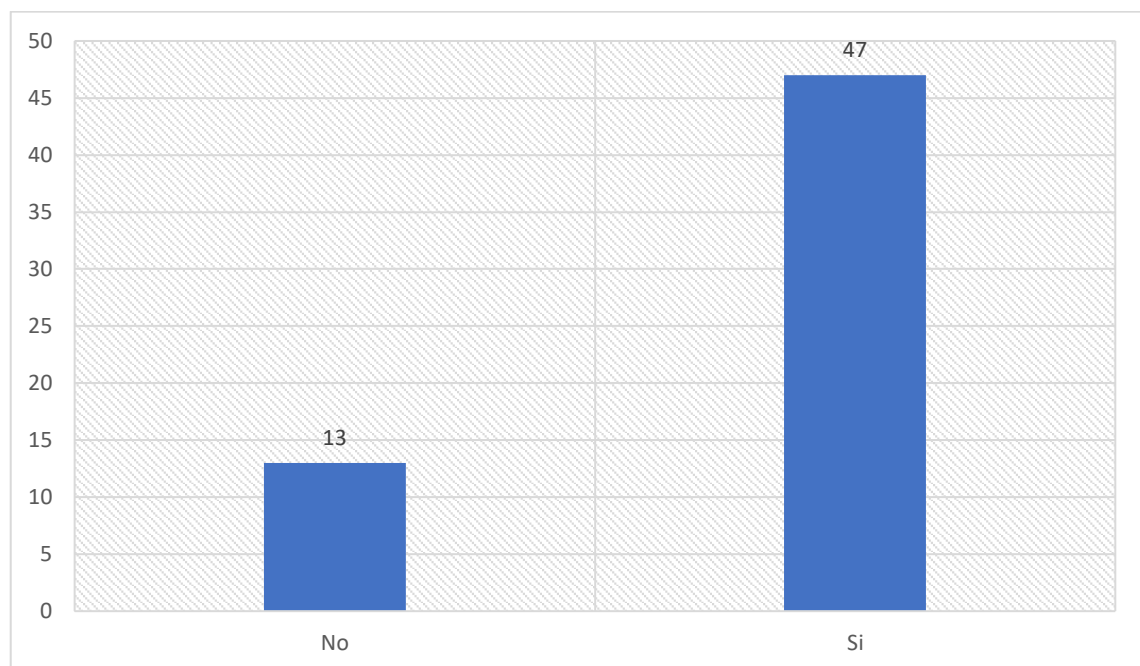
Resultados del instrumento (pregunta 3)

Escala	fx	%
No	13	21.67%
Si	47	78.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 3.

Gráfica del instrumento (pregunta 3)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 5, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 78.33% ha alquilado algún inmueble para vivienda. El 21.67% piensa que no.

Tabla 6.

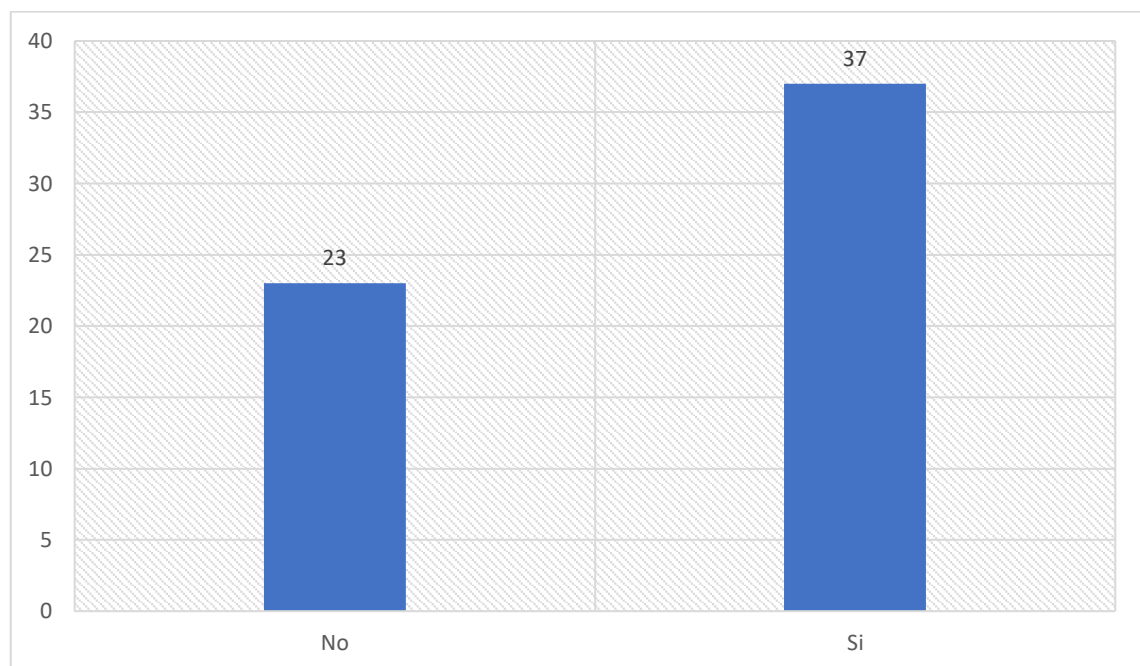
Resultados del instrumento (pregunta 4)

Escala	fx	%
No	23	38.33%
Si	37	61.67%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 4.

Gráfica del instrumento (pregunta 4)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 6, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 61.67% dentro de los años de alquiler que vienen alquilando algún inmueble, el precio se ha mantenido. El 38.33% piensa que no.

Tabla 7.

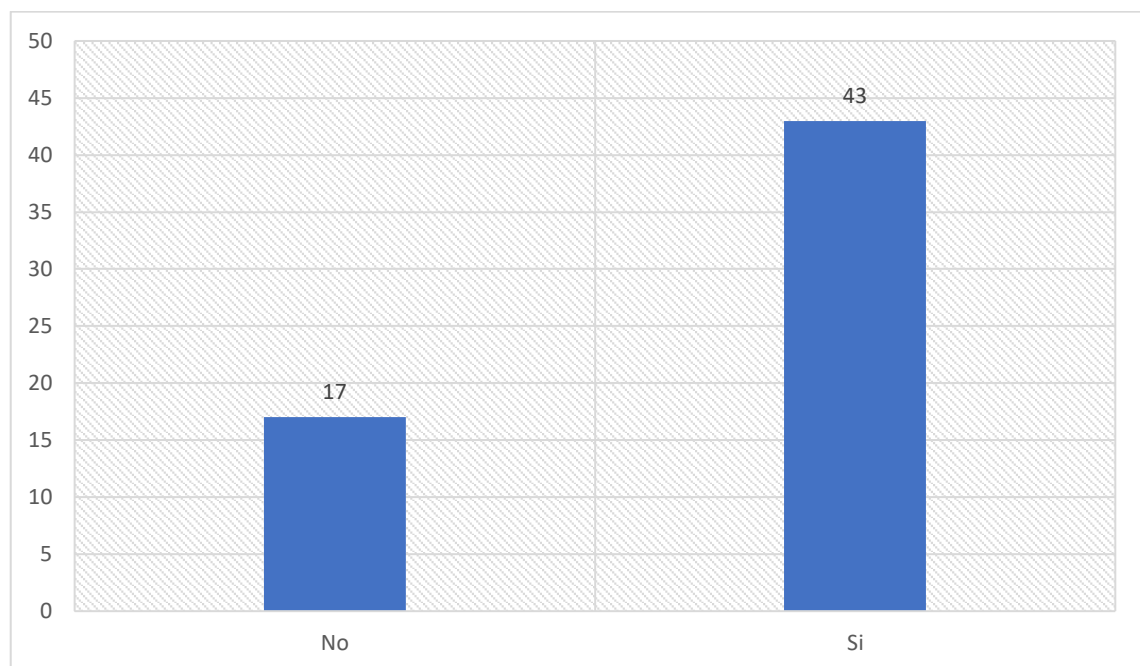
Resultados del instrumento (pregunta 5)

Escala	fx	%
No	17	28.33%
Si	43	71.67%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 5.

Gráfica del instrumento (pregunta 5)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 7, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 71.67% ha hecho modificaciones al inmueble alquilado. El 28.33% piensa que no.

Tabla 8.

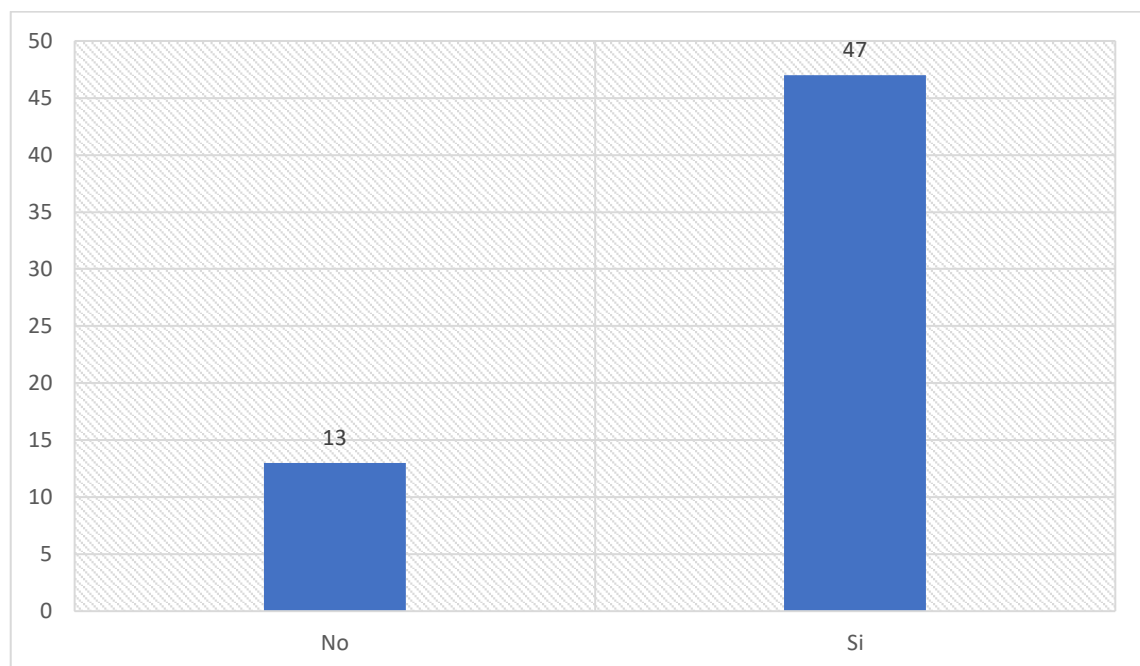
Resultados del instrumento (pregunta 6)

Escala	fx	%
No	13	21.67%
Si	47	78.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 6.

Gráfica del instrumento (pregunta 6)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 8, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 78.33% ha generado alguna reparación dentro del inmueble alquilado. El 21.67% piensa que no.

Tabla 9.

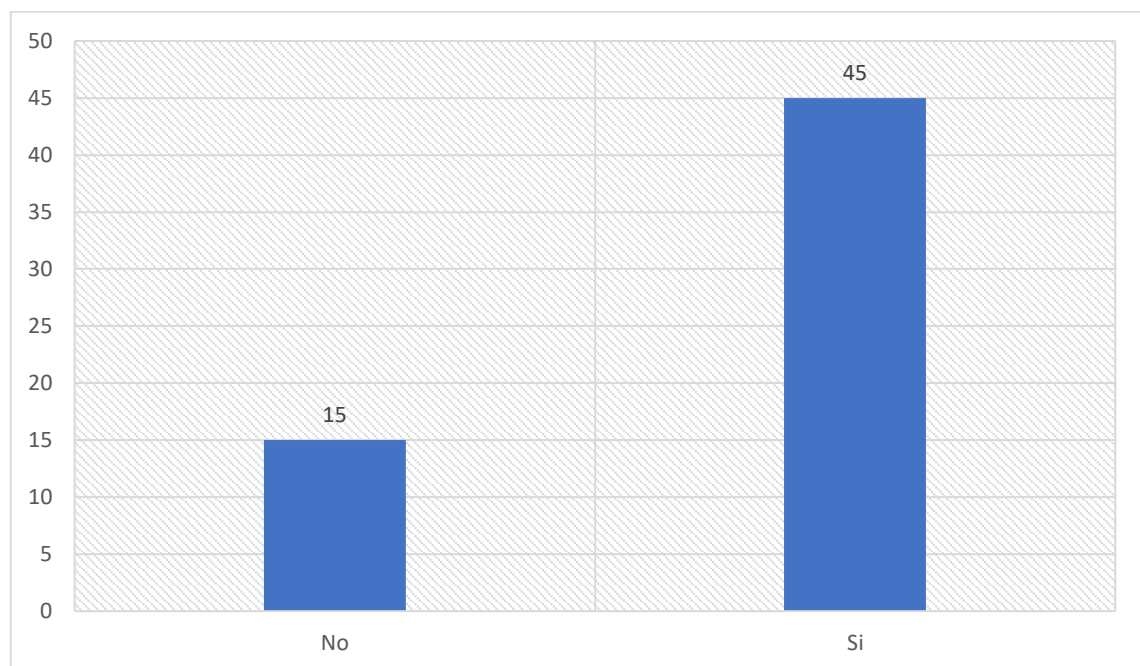
Resultados del instrumento (pregunta 7)

Escala	fx	%
No	15	25.00%
Si	45	75.00%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 7.

Gráfica del instrumento (pregunta 7)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 9, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 75% ha reparado algún daño o desperfecto del inmueble y el dueño ha reconocido y devuelto lo que usted ha gastado en su reparación. El 25% piensa que no.

Tabla 10.

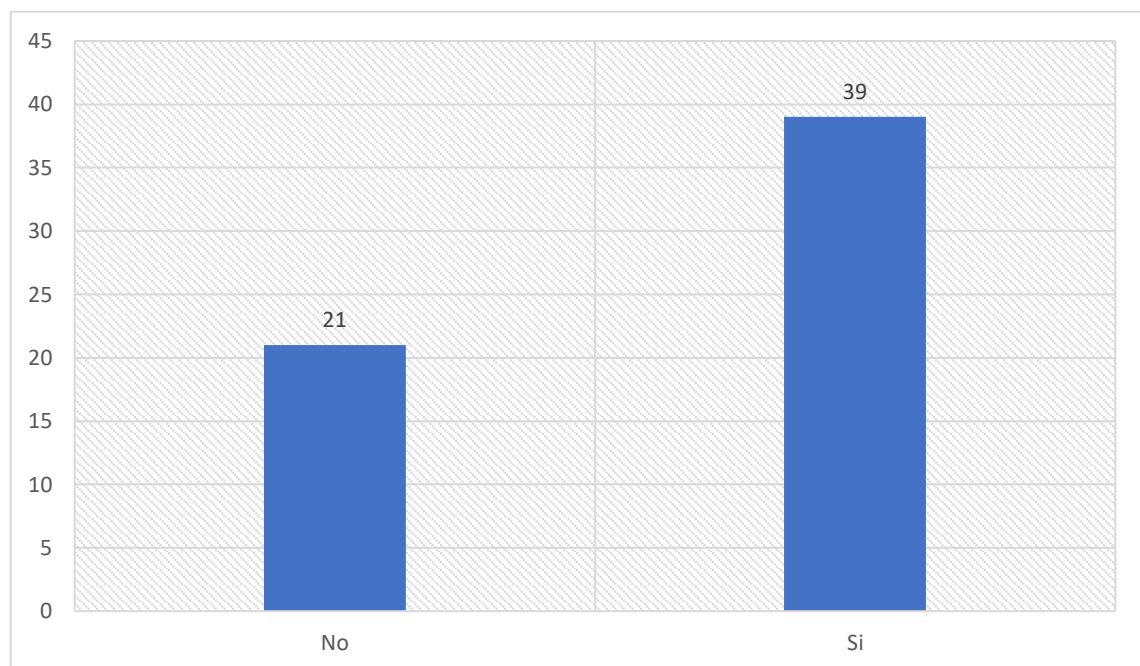
Resultados del instrumento (pregunta 8)

Escala	fx	%
No	21	35.00%
Si	39	65.00%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 8.

Gráfica del instrumento (pregunta 8)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 10, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 65% ha firmado algún contrato por el alquiler del inmueble. El 35% piensa que no.

Tabla 11.

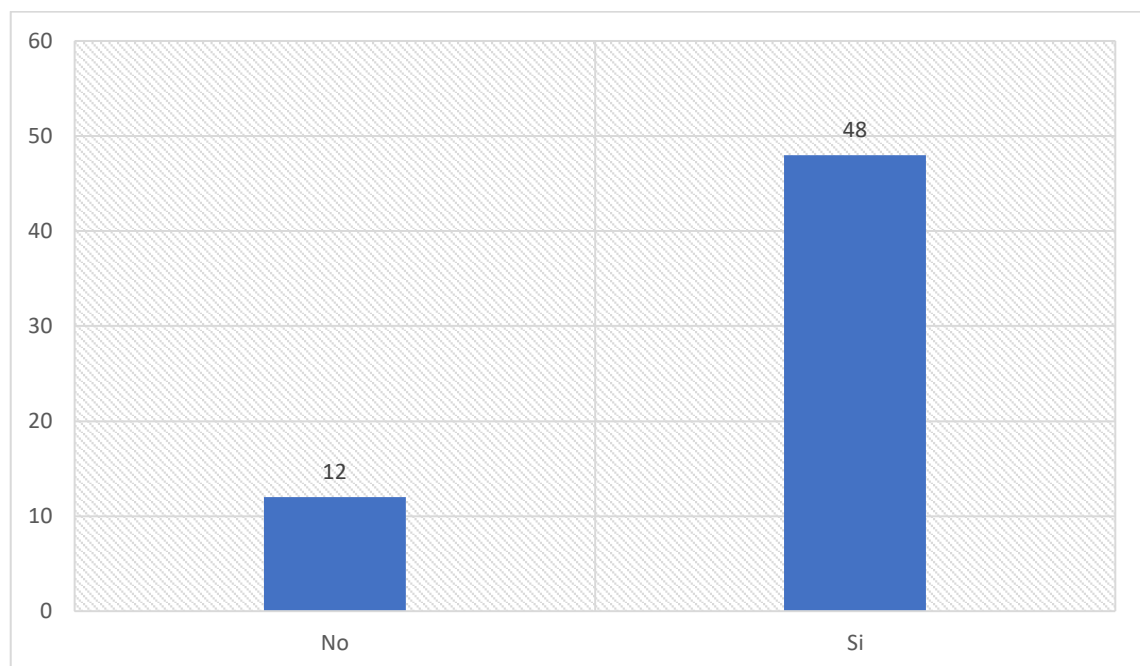
Resultados del instrumento (pregunta 9)

Escala	fx	%
No	12	20.00%
Si	48	80.00%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 9.

Gráfica del instrumento (pregunta 9)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 11, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 80% considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien. El 20% piensa que no.

Tabla 12.

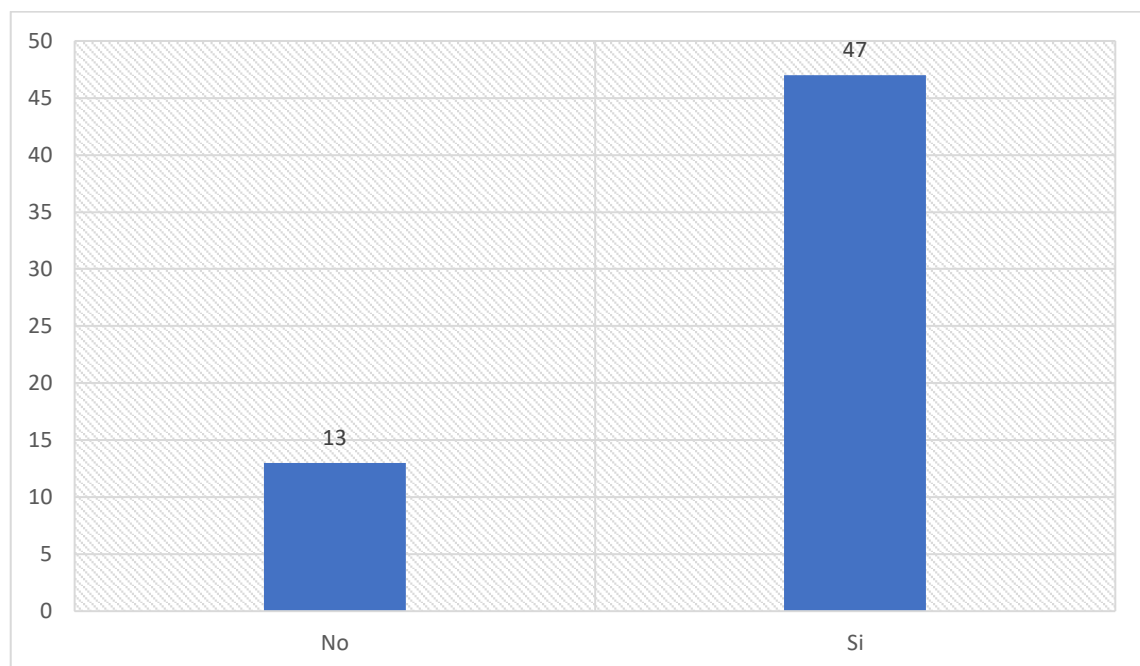
Resultados del instrumento (pregunta 10)

Escala	fx	%
No	13	21.67%
Si	47	78.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 10.

Gráfica del instrumento (pregunta 10)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 12, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 78.33% considera que los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario. El 21.67% piensa que no.

Tabla 13.

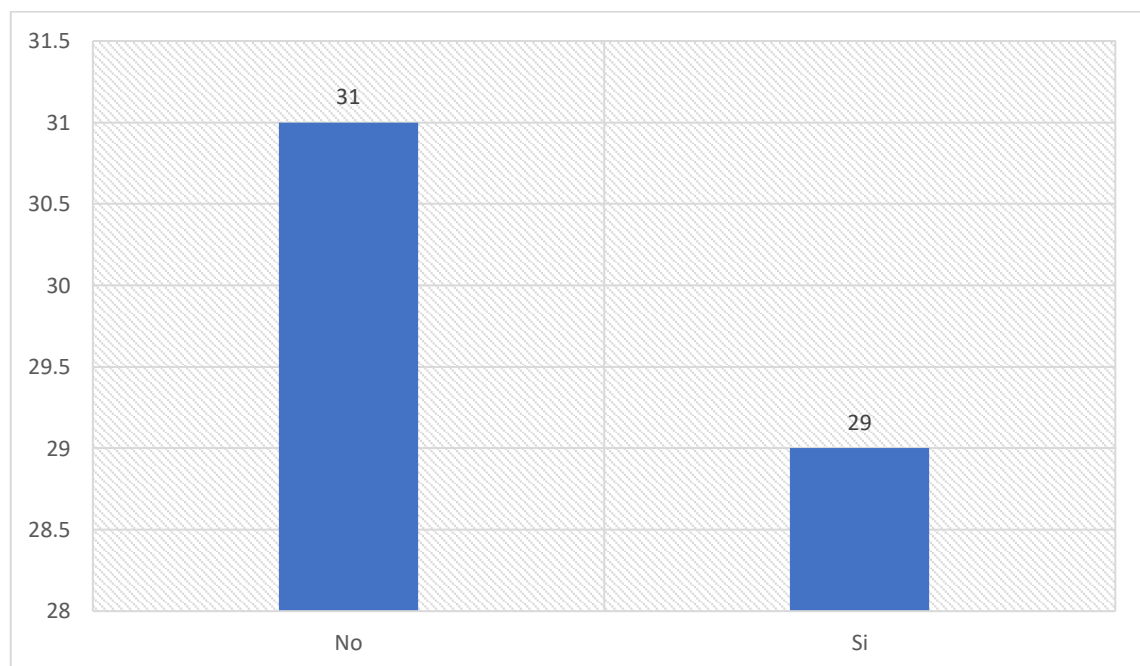
Resultados del instrumento (pregunta 11)

Escala	fx	%
No	31	51.67%
Si	29	48.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 11.

Gráfica del instrumento (pregunta 11)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 13, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 48.33% considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien. El 51.67% piensa que no.

Tabla 13.

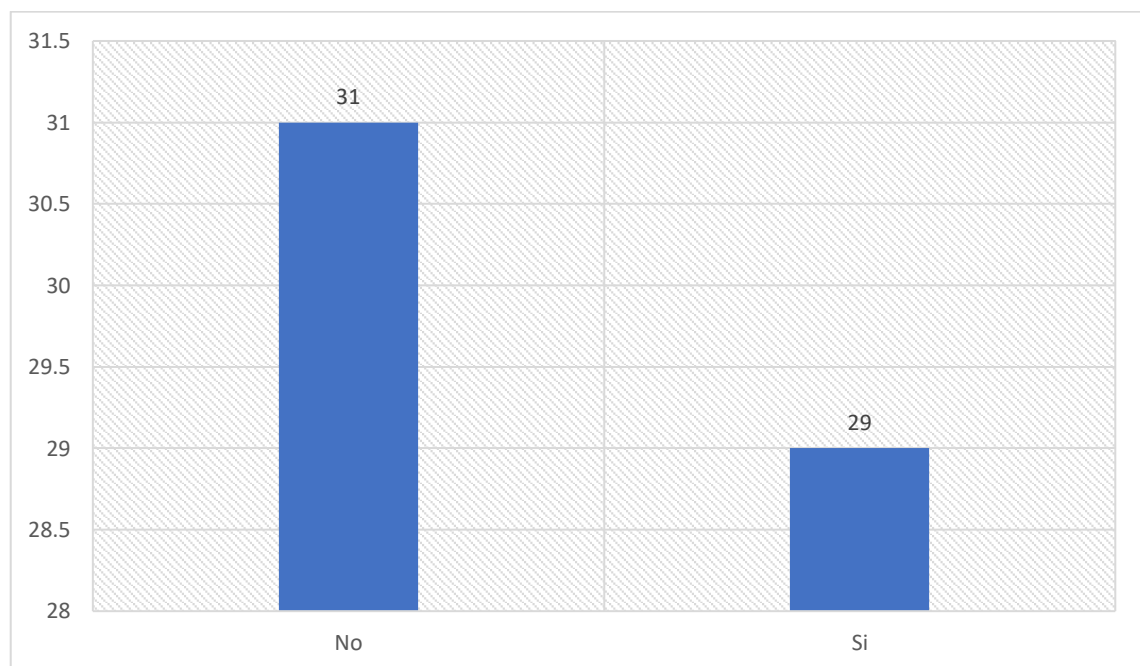
Resultados del instrumento (pregunta 11)

Escala	fx	%
No	31	51.67%
Si	29	48.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 11.

Gráfica del instrumento (pregunta 11)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 13, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 48.33% considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien. El 51.67% piensa que no.

Tabla 14.

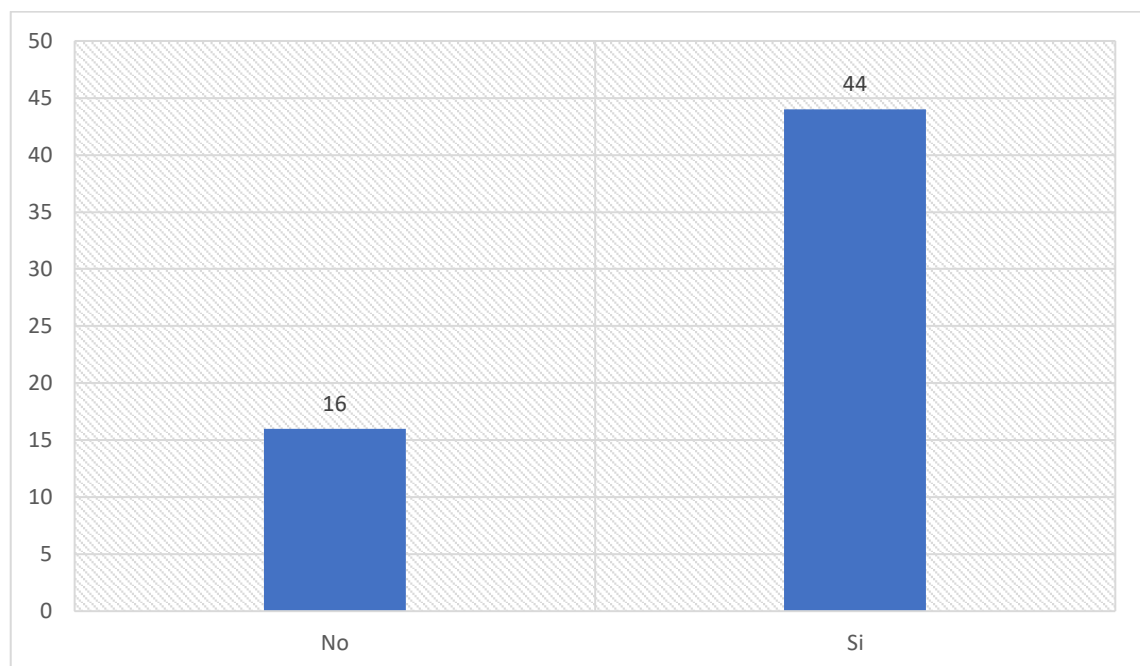
Resultados del instrumento (pregunta 12)

Escala	fx	%
No	16	26.67%
Si	44	73.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 12.

Gráfica del instrumento (pregunta 12)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 14, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 73.33% considera que la presunción de buen estado del bien, no alcanza a evitar los daños que puedan producirse por vicios ocultos. El 26.67% piensa que no.

Tabla 15.

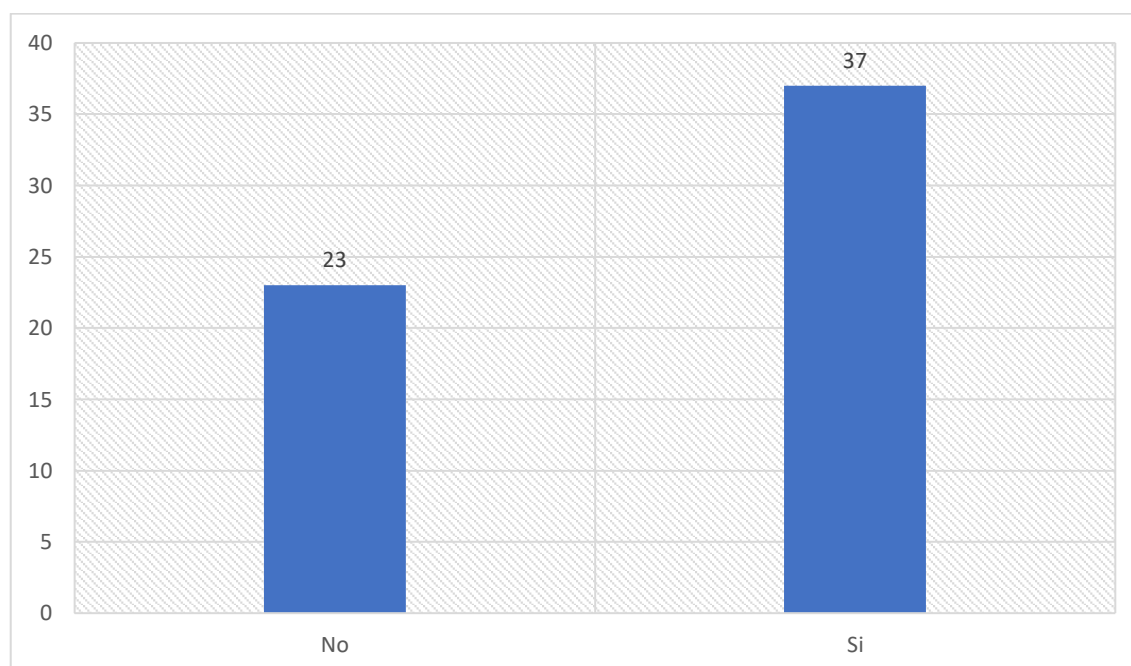
Resultados del instrumento (pregunta 13)

Escala	fx	%
No	23	38.33%
Si	37	61.67%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 13.

Gráfica del instrumento (pregunta 13)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 15, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 61.67% considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien. El 38.33% piensa que no.

Tabla 16.

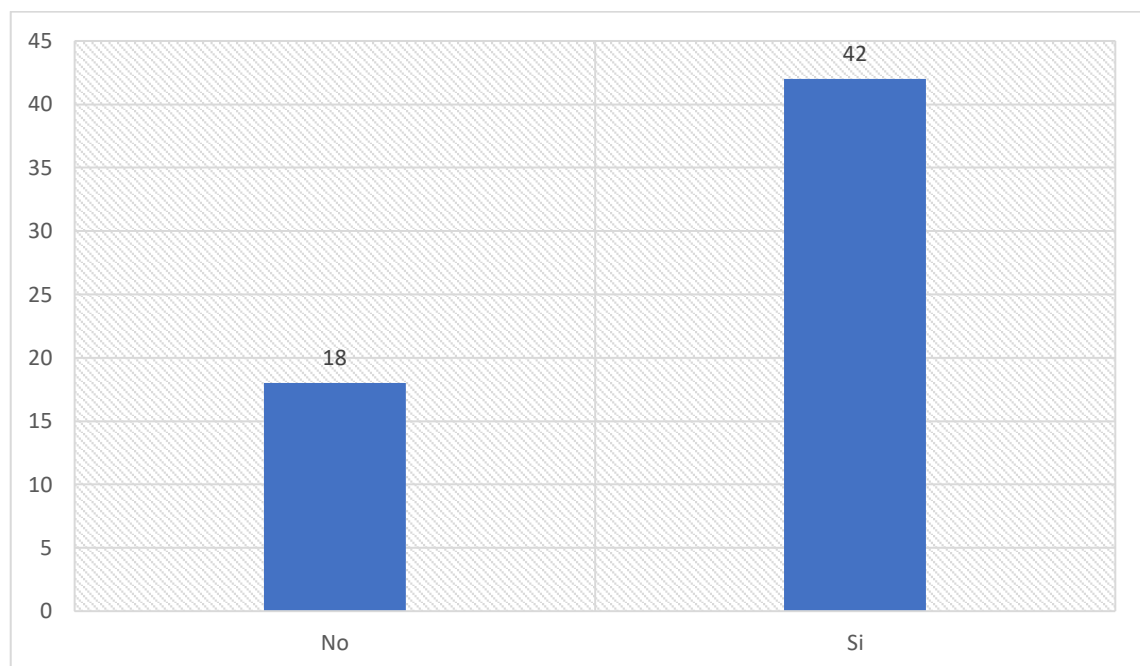
Resultados del instrumento (pregunta 14)

Escala	fx	%
No	18	30.00%
Si	42	70.00%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 14.

Gráfica del instrumento (pregunta 14)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 16, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 70% considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien. El 30% piensa que no.

Tabla 17.

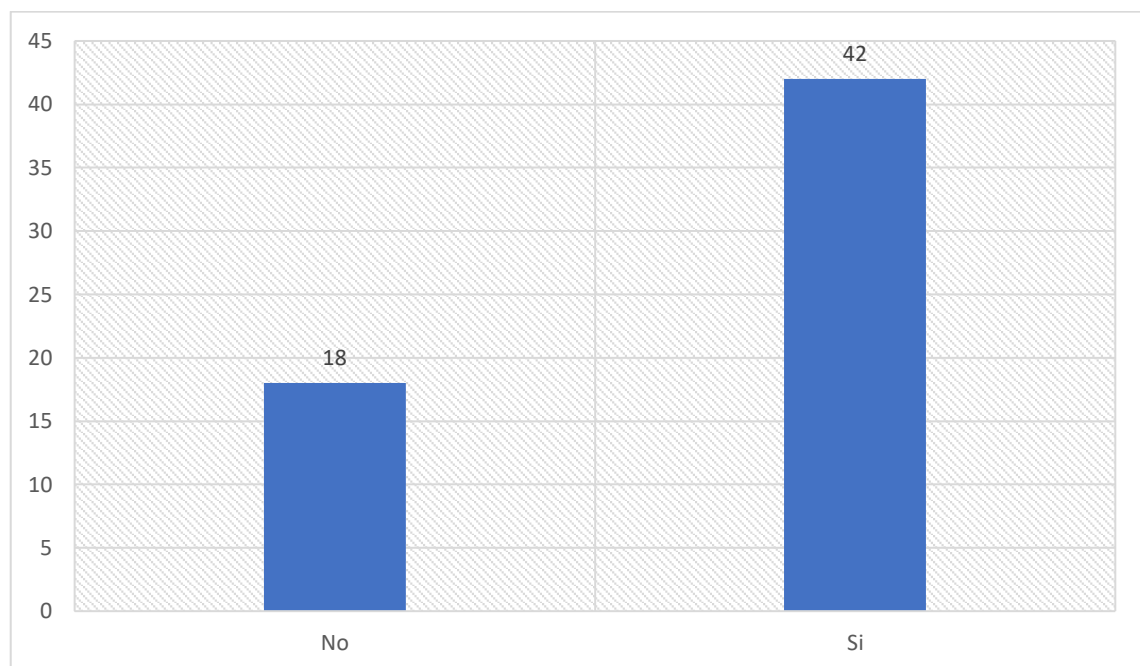
Resultados del instrumento (pregunta 15)

Escala	fx	%
No	18	30.00%
Si	42	70.00%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 15.

Gráfica del instrumento (pregunta 15)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 17, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 70% considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador. El 30% piensa que no.

Tabla 18.

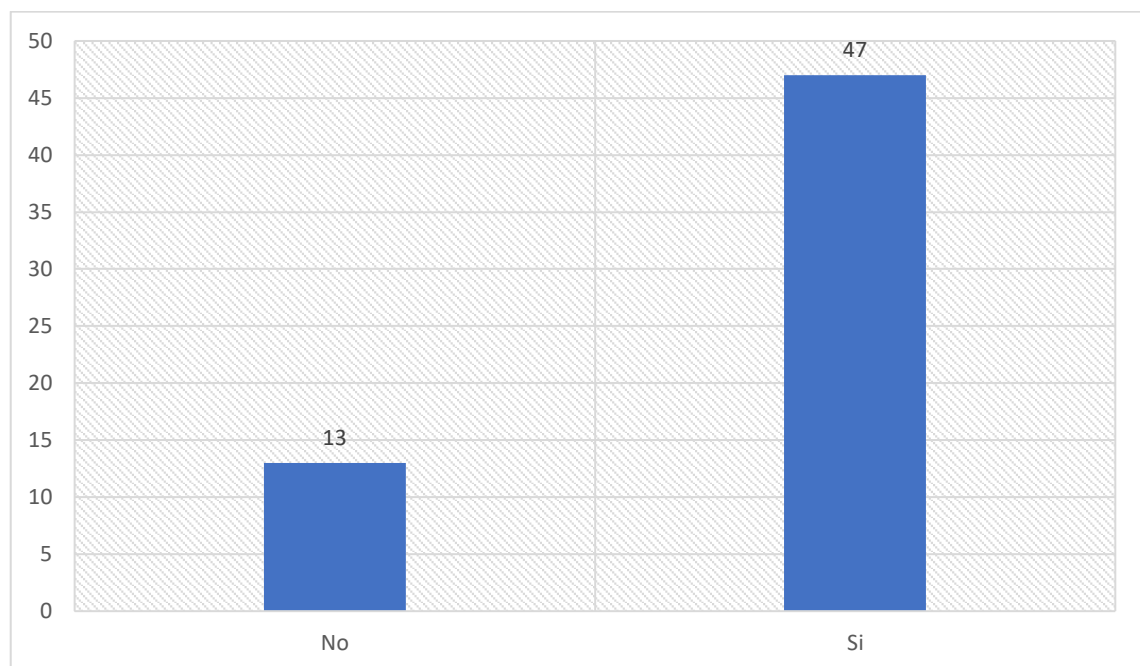
Resultados del instrumento (pregunta 16)

Escala	fx	%
No	13	21.67%
Si	47	78.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 16.

Gráfica del instrumento (pregunta 16)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 18, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 78.33% considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones. El 21.67% piensa que no.

Tabla 19.

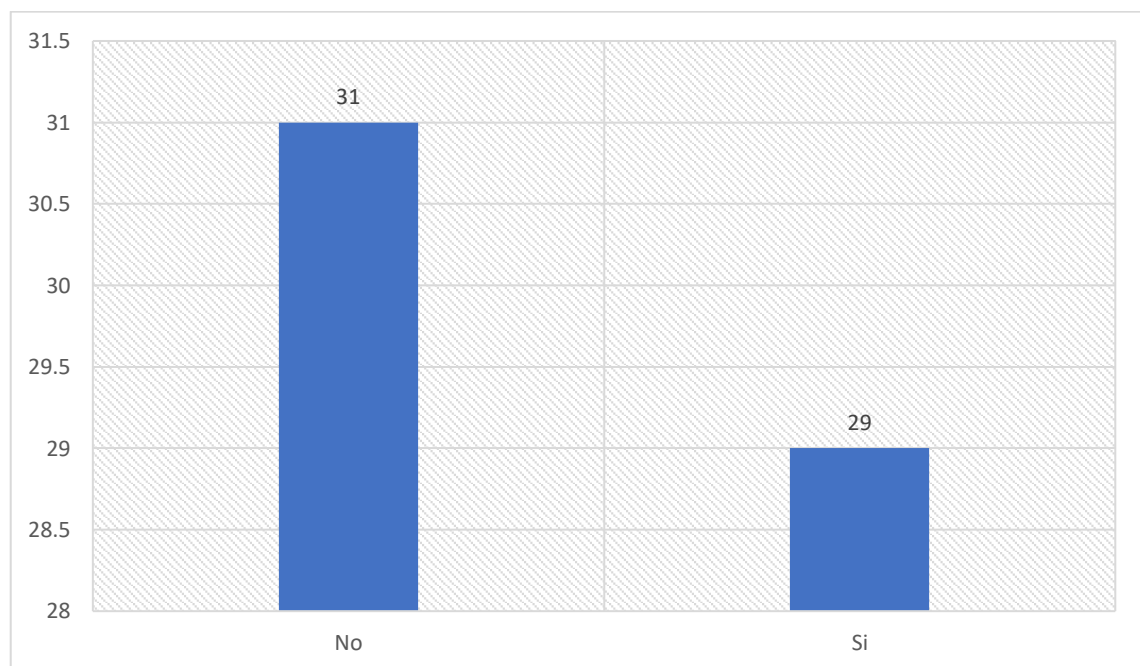
Resultados del instrumento (pregunta 17)

Escala	fx	%
No	31	51.67%
Si	29	48.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 17.

Gráfica del instrumento (pregunta 17)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 19, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 48.33% considera que el pago de la renta es una obligación del arrendatario sin embargo ante la presencia de perjuicio en el uso del bien ésta puede ser eximida hasta alcanzar el pago de las reparaciones que fueron realizadas por su cuenta. El 51.67% piensa que no.

Tabla 20.

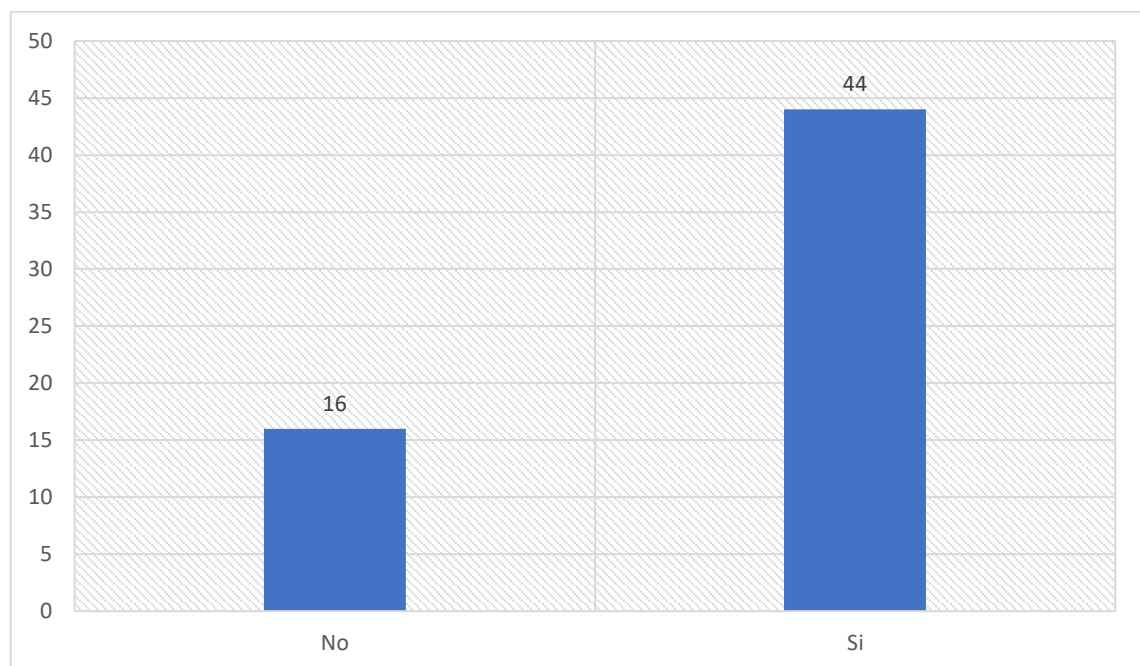
Resultados del instrumento (pregunta 18)

Escala	fx	%
No	16	26.67%
Si	44	73.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 18.

Gráfica del instrumento (pregunta 18)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 20, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 73.33% considera que el arrendatario debe estar eximido de los gastos de conservación, por ser esta obligación del arrendador Art. 1680. El 26.67% piensa que no.

Tabla 21.

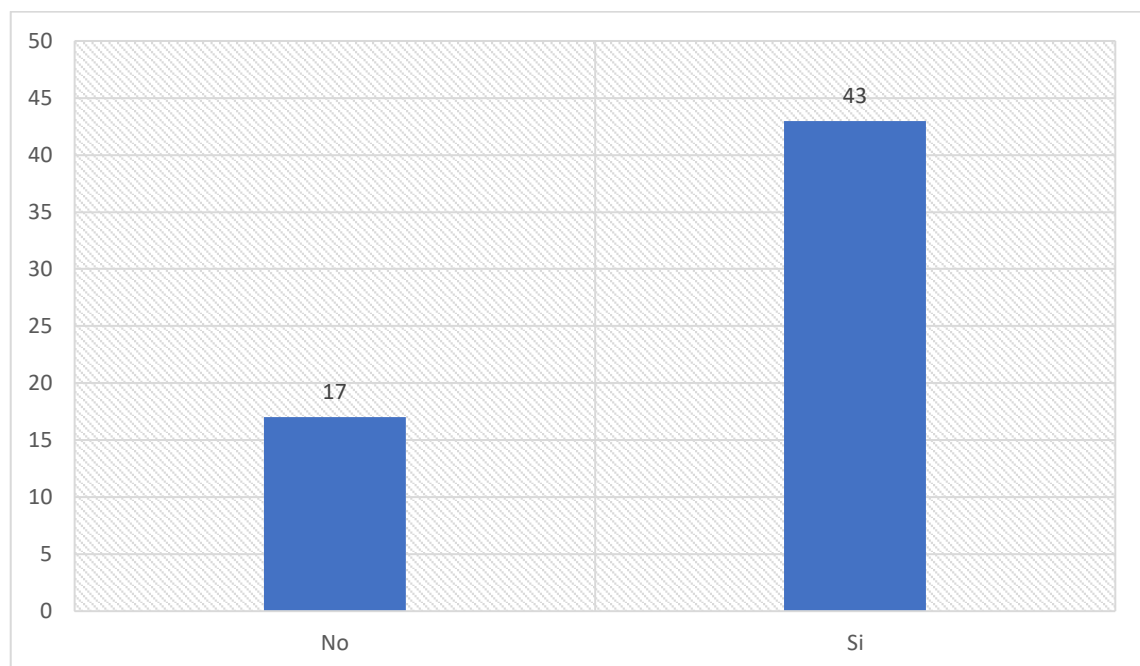
Resultados del instrumento (pregunta 19)

Escala	fx	%
No	17	28.33%
Si	43	71.67%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 19.

Gráfica del instrumento (pregunta 19)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 21, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 78.33% Considera que la retención de la renta que corresponde al tiempo en el cual se ha producido el daño o deterioro del bien lo que ha dado origen a una afectación en el derecho de uso, se fundamenta en la conexión que existe entre las obligaciones del arrendador y arrendatario. El 21.67% piensa que no.

Tabla 22.

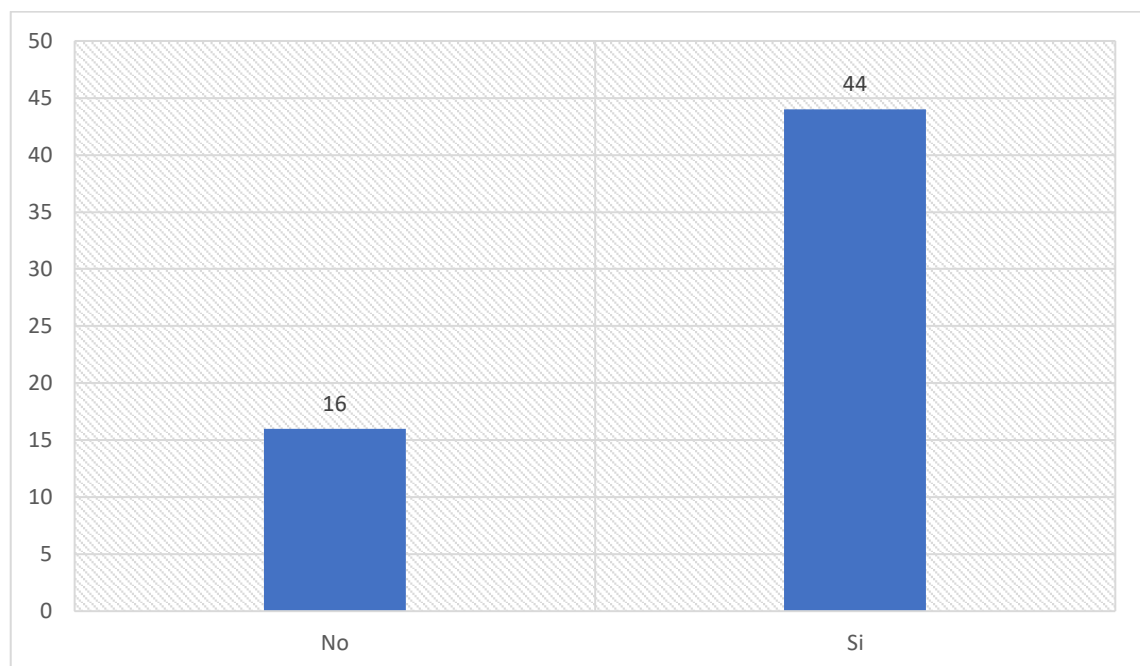
Resultados del instrumento (pregunta 20)

Escala	fx	%
No	16	26.67%
Si	44	73.33%
Total	60	100%

Nota. Elaboración propia, 2022.

Figura 20.

Gráfica del instrumento (pregunta 20)



Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: Como se visualiza en la Tabla 20, los resultados de la aplicación de esta encuesta muestran que el 73.33% considera que esperar a ejercer el derecho de retención a la culminación del contrato, genera vulneración para el arrendatario. El 26.67% piensa que no.

Hipótesis general:

Ho: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones no se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020.

Ha: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con los Contratos de Arrendamiento en Ica, 2020.

Interpretación: Según la contrastación de las hipótesis específicas, debido a que se contemplan las dimensiones que integran la variable dependiente respecto a su relación frente a la variable independiente, se ha logrado comprobar que guardan una relación significativa, por ende, se afirma que la hipótesis alterna es verdadera.

Hipótesis específica 1:

Ho: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones no se relaciona con el Usufructo en Ica, 2020.

Ha: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con el Usufructo en Ica, 2020.

Tabla 22.

Contrastación hipótesis específica 1

		Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Usufructo
Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Correlación de Pearson	1	,546**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	60	60
Usufructo	Correlación de Pearson	,546**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	60	60

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: De la hipótesis específica 1, se obtuvo un valor correspondiente a 0.546, lo que, indica una correlación moderada entre variables. Al mismo tiempo, se obtuvo un valor de significancia del 0.000, lo que, indica que la correlación es significativa estadísticamente.

Hipótesis específica 2:

Ho: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones no se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendador en Ica, 2020.

Ha: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendador en Ica, 2020.

Tabla 23.*Contrastación hipótesis específica 2*

		Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Reparaciones por parte del Arrendador
Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Correlación de Pearson	1	,582**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	60	60
Reparaciones por parte del Arrendador	Correlación de Pearson	,582**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	60	60

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: De la hipótesis específica 2, se obtuvo un valor correspondiente a 0.582, lo que, indica una correlación moderada entre variables. Al mismo tiempo, se obtuvo un valor de significancia del 0.000, lo que, indica que la correlación es significativa estadísticamente.

Hipótesis específica 3:

Ho: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones no se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendatario en Ica, 2020.

Ha: La Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones se relaciona con las Reparaciones por parte del Arrendatario en Ica, 2020.

Tabla 24.*Contrastación hipótesis específica 3*

		Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Reparaciones por parte del Arrendatario
Regulación Jurídica de las Mejoras y Reparaciones	Correlación de Pearson	1	,641**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	60	60
Reparaciones por parte del Arrendatario	Correlación de Pearson	,641**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	60	60

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaboración propia, 2022.

Interpretación: De la hipótesis específica 3, se obtuvo un valor correspondiente a 0.641, lo que, indica una correlación moderada entre variables. Al mismo tiempo, se obtuvo un valor de significancia del 0.000, lo que, indica que la correlación es significativa estadísticamente.

CAPÍTULO IV

4.1. Discusión de resultados

Para Torres (2016), en su investigación afirma que, el arrendamiento o leasing se lleva a cabo en el marco del contrato, la clasificación es amplia, pero al mismo tiempo no se ignora, aunque existen varios tipos de arrendamientos, siempre hay un factor constante. Por lo cual, una parte transfiere el derecho de uso a otra parte y disfruta de la mercancía a cambio de dinero. Huallparimachi (2021), por su parte indica que, estas dos variables muestran un grado de importancia, lo que lleva a la conclusión de que los contratos públicos brindan garantías legales para la ejecución de los arrendamientos.

Pintado y Puscan (2020), indican en su investigación que, se argumenta que la terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta es una condición necesaria previa a la mudanza porque sin ella (terminación del contrato de arrendamiento) no hay obligación de trabajar en el pozo, es decir el objeto a demoler. Para hacer posible este trabajo, se utilizó un enfoque dogmático de interpretación y técnicas de recolección de datos (documentación). Chavez (2018), identificó las consideraciones normativas relacionadas con las mejoras necesarias, la declaración de que tiene por objeto garantizar la protección y funcionamiento del inmueble, que semánticamente entra dentro del ámbito de la reparación, ya que no pueden atribuirse al arrendatario las actuaciones encaminadas a reducir o reparar el daño.

Castro (2016), expone que, el acto de entrega del inmueble respondió al derecho del arrendador a disponer del inmueble, renunció al uso temporal del inmueble, y garantizó que era apto para su función. La falta de conceptualización de las mejoras reglamentarias por parte de las personas jurídicas civiles y la interpretación de su necesidad puede dar lugar a discrepancias en cuanto a la determinación de la responsabilidad de las partes por estas oportunidades y agrados propios del titular para implementar mejoras. o el propietario del inmueble, por lo que la posesión directa a favor del arrendatario no le permite ejecutar la ejecución del inmueble sin autorización del corredor de la vivienda. Maldonado (2018) agrega que según el artículo 720 del Código Civil, una de las disposiciones de tenencia de una vivienda urbana, ya sea obligatoria o voluntaria, no prevalece sobre otras condiciones y por tanto no afecta los bienes, bienes y pertenencias del propietario. Recomiendo también a la ciudadanía la política informativa sobre los derechos y obligaciones de los propietarios y arrendatarios a fin de lograr la paz, la libertad y la convivencia armónica dentro del concepto del buen vivir.

CONCLUSIONES

- Primera.** Se determinó a partir de la formulación de la hipótesis general que, la regulación jurídica de las mejoras y reparaciones se relaciona con los contratos de arrendamiento en Ica durante el año 2020.
- Segunda.** Se determinó a partir de la formulación de la primera hipótesis específica que, la regulación jurídica de las mejoras y reparaciones se relaciona con el usufructo en Ica durante el año 2020.
- Tercera.** Se determinó a partir de la formulación de la segunda hipótesis específica que, la regulación jurídica de las mejoras y reparaciones se relaciona con las reparaciones por parte del arrendador en Ica durante el año 2020.
- Cuarta.** Se determinó a partir de la formulación de la tercera hipótesis específica que, la regulación jurídica de las mejoras y reparaciones se relaciona con las reparaciones por parte del arrendatario en Ica durante el año 2020.

RECOMENDACIONES

- Primera.** Se recomienda a las entidades responsables evaluar las actuales políticas enfocadas en la regulación jurídica de las mejoras y reparaciones, buscando determinar las mejores condiciones para los contratos de arrendamiento.
- Segunda.** Se recomienda tanto a los arrendadores como arrendatarios evaluar los derechos y obligaciones correspondientes a cada uno en la celebración de los contratos, con la finalidad de evitar altercados o malentendidos en períodos posteriores a la firma del contrato.
- Tercera.** Se recomienda a los investigadores evaluar y aplicar dimensiones enfocadas a la variable independiente, con el fin de determinar cuáles son más relevantes al momento de evaluar la correlación frente a la variable dependiente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Armas. (2017). “Fundamentos jurídicos para que la legislación peruana, no reconozca el derecho de reembolso de mejoras útiles, al poseedor de la fé”. Universidad Nacional de Ancash Santiago Antúñez de Mayolo. http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1872/T033_70971198_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Chávez. (2018). “Regulación jurídica de las Reparaciones por las Mejoras Necesarias en los Contratos de Arrendamiento Lima, 2017”. Universidad Norbert Wiener. Lima-Perú. <http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2393/TITULO%20-%20Milton%20Flavio%20Ch%c3%a1vez%20Cabeza.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cajusol. (2018). “Análisis de las Normas que Regulan los Procesos de Desalojo en el Perú y Propuesta Legislativa que Establece la Defensa Posesoria Extrajudicial en Materia de Arrendamiento”. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo-Perú. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Castro. (2016). “Problemática de la Regulación del Derecho al Reembolso de las Mejoras en la Normatividad Civil y Procesal Civil Peruanas”. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo-Perú. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2361/1/REP_MAEST.DERE_NIEVES.CASTRO_PROBLEM%C3%81TICA.REGULACI%C3%93N.DERECHO.REEMBOLSO.MEJORAS.NORMATIVIDAD.CIVIL.PROCESAL.CIVIL.PERUANAS.pdf
- Diestro. (2019). “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil. Universidad Inca Garcilazo de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6103/TESIS%20DIESTRO%20Y%20LE%c3%93N%2c%20Ernesto%20Lessing.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Flores. (2016). “Análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del nuevo código procesal civil boliviano”. Universidad Andina Simón Bolívar. Sucre-Bolivia. <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/707/2/2017-011M-DPC-LFR.pdf>
- Huallparimachi. (2021). La Escritura Pública y el Cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento en la Jurisdicción de Lima Sur- 2020. Universidad Autónoma del Perú. Lima-Perú. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1284/Huallparimachi%20Laurente%2c%20Giomira%20Margarita.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Maldonado. (2018). “El Cumplimiento del Plazo Pactado como Modo de Extinción del Contrato de Arrendamiento, de Fondos Destinados a Vivienda”. Universidad Mayor de San Andrés. La Paz-Bolivia.

[https://repositorio.umsa.bo/bitstream/handle/123456789/20538/T5387.pdf?sequence=1
&isAllowed=y](https://repositorio.umsa.bo/bitstream/handle/123456789/20538/T5387.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Pintado. Puscan. (2020). “Resolución del Contrato de Arrendamiento por falta de pago de la Renta como un Prerrequisito Esencial para Demandar el Desalojo”. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Cajamarca-Perú.
[http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%
20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Rodríguez. Zamora. (2018). Análisis del contrato y regulación de leasing inmobiliario, a la luz de la legislación del Reino de España y la República de Chile, y los retos de la regulación en Costa Rica. Universidad de Costa Rica. San José-Costa Rica.
[https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2019/05/Tesis-Completa-
Jorge-Ricardo-Rodr%C3%ADguez-Villalobos-y-Jose-Miguel-Zamora-Barquero.pdf](https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2019/05/Tesis-Completa-Jorge-Ricardo-Rodr%C3%ADguez-Villalobos-y-Jose-Miguel-Zamora-Barquero.pdf)
- Rodríguez. (2018). “Principales Dificultades Jurídicas para Ejercer el Derecho de Reembolso de Mejoras en el Derecho Peruano”. Universidad Nacional de Cajamarca. Cajamarca-Perú.
[https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/2258/Principales%20dificultades%
20jur%C3%ADdicas%20para%20ejercer%20el%20derecho%20de.pdf?sequence=1&is
Allowed=y](https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/2258/Principales%20dificultades%20jur%C3%ADdicas%20para%20ejercer%20el%20derecho%20de.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

ANEXOS

Anexo 1. Instrumento de recojo de datos

CUESTIONARIO

Por favor complete el siguiente cuestionario. La información que nos proporciona es muy valiosa para nosotros y estaremos muy agradecidos por su respuesta.

1. **¿Usted ha alquilado algún inmueble en los últimos 5 años?**
Si (X) No ()

2. **¿Usted ha alquilado algún inmueble para negocio?**
Si () No (X)

3. **¿Usted ha alquilado algún inmueble para vivienda?**
Si (X) No ()

4. **¿Dentro de los años de alquiler que usted viene alquilando el inmueble, el precio se ha mantenido?**
Si () No (X)

5. **¿Usted ha hecho modificaciones al inmueble alquilado?**
Si (X) No ()

6. **¿El dueño ha generado alguna reparación dentro del inmueble alquilado?**
Si (X) No ()

7. **¿Usted ha reparado algún daño o desperfecto del inmueble y el dueño ha reconocido y devuelto lo que usted ha gastado en su reparación?**
Si (X) No ()

8. **¿Usted ha firmado algún contrato por el alquiler del inmueble?**
Si (X) No ()

9. **¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**
Si (X) No ()

10. **¿Considera que los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**
Si (X) No ()
11. **¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?**
Si (X) No ()
12. **¿Considera que la presunción de buen estado del bien, no alcanza a evitar los daños que puedan producirse por vicios ocultos?**
Si (X) No ()
13. **¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**
Si (X) No ()
14. **¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**
Si (X) No ()
15. **¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**
Si (X) No ()
16. **¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**
Si (X) No ()
17. **¿Considera que el pago de la renta es una obligación del arrendatario sin embargo ante la presencia de perjuicio en el uso del bien ésta puede ser eximida hasta alcanzar el pago de las reparaciones que fueron realizadas por su cuenta?**
Si () No (X)
18. **¿Considera que el arrendatario debe estar eximido de los gastos de conservación, por ser esta obligación del arrendador Art. 1680?**
Si () No (X)

19. ¿Considera que la retención de la renta que corresponde al tiempo en el cual se ha producido el daño o deterioro del bien lo que ha dado origen a una afectación en el derecho de uso, se fundamenta en la conexión que existe entre las obligaciones del arrendador y arrendatario?

Si (X) No ()

20. ¿Considera que esperar a ejercer el derecho de retención a la culminación del contrato, genera vulneración para el arrendatario?

Si (X) No ()

Anexo 2. Consentimiento informado



Consentimiento informado
Universidad Nacional San Luis Gonzaga
Facultad de derecho y ciencia política



PERMISO INFORMADO PARA PARTICIPANTES

La razón para utilizar esta autorización es permitir que los colaboradores de la indagación describan claramente su naturaleza y función entre los participantes.

Nombrar un colaborador para este tema de indagación es su decisión voluntaria, el sistema le pedirá que nos dé 30 minutos para explicar el formulario o realizar una entrevista. Del mismo modo, los datos recopilados son solo información confidencial y no se utilizarán para ningún otro motivo que no sea la formulación de esta encuesta. La respuesta a esta encuesta será anónima, solo necesita especificar la ubicación y área disponible del negocio.

Si tiene alguna duda o pregunta sobre la indagación, puede hacer preguntas durante la fase de cooperación. Asimismo, si encuentras un problema que te molesta o incomoda, puedes avisar al indagador o no responder la pregunta.

Finalmente, puede salir de la encuesta en cualquier momento.

DATOS DEL PARTICIPE:

CAROLINA VANESSA CARHUAYO MACEDO

FIRMA:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carolina'.

FECHA: 26/06/23

CUESTIONARIO

Por favor complete el siguiente cuestionario. La información que nos proporciona es muy valiosa para nosotros y estaremos muy agradecidos por su respuesta.

1. **¿Usted ha alquilado algún inmueble en los últimos 5 años?**

Si (X) No ()

2. **¿Usted ha alquilado algún inmueble para negocio?**

Si (X) No ()

3. **¿Usted ha alquilado algún inmueble para vivienda?**

Si (X) No ()

4. **¿Dentro de los años de alquiler que usted viene alquilando el inmueble, el precio se ha mantenido?**

Si () No (X)

5. **¿Usted ha hecho modificaciones al inmueble alquilado?**

Si (X) No ()

6. **¿El dueño ha generado alguna reparación dentro del inmueble alquilado?**

Si (X) No ()

7. **¿Usted ha reparado algún daño o desperfecto del inmueble y el dueño ha reconocido y devuelto lo que usted ha gastado en su reparación?**

Si () No (X)

8. **¿Usted ha firmado algún contrato por el alquiler del inmueble?**

Si (X) No ()

9. **¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**

Si (X) No ()

10. **¿Considera que los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**

Si (X) No ()

11. **¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?**
Si (X) No ()
12. **¿Considera que la presunción de buen estado del bien, no alcanza a evitar los daños que puedan producirse por vicios ocultos?**
Si (X) No ()
13. **¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**
Si (X) No ()
14. **¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**
Si (X) No ()
15. **¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**
Si (X) No ()
16. **¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**
Si (X) No ()
17. **¿Considera que el pago de la renta es una obligación del arrendatario sin embargo ante la presencia de perjuicio en el uso del bien ésta puede ser eximida hasta alcanzar el pago de las reparaciones que fueron realizadas por su cuenta?**
Si (X) No ()
18. **¿Considera que el arrendatario debe estar eximido de los gastos de conservación, por ser esta obligación del arrendador Art. 1680?**
Si () No (X)

19. ¿Considera que la retención de la renta que corresponde al tiempo en el cual se ha producido el daño o deterioro del bien lo que ha dado origen a una afectación en el derecho de uso, se fundamenta en la conexión que existe entre las obligaciones del arrendador y arrendatario?

Si (X) No ()

20. ¿Considera que esperar a ejercer el derecho de retención a la culminación del contrato, genera vulneración para el arrendatario?

Si (X) No ()



Consentimiento informado
Universidad Nacional San Luis Gonzaga
Facultad de derecho y ciencia política



PERMISO INFORMADO PARA PARTICIPANTES

La razón para utilizar esta autorización es permitir que los colaboradores de la indagación describan claramente su naturaleza y función entre los participantes.

Nombrar un colaborador para este tema de indagación es su decisión voluntaria, el sistema le pedirá que nos dé 30 minutos para explicar el formulario o realizar una entrevista. Del mismo modo, los datos recopilados son solo información confidencial y no se utilizarán para ningún otro motivo que no sea la formulación de esta encuesta. La respuesta a esta encuesta será anónima, solo necesita especificar la ubicación y área disponible del negocio.

Si tiene alguna duda o pregunta sobre la indagación, puede hacer preguntas durante la fase de cooperación. Asimismo, si encuentras un problema que te molesta o incomoda, puedes avisar al indagador o no responder la pregunta.

Finalmente, puede salir de la encuesta en cualquier momento.

DATOS DEL PARTICIPE:

CESAR BENJAMIN SASIETA FAJARDO

FIRMA:

FECHA: 26/06/23

CUESTIONARIO

Por favor complete el siguiente cuestionario. La información que nos proporciona es muy valiosa para nosotros y estaremos muy agradecidos por su respuesta.

1. **¿Usted ha alquilado algún inmueble en los últimos 5 años?**

Si (X) No ()

2. **¿Usted ha alquilado algún inmueble para negocio?**

Si () No (X)

3. **¿Usted ha alquilado algún inmueble para vivienda?**

Si (X) No ()

4. **¿Dentro de los años de alquiler que usted viene alquilando el inmueble, el precio se ha mantenido?**

Si () No (X)

5. **¿Usted ha hecho modificaciones al inmueble alquilado?**

Si (X) No ()

6. **¿El dueño ha generado alguna reparación dentro del inmueble alquilado?**

Si (X) No ()

7. **¿Usted ha reparado algún daño o desperfecto del inmueble y el dueño ha reconocido y devuelto lo que usted ha gastado en su reparación?**

Si (X) No ()

8. **¿Usted ha firmado algún contrato por el alquiler del inmueble?**

Si (X) No ()

9. **¿Considera que el contrato de arrendamiento fundamenta la presunción de buen estado del bien, como garantía de goce de uso del bien?**

Si (X) No ()

10. **¿Considera que los daños que se producen por daños en los componentes del bien que se presumían en buen estado generan afectación al arrendatario?**
Si (X) No ()
11. **¿Considera que la validez del contrato de arrendamiento se sustenta en la satisfacción del arrendatario al poder hacer efectivo el goce del uso del bien?**
Si (X) No ()
12. **¿Considera que la presunción de buen estado del bien, no alcanza a evitar los daños que puedan producirse por vicios ocultos?**
Si (X) No ()
13. **¿Considera que la conservación del buen estado se sustenta en el uso diligente que el arrendatario asume al hacer goce del uso del bien?**
Si (X) No ()
14. **¿Considera que el arrendador ejerce su poder de disfrutar del bien con pago de la renta, por lo que es necesario que cumpla con la obligación contractual de garantizar el buen funcionamiento del bien?**
Si (X) No ()
15. **¿Considera que el goce del bien por el uso que le da el arrendatario, no puede afectarse por la falta de reparaciones reconocidas por el arrendador?**
Si (X) No ()
16. **¿Considera que el contrato de arrendamiento genera responsabilidad contractual, por incumplimiento de obligaciones?**
Si (X) No ()
17. **¿Considera que el pago de la renta es una obligación del arrendatario sin embargo ante la presencia de perjuicio en el uso del bien ésta puede ser eximida hasta alcanzar el pago de las reparaciones que fueron realizadas por su cuenta?**
Si (X) No ()
18. **¿Considera que el arrendatario debe estar eximido de los gastos de conservación, por ser esta obligación del arrendador Art. 1680?**
Si () No (X)

19. ¿Considera que la retención de la renta que corresponde al tiempo en el cual se ha producido el daño o deterioro del bien lo que ha dado origen a una afectación en el derecho de uso, se fundamenta en la conexión que existe entre las obligaciones del arrendador y arrendatario?

Si () No (X)

20. ¿Considera que esperar a ejercer el derecho de retención a la culminación del contrato, genera vulneración para el arrendatario?

Si (X) No ()



Consentimiento informado
Universidad Nacional San Luis Gonzaga
Facultad de derecho y ciencia política



PERMISO INFORMADO PARA PARTICIPANTES

La razón para utilizar esta autorización es permitir que los colaboradores de la indagación describan claramente su naturaleza y función entre los participantes.

Nombrar un colaborador para este tema de indagación es su decisión voluntaria, el sistema le pedirá que nos dé 30 minutos para explicar el formulario o realizar una entrevista. Del mismo modo, los datos recopilados son solo información confidencial y no se utilizarán para ningún otro motivo que no sea la formulación de esta encuesta. La respuesta a esta encuesta será anónima, solo necesita especificar la ubicación y área disponible del negocio.

Si tiene alguna duda o pregunta sobre la indagación, puede hacer preguntas durante la fase de cooperación. Asimismo, si encuentras un problema que te molesta o incomoda, puedes avisar al indagador o no responder la pregunta.

Finalmente, puede salir de la encuesta en cualquier momento.

DATOS DEL PARTICIPE:

FREDDY BERNARDO QUISPE CASTRO

FIRMA:

FECHA: 26/06/23