

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA

ESCUELA DE POSGRADO



MAESTRIA EN CIENCIAS

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

TESIS

Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de
reembolso de mejoras en el derecho peruano

Para obtener el Grado Académico de

MAESTRO EN CIENCIAS

Presentada por:

MARCIA PATRICIA RODRÍGUEZ URTEAGA

Asesor

Dr. Reynaldo Mario Tantaleán Odar

Cajamarca, Perú

2018

COPYRIGHT ©2018 by
MARCIA PATRICIA RODRÍGUEZ URTEAGA
Todos los derechos reservados

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA

ESCUELA DE POSGRADO



MAESTRIA EN CIENCIAS

MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

TESIS APROBADA

Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano

Para optar el Grado Académico de

MAESTRO EN CIENCIAS

Presentada por:

MARCIA PATRICIA RODRÍGUEZ URTEAGA

Comité Científico

Dr. Reynaldo Mario Tantaleán Odar
Asesor

Dr. Joel Romero Mendoza
Miembro de Comité Científico

Dr. Glenn Serrano Medina
Miembro de Comité Científico

M.Cs. Sandra Manrique Urteaga
Miembro de Comité Científico

Cajamarca - Perú

2018



Universidad Nacional de Cajamarca

Escuela de Posgrado

CAJAMARCA - PERU


PROGRAMA DE MAESTRIA

ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS


Siendo las 17:30 hora de la tarde del día 25 de mayo del año dos mil dieciocho, reunidos en el Auditorio de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Cajamarca, el Jurado Evaluador presidido por el **Dr. JOEL ROMERO MENDOZA**, en representación del Director de la Escuela de Posgrado y como Miembro de Jurado Evaluador, **Dr. REYNALDO TANTALEÁN ODAR**, en calidad de Asesor; **Dr. GLENN SERRANO MEDINA, M.Cs. SANDRA MANRIQUE URTEAGA**, como integrantes del Jurado Evaluador. Actuando de conformidad con el Reglamento Interno y el Reglamento de Tesis de Maestría de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Cajamarca, se dio inicio a la **SUSTENTACIÓN** de la Tesis titulada **“PRINCIPALES DIFICULTADES JURÍDICAS PARA EJERCER EL DERECHO DE REEMBOLSO DE MEJORAS EN EL DERECHO PERUANO”**, presentada por la **Bachiller en Derecho. MARCIA PATRICIA RODRÍGUEZ URTEAGA** con la finalidad de optar el Grado Académico de **MAESTRO EN CIENCIAS**, en la **Unidad de Posgrado de la Facultad de Derecho**, con Mención en **DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**.

Realizada la exposición de la Tesis y absueltas las preguntas formuladas por el Jurado Evaluador, y luego de la deliberación, se acordó APROBAR con la calificación de Dieciocho (18) la mencionada Tesis; en tal virtud, la **Bachiller en Derecho MARCIA PATRICIA RODRÍGUEZ URTEAGA** está apta para recibir en ceremonia especial el Diploma que lo acredita como **MAESTRO EN CIENCIAS**, en la **Unidad de Posgrado de la Facultad de Derecho**, con Mención en **DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**.

Siendo las 17:30 horas del mismo día, se dio por concluido el acto.


.....
Dr. Joel Romero Mendoza
Jurado Evaluador


.....
Dr. Reynaldo Tantaleán Odar
ASESOR


.....
Dr. Glenn Serrano Medina
Jurado Evaluador


.....
M.Cs. Sandra Manrique Urteaga
Jurado Evaluador

A:

Mis padres, María Eugenia Urteaga y Simón Rodríguez, mi mayor ejemplo de dedicación y perseverancia.

Todas aquellas personas que tuvieron dificultades para obtener el reembolso de sus mejoras.

AGRADECIMIENTO

Al profesor Martín Mejorada Chauca, por su significativa contribución en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Al profesor Carlos Cornejo Guerrero, por sus valiosas enseñanzas en metodología de la investigación jurídica, que posibilitaron la ejecución del presente estudio.

Mi gratitud al Dr. Reynaldo Tantaleán Odar, por su incondicional apoyo en el desarrollo y culminación del presente trabajo

De manera especial, al abogado Ervin Albrecht Pitasig, por su amistad y atención a mis consultas.

*“La ausencia es también una muerte,
la única e importante diferencia es la esperanza”*
“El Evangelio según Jesucristo” - José Saramago

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
EPÍGRAFE	vii
DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	xi
RESUMEN	xii
ABSTRACT	xiii
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	1
1.1. Planteamiento del problema.....	1
1.2. Justificación e importancia.....	3
1.3. Delimitación de la investigación.....	4
1.4. Limitaciones.....	4
1.5. Objetivos.....	4
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO	6
2.1. Antecedentes de la investigación.....	6
2.2. Marco doctrinal.....	7
2.2.1. El régimen de mejoras en el derecho peruano.....	7
2.2.1.1. El régimen de mejoras en los Códigos Civiles del Perú.....	7
2.2.1.2. Sobre la definición legal y doctrinal de mejoras.....	10
2.2.1.3. Clasificación de las mejoras en la legislación y en la doctrina.....	19
2.2.1.4. Mejoras reembolsables y no reembolsables.....	28
2.2.1.5. El derecho de retención del poseedor con derecho al reembolso de mejoras.....	43
2.2.1.6. El reembolso de las mejoras en el Código Procesal Civil de 1993.....	50
2.2.1.7. El procedimiento para ejercitar el derecho de retención.....	52

2.2.2. Dificultades jurídicas en el derecho.....	61
CAPÍTULO 3: PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS Y VARIABLES.....	67
3.1. Hipótesis.....	67
3.2. Variables/categorías.....	67
3.3. Operacionalización de los componentes de las hipótesis.....	70
CAPÍTULO 4: MARCO METODOLÓGICO.....	71
4.1. Tipo de investigación.....	71
4.2. Diseño de la investigación.....	71
4.3. Enfoque de la investigación.....	71
4.4. Alcance de la investigación.....	72
4.5. Métodos de investigación.....	72
4.6. Población, muestra y unidad de análisis.....	74
4.7. Técnicas e instrumentos de recopilación de información.....	76
4.8. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.....	77
4.9. Matriz de consistencia metodológica.....	78
CAPÍTULO 5: DEMOSTRACIÓN DE LA HIPÓTESIS.....	79
5.1. La imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras como dificultad para ejercer el derecho de reembolso de las mismas en el derecho peruano.....	80
5.2. La imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras como dificultad para ejercer el derecho de reembolso de las mismas en el derecho peruano.....	104
5.3. La ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen el reembolso de mejoras como dificultad para ejercer el derecho de reembolso de las mismas en el derecho peruano.....	115
CONCLUSIONES.....	138
RECOMENDACIONES.....	140

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	145
APÉNDICES	149

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras: para el estudio debe entenderse por dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras, a todos aquellos obstáculos, inconvenientes o argumentos del Derecho peruano que entorpecen la realización o consecución del ejercicio del derecho de reembolso de mejoras.

Imprecisión jurídica: para el estudio debe entenderse por imprecisión jurídica a aquel concepto del derecho que no ha sido plenamente determinado por la legislación, la doctrina y la jurisprudencia peruana.

Poseedores habilitados para el reembolso de mejoras: para el estudio debe entenderse por poseedores habilitados para el reembolso de mejoras, a aquellos sujetos que revisten una determinada situación de hecho, mediante la cual existe el control físico o material de una cosa; circunstancia que los habilita a solicitar el reembolso de mejoras que realice sobre el bien que ostenta.

RESUMEN

El presente estudio tuvo como propósito determinar las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano. Para tal efecto, se ha realizado un estudio cualitativo, de alcance descriptivo, y de diseño no experimental, realizado a través de la revisión de fuentes bibliográficas y análisis de resoluciones judiciales sobre el objeto de estudio, emitidas por la Corte Suprema de la República y las Cortes Superiores de Justicia del país. Los resultados establecen que las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano son la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso.

Palabras clave: reembolso de mejoras, poseedor, derecho de retención, imprecisión jurídica.

ABSTRACT

The present study was aimed to determine the major legal difficulties to apply the improvements reimbursement right in peruvian law. To this end, there has been made a qualitative study, with descriptive scope, and non-experimental design, performed through the review of bibliographic sources and the analysis of judicial resolutions on the object of study issued by the Republic Supreme Court and the High Courts of Justice in the country. The results establish that the major legal difficulties to apply the improvements reimbursement right in peruvian law are the legal inaccuracy in the definition and classification of improvements, the legal inaccuracy of the holders authorized to request the improvements reimbursement and the absence of suitable judicial mechanisms that guarantee the reimbursement.

Keywords: improvements reimbursement, possessor, right of retention, legal inaccuracy.

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

1.1. Planteamiento del problema:

1.1.1. Contextualización:

El régimen de mejoras se encuentra regulado dentro del Libro de los Derechos Reales en el Capítulo V del Título I de la Sección Tercera del Código Civil de 1984, específicamente en los artículos 916 al 919; constituyendo un derecho del poseedor a ser reembolsado por las mejoras que haya introducido en un determinado bien.

No existe una definición en la legislación peruana vigente sobre mejoras, llegando la doctrina a conceptualizarla de diversas maneras, no existiendo a la fecha consenso doctrinario ni jurisprudencial sobre los alcances de las mismas.

En efecto, para un vasto sector de la doctrina, las mejoras son únicamente partes integrantes introducidos a otro bien, y se diferencian de los gastos; mientras para otro sector de la doctrina, las mejoras pueden ser partes integrantes de un bien como también servicios, incluyéndose como mejoras a los gastos.

Esta circunstancia hace imposible que se establezca los supuestos en los cuales nos encontramos frente a una mejora; para posteriormente, clasificarla y determinar si es posible de ser reembolsada.

Al respecto, el Artículo 916 del Código Civil, tan solo ha clasificado a las mejoras en necesarias, útiles y de recreo; prescribiendo que las mejoras son necesarias cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien; son útiles; cuando sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien; y son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad; y ha señalado en el Artículo 917 del Código Civil, que *el poseedor* tiene derecho al valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual; sin precisar, además, la condición que deberá revestir el poseedor.

Sobre este aspecto, existen diversos criterios en la doctrina y en la jurisprudencia respecto la posesión que deberá ostentarse para encontrarse habilitado a solicitar el reembolso de las mejoras; no existiendo consenso sobre si este derecho le corresponde al poseedor de buena fe y/o de mala fe.

De otro lado, el Artículo 918 del Código Civil establece que el poseedor tiene el *derecho de retención* del bien de su deudor, hasta que éste le pague el valor de las mejoras o le garantice el pago; no obstante, contrariamente, el Artículo 595 del Código Procesal Civil, prescribe que si el poseedor es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación; especificando que el proceso de pago de mejoras no es acumulable al desalojo; lo cual dificultaría el ejercicio del derecho de retención como uno de los mecanismos que permiten el reembolso de mejoras.

1.1.2. Descripción del problema:

La falta de una definición legal de mejoras y su regulación en el ordenamiento jurídico peruano, la diversidad de criterios doctrinarios y jurisprudenciales acerca de su definición, alcances y mecanismos para el reembolso de éstas, hace casi imposible el ejercicio del derecho de reembolso; reflejándose esta circunstancia, en las controversias sobre pago de mejoras.

1.1.3. Formulación del problema:

Ante la problemática expuesta se propone la siguiente pregunta de investigación:
¿Cuáles son las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano?

1.2. Justificación e importancia:

1.2.1. Justificación científica:

El estudio cobra importancia, toda vez que contribuye al enriquecimiento del conocimiento jurídico respecto del régimen de mejoras del ordenamiento jurídico peruano, dando a conocer minuciosamente su naturaleza jurídica y alcances, así como la problemática en su regulación y en los mecanismos jurídicos vigentes para lograr el reembolso de las mismas.

1.2.2. Justificación técnica-práctica:

En la medida en que la investigación busca determinar las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras, el estudio favorece la aproximación a las posibles soluciones para la situación problemática.

1.2.3. Justificación institucional y personal:

La investigación permite enriquecer el conocimiento científico generado a nivel institucional, así como también, sirve de base para la realización de otros estudios

relacionados al tema. De otro lado, el estudio me ha permitido profundizar y consolidar mis conocimientos en la rama del derecho civil patrimonial en la cual, además, me desempeño profesionalmente.

1.3. Delimitación de la investigación:

El estudio hace referencia a las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano; por lo tanto, el ámbito espacial constituye todo el territorio peruano. Asimismo, el estudio se enmarca desde la vigencia de la regulación del régimen de mejoras desde el Código Civil peruano de 1984 hasta la actualidad; así como las normas expedidas con relación a la materia desde la referida vigencia.

1.4. Limitaciones:

Para la realización del presente estudio, se tuvo por limitaciones el difícil acceso a las resoluciones emitidas por las Cortes Superiores de Justicia del país y la Corte Suprema de Justicia de la República, que se hayan pronunciado sobre el reembolso de mejoras; así como la carencia de investigaciones con rigor científico sobre el tema de su estudio, habiéndose tenido un limitado acceso a éstas.

1.5. Objetivos:

1.5.1. Objetivo general:

Determinar las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.

1.5.2. Objetivos específicos:

- a) Describir y analizar la legislación, doctrina y jurisprudencia peruana sobre la definición y clasificación de las mejoras.

- b) Describir y analizar la legislación, doctrina y jurisprudencia peruana sobre los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras.
- c) Describir y analizar los mecanismos judiciales del derecho peruano que conduzcan al reembolso de mejoras.
- d) Determinar si la definición y clasificación de las mejoras, los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y los mecanismos judiciales conducentes al reembolso de éstas en el derecho peruano, representan dificultades para ejercer el derecho de reembolso de mejoras.

CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación:

En la investigación realizada por Palacios C. de Sandoval (2014), titulada *Las Mejoras. Insuficiente Regulación Normativa*; del análisis de antecedentes jurídicos, legislación comparada, doctrina y jurisprudencia nacional; se llegó a la conclusión de que para el reembolso de mejoras necesarias, no interesa la calidad del poseedor; siendo reembolsables al poseedor de buena y de mala fe; y en el caso de las mejoras útiles, éstas deben estar ordenadas por el propietario; siendo sólo en estos supuestos en el que el poseedor tendría derecho de retención. Asimismo, en dicha investigación se sugiere, se realice la modificación del Artículo 917 del Código Civil de 1984, por el texto del Artículo 1539 del Código Civil de 1936 derogado, el cual establecía que ninguna mejora es abonable al arrendatario sin su autorización escrita; sin embargo, en el referido estudio no se advierte el marco metodológico empleado.

De otro lado, en la investigación titulada *¿Son las mejoras útiles actos que requieren el acuerdo total de los copropietarios de un bien inmueble?* de Cueva Tadeo (2015); al realizarse una revisión de la legislación y la doctrina; así como de los criterios que se tomaron en cuenta por la jurisprudencia nacional respecto de las decisiones del bien común de los copropietarios; se concluyó que para la introducción de mejoras útiles en un bien inmueble sujeto a régimen de copropiedad, se requiere de la autorización de los copropietarios por unanimidad; asimismo, se sostiene que existe una inadecuada regulación del artículo 980 del Código Civil, ya que si bien señala que los copropietarios deben hacerse cargo de los gastos en que se incurran, no precisa que los copropietarios deban estar de acuerdo, permitiendo que se modifique el bien aún sin

autorización de un condómino. Finalmente, concluye que respecto al pago de mejoras realizadas sin el acuerdo total de los copropietarios, deberá analizarse si éstas efectivamente tienen por finalidad aumentar el valor del bien para que éstas sean reembolsadas, siempre que no hayan significado actos de aprovechamiento individual de aquel copropietario que realizó la mejora.

2.2. Marco doctrinal:

2.2.1. EL RÉGIMEN DE MEJORAS EN EL DERECHO PERUANO:

2.2.2.1. EL RÉGIMEN DE MEJORAS EN LOS CÓDIGOS CIVILES DEL PERÚ:

En el Código Civil peruano de 1852, las mejoras no eran consideradas como una consecuencia del derecho real de posesión, sino como consecuencia del contrato de arrendamiento.

Es así que el artículo 1615 del Código Civil de 1852 precisaba que el arrendatario tenía la facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de las que quiera gozar durante la locación; y el artículo 1617 del referido código, prescribía que el pago de toda mejora era parte del convenio o del contrato, no era un derecho que se otorgara al poseedor, sino al arrendatario como consecuencia de dicho contrato; de modo que se consideraba nulo el contrato sobre pago de las mejoras que no especificaba las condiciones de las mejoras y el tope o la mayor cantidad de dinero que pudiera gastar en ellas el arrendatario (Ísmodes Talavera, 2010).

Asimismo, el Código establecía un tope autorizado de gastos en mejoras que podía ascender al equivalente a la renta de tres años, siempre y

cuando cuente con la autorización del arrendador; siendo nula cualquier acción destinada a invocar al reembolso de un monto mayor al determinado por la norma.

Además, hacía una diferencia entre aquellas mejoras que eran separables y las que no lo eran, estableciendo que si las mejoras eran separables no se debían abonar o reembolsar, y si las mejoras no eran separables, porque podrían destruirse, el locador podía impedir esta destrucción (Ísmodes Talavera, 2010).

Por su parte, el derogado Código Civil de 1936 reguló las mejoras, específicamente en los artículos 1537 a 1546, ubicándolas dentro de las consecuencias del contrato de arrendamiento, dentro del capítulo dedicado a regular el contrato nominado de locación conducción.

En dichos artículos se establecía con precisión que las mejoras necesarias son las únicas que no tienen origen en un pacto efectuado entre el locador y el conductor; teniendo el carácter de obligatorias. Por su parte, las mejoras útiles y las mejoras de recreo sí eran consecuencia exclusiva de la voluntad.

Al respecto, León Barandiarán analizaba que las mejoras útiles y de recreo son consecuencia del pacto toda vez que tienen como consideración la defensa del locador, ya que se entendía que el conductor podía realizar mejoras en grado excesivo, sin control alguno, poniendo en situación de dificultad al locador, ya que debía de pagar las

mejoras útiles y de recreo sin existir pacto alguno, lo que podía convertirse en una cifra exorbitante. (Ísmodes Talavera, 2010)

En tal sentido, el Código del 1936 establecía que era nulo el contrato sobre abono de mejoras que no se haya especificado, al menos aproximadamente cuáles deben ser las mejoras y cuánta era la mayor cantidad.

A diferencia de los anteriores códigos, en el Código Civil de 1984, las mejoras se ubicaron dentro del Libro de los Derechos Reales y como consecuencia del ejercicio de uno de los derechos parciales del derecho de propiedad.

Así, el régimen de mejoras aparece tratado en el Capítulo V del Título I de la Sección Tercera del Código Civil de 1984, que regula los derechos reales principales, específicamente en los artículos 916 al 919; los cuales prescriben lo siguiente:

Artículo 916.- Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien. Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Artículo 917.- El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución

y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual.

La regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de la citación judicial sino cuando se trata de las necesarias.

Artículo 918.- En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención.

Artículo 919.- Restituido el bien, se pierde el derecho de separación, y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso.

2.2.1.2. SOBRE LA DEFINICIÓN LEGAL Y DOCTRINAL DE MEJORAS:

En la legislación peruana vigente, no existe una definición sobre mejoras, por lo que cabe preguntarnos: ¿qué es aquello que puede ser necesario, útil o de recreo, según la clasificación normativa?, ¿son bienes agregados a otros?, ¿son bienes integrantes, acaso accesorios?, ¿son los comportamientos tendientes a la modificación material de los bienes?, ¿son los comportamientos tendientes a la modificación en general de los bienes?, ¿es el cambio que experimentan los bienes por cualquier causa? (Mejorada Chauca, 1998)

Para algunos, toda mejora implica un cambio o modificación del bien con el fin de repararlo, aumentar su valor o proporcionarle ornato, lucimiento o comodidad. (Torres Vásquez A. , 2006)

De ahí que se considera que las mejoras son transformaciones, modificaciones o alteraciones materiales introducidas a un bien, con el fin de aumentar su valor, para mantenerlos, esto es, para impedir su destrucción o deterioro, y para darle comodidad, lucimiento u ornato, es decir, para embellecer el bien. (Ramírez Cruz, 2007)

Es así que se sostiene que constituyen una alteración material producida en el bien sujeto a posesión, y buscan repararlo, aumentar su valor o proporcionar mayores comodidades y hasta lujos. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

Por el contrario, hay quienes consideran que las mejoras representan un valor en capital y en trabajo. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

En efecto, para Gustavo Palacio Pimentel citado por Fernando Barrionuevo Blas, señala que debe entenderse por mejoras, las inversiones de capital y trabajo, hechas en un bien con el fin, unas veces de conservarlo, evitando su destrucción; otras veces con la finalidad de aumentar su rentabilidad y, a veces, para tan sólo darle mejor apariencia estética, o de elegancia a un bien. (Barrionuevo Blas, 2009)

Por otra parte, otro sector de la doctrina, considera que toda vez que el estudio de las mejoras se realiza en el capítulo de la posesión, implica el aumento del valor económico de las cosas, producto del trabajo objetivado en dicha cosa modificada, toda vez que, por su propia

naturaleza real, que entraña un acontecimiento relevante en el destino de la cosa, importa una modificación material de aquella, al producir un aumento de su valor económico. (Vásquez Ríos, 2011).

Conforme a ello, se considera que la presencia de las mejoras es siempre posible donde hay el ejercicio de actos posesorios de contenido económico productivo, sin ellos no hay mejoras, menos habrá la posibilidad de hacerse efectiva su introducción, para la conservación del bien y su acrecentamiento económico. (González Linares, 2012)

En este sentido, se sostiene que las mejoras recaen sobre bienes corporales, y su materialidad se trasluce en la efectiva relación posesoria del sujeto con el bien. En consecuencia, la ubicación de las mejoras junto a la posesión, en nuestro actual Código Civil, metodológicamente goza de un tratamiento sistémico. (González Linares, 2012)

Sin embargo, por su parte, Mejorada Chauca, señala que no cabe duda que las mejoras están referidas a bienes, y está descartada entonces todo objeto de derecho que no tenga la condición de bien ya que estamos frente a un derecho de los poseedores y evidentemente sólo puede existir posesión tratándose de bienes (Mejorada Chauca, 1998).

Al respecto, precisa que las mejoras son susceptibles de valoración económica pues sólo de ese modo podría reembolsarse su “valor” en aplicación de las reglas contenidas en el artículo 917 del Código Civil,

debiendo descartarse de la calificación de mejoras a todo aquello que, aunque referido a bienes, carezca de valor económico.

Sin embargo, por otro lado, el referido jurista afirma que las mejoras no siempre serán nuevos bienes incorporados en el bien principal materia de la posesión, aunque en la mayoría de los casos coincide con ellos. No sólo son mejoras en este sentido, los muros de contención levantados por el poseedor para proteger el predio, las puertas de mejor calidad colocadas en la vivienda y la pileta instalada en el jardín, sino también la compostura del sistema de agua que consiste en la limpieza de la tubería de los insectos que la han invadido, y el enderezado por cuenta del poseedor de la puerta metálica dañada por impacto de un rayo.

Concluye, por el contrario, que las *“mejoras pueden ser bienes independientes o incorporados al bien principal como integrantes, pero también puede ser valores incorporados como consecuencia de servicios que han beneficiado al bien sobre el cual recayeron. No hay pues, identificación entre mejoras y un nuevo bien”* (Mejorada Chauca, 1998, pág. 242) **(el subrayado es nuestro)**.

El mencionado autor finaliza en que las mejoras se tratan de las modificaciones que realiza un poseedor respecto de la situación de un bien, determinando el incremento de su valor según la apreciación ponderada de las reglas del mercado. Estas modificaciones no se identifican siempre con una parte de la estructura o contenido del bien,

pudiendo integrar simplemente su contexto siempre que tal situación incida en el incremento del valor y permanezca inseparable de él. (Mejorada Chauca, 1998)

De otro lado, Luis María Boffi, citado por Ísmodes Talavera (2010), considera que la mejora es un hecho jurídico que implica una modificación material. El hecho jurídico mejora, es a su turno producido por otro hecho jurídico, lo que explica la división de mejoras, que atendiendo al hecho jurídico se les denomina naturales y humanas.

Es así que se considera que las mejoras, son un hecho jurídico que entraña una modificación material de la cosa, produciendo el aumento de su valor económico. Constituye al mismo tiempo una relación jurídica desigual que importa, por parte del poseedor, restituir el bien y, por parte del propietario o en general de todo aquel que tenga un derecho superior, la obligación de reembolsar el valor económico de dichas mejoras. (Vásquez Ríos, 2011)

i) ¿La definición de mejoras es igual al de Gasto?

Los romanos llamaron a las mejoras como gastos. Expensa o gasto es todo lo que fue desembolsado para una cosa determinada o empleado en ella. (Ramírez Cruz, 2007)

Sin embargo, aunque el Código Civil no hace mayores distinciones, la doctrina no tiene una posición determinada sobre si las mejoras difieren de los gastos; considerando, algunos, que los gastos son todo desembolso pecuniario que aumenta el valor del bien; en cambio la

mejora, es toda modificación material que aumenta el valor del bien.
(González Barrón, 2005)

Es así que hay quienes sostienen que mientras todas las mejoras presuponen un gasto, no todos los gastos son mejoras. El pago de un impuesto extraordinario será un gasto, al margen de todo concepto sobre las mejoras. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

En efecto, se considera que la mejora es precisamente una erogación realizada sobre un bien a efectos de alcanzar la conservación de su valor o el aumento de tal valor, distinto al gasto que es el desembolso pecuniario para que se produzca la actividad sobre el bien conservándolo o mejorándolo en sentido estricto. (Avendaño Valdez, Monroy Gálvez, & Osterling Parodi, 2015)

En este sentido, se precisa que el arreglo de una tubería es un “gasto”; en tanto no implica la modificación material del bien. Por el contrario, la instalación de una nueva tubería constituye una mejora. (González Barrón, 2005)

Por consiguiente, se afirma que no son gastos ni mejoras los aumentos de valor originados por cuestiones extrínsecas a la actuación del poseedor, como sería el caso de construcción de caminos u obras sanitarias por actuación estatal o de terceros. (González Barrón, 2005)

Al respecto, para Mejorada Chauca (1998), no se debe identificar gasto con mejoras, pues el propósito de la figura no es sólo restituir el patrimonio del poseedor, sino alcanzar el equilibrio económico teniendo como referente la mejoría experimentada por el patrimonio del propietario. En esta medida, no habrá mejoras, pese al gasto efectuado por el poseedor, si las actividades desplegadas no incrementan el valor del bien o incluso lo perjudican. Una inversión ineficiente del poseedor de modo alguno puede trasladarse al propietario por la vía de las mejoras. El tema del valor debe apreciarse en el mercado, único escenario válido para asignar valores y observar el equilibrio patrimonial que es el fundamento del régimen de mejoras.

Sin embargo, pese a realizar esta distinción, el referido autor aclara que tomando en consideración que el régimen de las mejoras busca restituir el equilibrio patrimonial entre el poseedor que se ha sacrificado y el propietario que ha visto incrementado el valor de su patrimonio, es posible aplicar este fundamento tratándose de cualquier otro gasto que se incorpora como valor del bien, efectuado por quien no es propietario, aunque dicho gasto no se pueda apreciar como bien independiente o simplemente inidentificable dentro del bien material de la posesión, no siendo posible negar la aplicación del instituto a estos supuestos, bajo el argumento de que en ellos no existe conducta posesoria que incentivada por el ordenamiento merezca protección, pues la posesión no sólo se configura mediante actos materiales respecto del bien que importen una permanencia física en él, sino que se trata de la protección

al comportamiento que respecto del bien realiza una persona. (Mejorada Chauca, 1998)

En este sentido, pagar la contribución de mejoras es también un acto posesorio, por lo que el referido autor plantea entonces que en la medida que las normas no lo impiden, se puede entender como parte de las mejoras a cuyo valor tiene derecho el poseedor, aquellos gastos que efectúa éste pero que no se aprecian en la estructura física del bien individualmente considerado. (Mejorada Chauca, 1998).

En este orden de ideas, Martín Mejorada, declaró recientemente que la mejora debe ser entendida, en primer lugar, como un derecho al reembolso; pero en tanto acto realizado sobre el bien, tendría que entenderse como un *acto* que ha dado a lugar a ese mejor valor en el bien; entonces no habría derecho al reembolso si no hay una mejoría en ese valor, valor económico que debe permanecer hasta el momento de la restitución; porque la mejoría que se agota estando en poder del poseedor que las hizo, pues tampoco le daría derecho al reembolso. (entrevista personal, 10 de abril del 2017).

Asimismo, afirmó que no considera que se deba limitar el derecho al reembolso en razón al tipo de gasto que efectuó el poseedor sino en razón de que hay un mejor valor en comparación con el que tenía antes, y que este mayor valor, deriva del gasto efectuado por el poseedor. Incluso, en el tenor de los contratos se suele precisar que el “arrendatario está prohibido de realizar mejoras”; el cual se está refiriendo, no al derecho de reembolso de alguna de ellas de acuerdo al

Código Civil; sino al acto de modificar el bien. (entrevista personal, 10 de abril del 2017).

En este sentido, González Barrón (2005), precisa finalmente que se admite un concepto amplio de mejoras, incluyéndose todo desembolso pecuniario realizado por el poseedor, sea que este se materialice en una modificación material del bien, o no. Concluye, señalando que el incremento de valor debe existir todavía al momento de la devolución del bien, ya que en el supuesto de que un poseedor realice una importante compostura de las tuberías de agua de la finca, si al momento de la devolución de ésta, la tubería nuevamente presenta desperfectos por el uso continuo, no estaremos ante una mejora reembolsable.

Como se advierte, existen diferentes puntos de vista en la doctrina sobre la definición de mejoras, y su vinculación o equivalencia con los gastos; muchos de ellos contrapuestos; no lográndose encontrar aún una definitiva sistematización respecto a su definición y alcance.

2.2.1.3. CLASIFICACIÓN DE LAS MEJORAS EN LA LEGISLACIÓN Y EN LA DOCTRINA:

El Artículo 916 del Código Civil, clasifica a las mejoras como necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien; como útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien; y como de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Al respecto, la doctrina ha desarrollado los alcances de esta clasificación.

a) Mejoras Necesarias:

González Barrón (2005), señala que las mejoras necesarias son aquellas sin las cuales la cosa no podría ser conservada. Cita como ejemplo a los trabajos hechos para impedir el derrumbamiento de una casa.

De igual manera, se considera que las mejoras necesarias tienen por finalidad evitar que el bien se destruya o deteriore, si no se hacen el perjudicado con la pérdida del bien o con su deterioro es el propietario, puesto que no existiría bien que puede recuperar o recuperaría un bien deteriorado. (Torres Vásquez A. , 2006)

En este sentido, se sostiene que las mejoras necesarias son aquellas modificaciones materiales indispensables que se introducen en el bien a efecto de evitar su deterioro o destrucción que tienden a su conservación y mantenimiento. Por ejemplo: el inquilino, a consecuencia de un temblor, repara las paredes y techos rajados de la casa que habita. Estos gastos que efectúa deben ser luego reembolsados, es decir, pagados al poseedor a la terminación de la relación contractual. Caso contrario el dueño incurriría en enriquecimiento indebido. (Ramírez Cruz, 2007)

Es así que se considera que las mejoras necesarias están destinadas a evitar el deterioro o la destrucción del bien principal, y desde luego benefician al propietario. Esta es la razón que obliga al propietario a abonar o reembolsar el valor de las mejoras necesarias, por ejemplo, las reparaciones del techo de una casa, de una pared que está por desplomarse, el cambio o la reparación de las tuberías de agua y desagüe, etc. (González Linares, 2012)

Por otro lado, se entiende también que las mejoras necesarias son aquéllas introducidas con el objetivo de conservar el bien poseído. Sin ellas este bien quedaría destruido irremediabilmente. El apuntalamiento de una pared en peligro de caer es un ejemplo de esta clase de mejoras. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

Las mejoras necesarias se expresan en la reparación de una pared que amenaza con desplomarse o apuntalar una casa en ruina, o por reflejarlo en una experiencia doméstica: el cambio de una tubería de agua deteriorada. (Vásquez Ríos, 2011)

No obstante, otro sector de la doctrina, observa cierta contradicción en la distinción legislativa, al precisar la norma que son mejoras necesarias únicamente las que evitan la destrucción o deterioro del bien, como si éstas no incrementaran el valor del bien. Al respecto, se sostiene que el fin de estas mejoras no relega el hecho de que su incorporación eleve el valor del bien y por ende su renta. Es decir, un bien a punto de destruirse o deteriorarse no tiene el mismo valor que cuando se ha superado esa situación producto del gasto efectuado por el poseedor. Por la misma

razón, la renta del bien no será la misma. Sin duda, se consideran que estos valores se incrementan. (Mejorada Chauca, 1998)

Al respecto, recientemente Martín Mejorada manifestó que el Código Civil lamentablemente tiene definiciones confusas e inducen a error, toda vez que, al definir a las mejoras útiles, pareciera que atribuye sólo a ellas la condición de ser las mejoras que elevan el valor del bien, y a las demás no; cuestionando que si dicha interpretación fuera la correcta, implicaría entonces que las llamadas necesarias, que atienden la urgencia y evitan el deterioro del bien, no incrementan el valor del bien e incluso podría hacerle perder valor al bien, y aun así deberían ser reembolsadas, lo cual resultaría ilógico, ¿por qué tendrían que ser reembolsadas?, ¿cuál sería el criterio económico para que el propietario deba pagar por mejoras necesarias, por un acto que no sólo no mejoró el valor de su bien, sino que lo perjudicó?. Por consiguiente, considera absurdo decir que porque el Código Civil señala que las útiles incrementan el valor del bien, pues las otras no lo incrementan. Para dicho autor, todas incrementan, probablemente en el caso de las útiles, el incremento sea más notorio, pero eso no significa que las necesarias no lo hagan (entrevista personal, 10 de abril del 2017).

b) Mejoras Útiles:

González Barrón (2005) considera que las mejoras útiles son aquellas de manifiesto provecho para cualquier poseedor de la cosa. Cita como ejemplo a la instalación de una terma en la casa del propietario.

En este sentido, se sostiene que las mejoras útiles son aquellas que, sin tener el carácter de urgencia propio de las necesarias, determinan el provecho para el bien aumentando su valor. La construcción de un cuarto de baño en una casa-habitación, es una mejora de esta naturaleza. También lo será la instalación de luz eléctrica, la construcción de un depósito, un tanque de agua y similares. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

Por otro lado, hay quienes sostienen que la mejora es útil cuando, resultante del ejercicio posesorio, se expresa en la explotación económica del bien a fin de obtener un rendimiento económico aumentando cualitativamente su valor. (Vásquez Ríos, 2011)

Romero y Romaña, Citado por Vásquez Ríos (2011), ejemplifica que cuando una ventana de rejas a la que se abre una puerta de calle y se convierte en una tienda, para obtener mayor renta, no era necesaria esta mejora, no era indispensable, pero es útil porque aumenta el valor del inmueble y su rendimiento.

Mejorada Chauca (1998) advierte un problema con la definición legal de las llamadas mejoras útiles debido a que el código las identifica como aquellas que sin ser necesarias incrementan el valor y la renta del bien; no obstante, como se ha mencionado anteriormente, considera que el incremento del valor y la renta es común a toda clase de mejoras, de modo que tratándose de las útiles, el único signo distintivo es que las mismas no tiene el propósito de evitar el deterioro o destrucción ni de

servir para el lucimiento o mayor comodidad del bien. Su propósito simplemente es distinto, no importa cual. Todos los gastos que no sean para el recreo del bien, serán necesarios o útiles y deben ser reembolsados ya que permite amplia libertad al intérprete para atribuir tal condición acuerdo a las características de los bienes y de su explotación.

Para otros, son las modificaciones materiales que aumentan el valor y la renta del bien, contribuyen a elevar e incrementar el valor y la utilidad del bien que conduce el poseedor. Un inmueble que no posee los servicios básicos de agua potable y energía eléctrica, y aun teléfono, la instalación de ellos supone una mejora útil para el dueño. (Ramírez Cruz, 2007)

Así también, se considera que el concepto “útil”, tratándose de las mejoras, se vincula a lo económico, fructuoso, productivo, provechoso (lo provechoso es el término que conduce a lo útil); por ejemplo, aperturar una nueva tienda hacia la calle, adicionar algunas habitaciones, introducir plantaciones permanentes en un fundo rústico, habilitar o ampliar la frontera agrícola, etc. (González Linares, 2012)

Por otra parte, la doctrina ha considerado importante distinguir el tratamiento legislativo de las mejoras útiles, de lo que ocurre en materia de construcción en bien ajeno.

Se ha sostenido que las mejoras, en definitiva, son una modificación de un bien ajeno, nunca un propietario hace mejoras sobre un bien propio porque obviamente no va a reembolsarse a sí mismo. No obstante, ¿cuál es el límite de las mejoras para tener un tratamiento distinto?. Para Martín Mejorada, el límite son las construcciones en bien ajeno, las cuales están reguladas en los artículos 941 y siguientes del Código Civil; en donde el derecho al reembolso obedece a otras consideraciones, no interesa si es útil, si es de recreo; y no permite al poseedor reembolso alguno. (entrevista personal, 10 de abril del 2017).

En efecto, al absolverse una consulta de un caso en el cual una persona había otorgado en usufructo un inmueble, en el que la usufructuaria, luego de unos años de poseer el bien, lo dio en arrendamiento a un tercero, quien realizó construcciones sobre él; las cuales pretende sean reembolsadas; se dio por respuesta que no se trata de un caso de mejoras el hecho de efectuar construcciones sobre terreno ajeno por lo que al poseedor no le corresponde exigir el reembolso de lo gastado por este concepto, sino que se aplicarán las normas sobre construcción en bien ajeno. (Registral/Notarial, 2015)

La construcción de una nueva edificación, no importando el fin por el cual se construyó, no puede ser considerada una mejora. (Avendaño Valdez, Monroy Gálvez, & Osterling Parodi, 2015)

En este sentido, se sostiene que existen regulaciones en la ley que se apartan del contenido legal de las mejoras a pesar de que comparten las

características centrales de la institución. Es el caso, como se ha mencionado, de las normas de construcción sobre bien ajeno contenidas en los artículos 941 al 945 del Código Civil; pero también lo son, respecto de las disposiciones de los artículos 1682 y 1683 del mismo código, referidas al contrato de arrendamiento. (Mejorada Chauca, 1998)

c) Mejoras de Recreo:

González Barrón (2005) afirma que estas mejoras son también llamadas voluntarias, de lujo o suntuarias, que son aquellas de exclusiva utilidad para el que las hizo. Cita como ejemplo a la realización de murales o pinturas artísticas efectuadas en la pared de una casa.

Las mejoras de recreo, llamadas también voluntarias o voluptuarias son aquellas que proporcionan mayores comodidades o satisfacen aspiraciones estéticas a quien las hace. Un ejemplo de este tipo de mejoras son las pinturas artísticas efectuadas en las paredes de una casa, la construcción de un jardín japonés y otros hechos análogos. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

Son efectuadas para la comodidad personal del poseedor, encierran un valor superfluo apreciadas solo para fines de ornato, lucimiento o mayor comodidad, sirven al poseedor de manera tal, que permiten su bienestar permanente. (Vásquez Ríos, 2011)

Sin embargo, hay quienes consideran que la noción es un tanto ambigua, puesto que si se introducen mejoras que elevan el confort o

lujo de un bien, de hecho están incrementando el valor del bien, siendo implícitamente útiles. Diera la impresión que el legislador da un concepto frívolo al término *recreo*. Así sucederá con el inquilino que construya una piscina moderna en el inmueble, la misma que es de recreo y útil a la vez. La diferenciación no es bizantina. La contradicción aparece cuando el poseedor no tiene derecho al reembolso de las mejoras de recreo, si éstas no pueden ser separadas sin dañar el bien, y deja al dueño la “opción” de su pago. (Ramírez Cruz, 2007)

Estas mejoras proporcionan comodidad y procuran un paisaje artificial en la búsqueda de satisfacciones del poseedor en el orden personal, un jardín con flores importadas, piletas ornamentales, iluminación decorativa, etc. (Gonzáles Linares, 2012).

Éstas se entremezclan con las útiles o ya con las necesarias, así por ejemplo, el poseedor construye columnas o vigas para la mejor resistencia de la estructura de una casa (son útiles), pero al mismo tiempo estas columnas pueden estar enchapadas con una fina madera, es indudable, que es enchape aumenta el valor económico del bien, es decir, son mejoras que puede cumplir funciones mixtas, de utilidad y de embellecimiento, y están integradas al bien principal, por lo que, resultaría incluso no reembolsar estas mejoras. (Gonzáles Linares, 2012)

Conforme a las consideraciones expuestas en clasificación realizada; si bien lo establecido por la legislación, puede parecernos sencilla y

entendible, la definición y alcance de cada una de las mejoras reguladas en nuestro ordenamiento, no han resultado claras, teniendo la doctrina diversas interpretaciones en cada una de ellas; no existiendo consenso en la doctrina respecto a la clasificación de las mejoras reguladas en el Código Civil.

Al respecto, Martín Mejorada postula que las únicas que son claramente diferenciables en razón de su destino, son las necesarias y las de recreo, porque es fácil entender que un acto tiene como propósito evitar su deterioro o destrucción, o si son incorporadas con el propósito de brindar un mejor ornato o lucimiento; de modo que todas las demás, por descarte, serán las útiles. De este modo, propone que todas las mejoras incrementan el valor del bien, y lo que las distinguen son su destino. (entrevista personal, 10 de abril del 2017).

Como se advierte, existen diferentes puntos de vista en la doctrina sobre los alcances de las mejoras necesarias, útiles y de recreo; no habiéndose sistematizado aún el alcance de cada una de ellas.

2.2.1.4. MEJORAS REEMBOLSABLES Y NO REEMBOLSABLES:

La realización de las mejoras constituye una conducta posesoria suficiente para generar el derecho al reembolso, cumpliéndose las demás condiciones previstas en la ley. (Mejorada Chauca, 1998)

La regla básica es que todo beneficiario de las mejoras debe reembolsarlas a quien las efectuó (usufructuario, copropietario, inquilino). (Ramírez Cruz, 2007)

En efecto, las mejoras son de naturaleza real y no obligacional, y en todo caso, su reembolso proviene de la relación real del poseedor y el bien. (González Linares, 2012)

La ejecución de las mejoras tiene además de la relación existente entre la realización de las mismas y el valor del bien, una consecuencia y es la asunción del costo de su ejecución, y quien asume su pago. Las mejoras son ejecutadas, realizadas y pagadas en forma inicial por el poseedor, como consecuencia justamente del ejercicio de este derecho real sobre el bien, pero la norma busca dar una solución a favor del poseedor, quien ha asumido dicho gasto en calidad de poseedor, pero el no reembolso o pago de los gastos efectuados por el poseedor que efectuó las mejoras generaría un beneficio excesivo al propietario del bien, lo que en términos económicos se denomina una externalidad que sería justamente un beneficio adicional no contratado y un perjuicio no contratado en contra del poseedor (Ísmodes Talavera, 2010)

Juan Torres López, citado por Ísmodes Talavera (2010), conceptúa a las externalidades económicas como efectos no contratados que resultan de actividades que el sistema establecido de derechos de propiedad considera como prohibidas. En ese sentido el no reembolso de las mejoras generaría daños en perjuicio del poseedor, y así lo expresa el autor antes citado al referirse que las externalidades resultan de acciones o actividades que causan daños no intencionados, generando de tal forma costos que deben ser internalizados en este caso por el propietario a fin de que los recursos puedan ser eficientemente

asignados. Es así que desde el punto de vista económico, el Código pretende, a través del reembolso, internalizar las externalidades producidas, es decir corregir la falla que se produce cuando un arrendatario asume costos que a la vez generan un perjuicio económico al realizar mejoras de carácter necesario.

Javier Ísmodes Talavera se une a considerar que el régimen de las mejoras busca restituir el equilibrio patrimonial entre el poseedor que se ha sacrificado y el propietario que ha visto incrementado el valor de su patrimonio, por lo que la norma al ponerse en este supuesto genera mecanismos para que el poseedor pueda cobrar su inversión o de lo contrario, negarse a entregar el bien si los gastos efectuados para la realización de mejoras no le son reembolsados. (Ísmodes Talavera, 2010)

i) ¿Todo poseedor, de buena o mala fe, tiene derecho al reembolso de mejoras?

El Artículo 917 del Código Civil establece que el poseedor tiene derecho al valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual.

Se precisa que la regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de la citación judicial sino cuando se trata de las necesarias.

Hay quienes consideran que la propia naturaleza objetiva de la mejora que favorecería al propietario, implica que para efectos del reembolso, no importa la naturaleza subjetiva del poseedor, por cuando la buena o mala fe no tiene trascendencia frente a la valorización económica de la mejora. (Vásquez Ríos, 2011)

La ley le otorgaría derecho al pago de mejoras a todos los poseedores, incluyendo a los ilegítimos de mala fe, generando un crédito contra el verdadero propietario. Tal y como también la defensa interdictal puede ser usada por el ilegítimo de mala fe contra el verdadero propietario, y a efectos de evitar el enriquecimiento del propietario con las mejoras, si el propietario no debe enriquecerse con las mejoras realizadas en su bien o si la violencia debe ser proscrita, no tiene nada que ver con la posesión y su rol en la sociedad. (Mejorada Chauca, 2013)

Sin embargo, en opinión de Arias Schreiber (1998), si bien en la Exposición de Motivos del proyecto del Código Civil de 1936, lo fundamentaba sosteniendo que no distingue la buena o mala fe del poseedor para darle derecho al valor de las mejoras necesarias, útiles, y de corresponder, las de recreo; considera que el artículo 917 del Código Civil de 1984 debió referirse sólo a las mejoras hechas de buena fe.

a) El poseedor con derecho al reembolso de las mejoras necesarias:

Con relación a las mejoras necesarias, la doctrina ha establecido que éstas deben ser reembolsables a todo poseedor, sea de buena o de mala fe; por cuanto éstas tienen por finalidad evitar que el bien se destruya o deteriore; decir lo contrario, se estaría permitiendo que el propietario se enriquezca indebidamente a expensas del poseedor. (Torres Vásquez A. , 2006).

Las mejoras necesarias deben ser reembolsadas, sin importar que hayan sido introducidas de buena o mala fe, pero que le han dado al bien conservación y; por consiguiente, lo justo es que sean reembolsadas. (González Linares, 2012)

Es así que Samuel Gálvez Troncos, citado por Ísmodes Talavera (2010), señala que debe interpretarse en el sentido de que incluso el poseedor de mala fe tendría derecho a que se le reintegren los gastos necesarios e indispensables que sirvieron para la conservación del bien.

Del mismo modo, Vásquez Ríos (2011), considera que la norma no hace distinciones respecto a la calidad del poseedor como si la hace el derecho alemán. De modo que hasta el usurpador y el ladrón estarían inscritos dentro de los alcances de dicha norma en las mejoras necesarias.

b) El poseedor con derecho al reembolso de las mejoras útiles:

Un sector de la doctrina considera que en relación a las mejoras útiles, el legislador ha debido diferenciar la posesión de buena o mala fe. (Arias Schreiber Pezet, 1998)

Torres Vásquez (2006), considera que las mejoras útiles sólo serán reembolsables al poseedor de buena fe; debido a que éstas no son necesarias o urgentes, sólo incrementan el valor del bien. Sostiene que de disponer que se paguen mejoras al poseedor de mala fe (llámese al usurpador, al ladrón) que posee a sabiendas que su título es inválido (nulo o anulable); significaría alentar a conductas delictivas, fraudulentas; ya que, como se desarrollará más adelante, el poseedor tiene el derecho de retención hasta que se reembolsen las mejoras; sería muy sencillo que un poseedor de mala fe, precisamente realice mejoras útiles de alto costo a fin de que no desocupe el bien hasta que se le reembolse dichas mejoras; provocando que el propietario no esté en condiciones para pagarlas.

La doctrina del enriquecimiento indebido, piedra angular de toda la teoría contraria, no sería aplicable en el caso del reembolso de mejoras útiles. El enriquecimiento presupone como correlativo necesario el empobrecimiento también indebido de la contraparte. Este requisito falta pues el poseedor de mala fe no se empobrece indebidamente en la medida en que tiene como causa su propia mala fe (Arias Schreiber Pezet, 1998)

No obstante, para Manuel De la Puente y Lavalle, citado por Ísmodes Talavera (2010), y poniendo de referencia los Códigos Civiles de Italia y Bolivia que establecen que cuando el poseedor haya actuado de buena fe solo debe reembolsar las mejoras necesarias y útiles, mas no las de recreo, sostiene que no resulta conveniente hacer esta distinción, por

cuanto la buena o mala fe del poseedor, no debe modificar el derecho del poseedor de obtener el reembolso de todas las mejoras, cualquiera que sea su clase, desde que ellas dan valor al bien.

Del mismo modo, Vásquez Ríos (2011), considera que la norma no hace distinciones respecto a la calidad del poseedor, siendo que hasta el usurpador y el ladrón tienen derecho al reembolso de las mejoras útiles.

Así también, Gonzáles Linares (2012), coincide en que las mejoras útiles deben ser reembolsadas, sin importar que hayan sido introducidas de buena o mala fe, pero que le han dado acrecentamiento en su valor económico.

c) El poseedor con derecho al reembolso de las mejoras de recreo:

Con relación a las mejoras de recreo; el poseedor, de buena o mala fe, tiene derecho a retirar las mejoras de recreo que puedan separarse sin causar daño al bien principal, salvo que el propietario opte por pagar su valor actual. Si éstas no se pueden separar sin causar daño al bien principal, el poseedor no tiene derecho a que se le pague su valor.

(Torres Vásquez A. , 2006)

Como se advierte, pese a que el Artículo 917 del Código Civil no distingue la calidad posesoria que debe ostentarse para poder ejercitar el derecho al reembolso de mejoras; en la doctrina han habido posiciones encontradas respecto a la metodología para establecer el reembolso o pago de las mejoras, y la distinción ha radicado en las

calidades de la posesión, es decir, si la posesión era de buena o mala fe; y éste derecho difiere del tipo de mejora de la que se trate.

Nótese que cualquier poseedor o adquiriente de buena fe, se encuentra en la muy cómoda posición procesal de no tener la obligación de probar su buena fe e incluso no teniendo siquiera la obligación de alegarla. (Bigio Chrem, 1998)

ii) En el caso de la celebración de un contrato, ¿es posible pactar el “no reembolso” de mejoras?

Sin perjuicio de lo expuesto por las diferentes posturas doctrinarias con relación a la posesión que debe ostentarse para ser acreedor al reembolso de las mejoras; la doctrina nacional, tampoco se ha puesto de acuerdo con determinar si en la celebración de un contrato, las partes pueden o no pactar el “no reembolso” de mejoras, o limitarlas; menos aún, si específicamente en el contrato de arrendamiento, el Código Civil establece algunas consideraciones que podrían tener alguna incidencia en el régimen de mejoras, permitiendo que las partes pacten al respecto.

En efecto, el inciso 6) y 8) del Artículo 1681 del Código Civil, establece como obligaciones del arrendatario, a realizar todas las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato; así como a no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.

Por su parte, el numeral 2) del Artículo 1680 del Código Civil establece que el arrendador está obligado a realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

Sobre este aspecto, el Artículo 1682 del Código Civil, precisa que el arrendatario está obligado a dar aviso inmediato al arrendador de las reparaciones que haya que efectuar, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes; siendo que de tratarse de reparaciones urgentes, el arrendatario debe realizarlas directamente con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al arrendador; y en los demás casos, los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo del arrendatario, salvo pacto distinto.

Respecto al inciso 6 del artículo 1681 del Código Civil, hay quienes consideran que este inciso obliga al arrendatario a efectuar las reparaciones que le corresponden conforme a la ley o al contrato. Respecto de las reparaciones que la ley le impone, se refieren a los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario por pequeños deterioros, esto es, los que deben efectuarse para reparar deterioros de pequeña importancia o poco monto. En el caso de los inmuebles arrendados tienen ese carácter, a título de ejemplo, la reparación de los aros en los sanitarios, el cambio de los vidrios de las ventanas, el arreglo de las cerraduras, la renovación de la pintura de las paredes, etc. Siendo de cargo del arrendatario, por mandato de este inciso, la realización de las reparaciones ordinarias ellas no generan obligación alguna para el arrendador, quien no está obligado a ningún reembolso

frente a aquel. En lo que respecta a la estipulación conforme a la cual el arrendatario asume efectuar determinadas reparaciones, que normalmente corresponden al arrendador, son válidas por cuanto no afectan al orden público (Bigio Chrem, 2010).

Por su parte, otro sector de la doctrina considera que el tema de las reparaciones resulta un tanto ambiguo, en la medida en que no es absolutamente claro qué reparaciones corresponden por ley ser efectuadas por el arrendador y qué reparaciones corresponden ser efectuadas por el arrendatario. El arrendador deberá realizar las reparaciones de importancia que preserven el principio de identidad en el cumplimiento de su obligación. Aquellas de menor importancia y que a la vez puedan ser consideradas como gastos de conservación, deberán ser efectuadas por cuenta y cargo del arrendatario; conforme a la interpretación del Artículo 1682° del Código Civil. (Castillo Freyre, 2001)

En este sentido, se sostiene que para que una mejora constituya un gasto de conservación del bien, deberá servir a la finalidad de la conservación de mismo; vale decir, servir estrictamente para que el bien se mantenga hasta su entrega en similar estado que el que tenía al momento del surgimiento de la obligación de dar. Cualquier mejora que no conduzca a dicho fin no tendrá el carácter de gasto de conservación. Se considera que sería muy difícil que una mejora útil presente la categoría de gasto de conservación, podría serlo cuando no revista mayor valor y esté directamente relacionada con el mantenimiento del

bien. Por ejemplo, cambiar una tubería de desagüe de una casa, que es muy antigua y se sabe que está deteriorada, pero que no representa un peligro inminente de destrucción del bien. Admite que esta apreciación es muy discutible, ya que, en estricto, no se está conservando la casa, sino mejorándola. (Castillo Freyre, 2001)

Se arguye que el hecho que una mejora útil no sea considerada como gasto de conservación no querrá decir que, por tal circunstancia, deje de ser abonada por el propietario del bien, si es que es efectuada por el poseedor no propietario que deba restituir el bien en atención a lo dispuesto en el Artículo 917 del Código Civil. Asimismo, señala que es indudable que las mejoras de recreo no podrán ser consideradas como gastos de conservación. Los gastos de conservación a los que denominan “expensas” a pesar de tener ciertas características comunes a las mejoras necesarias pues ambas tienden a la conservación de la cosa, **“se diferencia de ellas porque no incrementan el valor de la cosa, por lo cual no pueden ser cobradas al acreedor”** (Castillo Freyre, 2001) **(El resaltado es nuestro).**

Pese a lo expuesto, Castillo Freyre (2001) no se pronuncia sobre los límites o consideraciones a tomar en cuenta para determinar mediante pacto, dichas obligaciones del arrendatario.

Respecto al inciso 8 del artículo 1681, Bigio Chrem (2010), considera que este inciso se introduce como natural consecuencia de la obligación que tiene el arrendatario de devolver el bien en el estado que lo recibió,

sin más deterioro que el de su uso ordinario. En efecto, si la sola calidad de arrendatario otorgase la facultad de efectuar innovaciones en el bien, ello podría importar crear gastos no queridos al arrendador para volver el bien a su estado original. Cuando se trata de obras que están por iniciarse o recientemente iniciadas, el arrendador puede impedir su construcción mediante el interdicto de obra nueva; y si se trata de obras ya ejecutadas, puede solicitar que la restitución del bien se efectúe en el mismo estado que lo entregó al arrendatario. En todo caso, el arrendatario puede evitar situaciones conflictivas si cuida de obtener del arrendador, antes de realizar las innovaciones, la autorización correspondiente. La norma no establece una forma determinada para la manifestación de dicha autorización; en consecuencia, puede ser expresa o tácita, verbal o escrita.

Por su parte Castillo Freyre (2001), considera que de lo que trata el inciso bajo comentario es de prohibir al arrendatario que efectúe modificaciones que alteren la estructura, distribución o disposición del bien, además en cualquier otra modificación que pudiese ser considerada como mejora útil o de recreo. Asimismo, dichas modificaciones necesariamente deberán ser efectuadas contando con la autorización expresa del arrendador. Ello, por dos razones: i) Principio de Identidad: El arrendatario debe devolver el bien a la finalización del plazo del arrendamiento. Deberá ser devuelto en el mismo estado y con las mismas características en que fue recibido por el arrendatario, sin más deterioro que el uso ordinario; ii) Sin autorización del arrendador, y si además tuviese derecho a reembolso, entonces dicho arrendatario

podría evitar la desocupación del bien si el arrendador no tuviera el dinero necesario para reembolsar el valor de dichas mejoras.

De otro lado, toda vez que el contrato de arrendamiento, propio del derecho personal, incorpora un derecho real de posesión; si el daño es propio del uso del bien se deberán efectuar reparaciones locativas que son de cargo del arrendatario, sin derecho a reembolso, como ocurre en el caso de cambio de chapas gastadas de la puerta, vidrios quebrados, entre otras; no obstante, si los daños que se producen al bien son propias de situaciones excepcionales, como temblores, aluviones, huaicos, entre otros, las reparaciones serán a cargo del arrendador. Puede ser que el arrendatario requiera con urgencia efectuar las reparaciones denominadas “necesarias”, teniendo derecho al reembolso siempre que comunique esta situación al arrendador. (Beltrán Pacheco, 2003)

Respecto a las reparaciones necesarias (mejoras necesarias) el arrendatario tendrá pleno derecho al reembolso. Las útiles y de recreo, deben ser autorizadas; por no ser necesarias. La autorización puede ser expresa o tácita, esta última mediante conductas que permite la realización de las mejoras (inspecciona el bien y no realiza observación alguna). De este modo, se concluye que, convenir el no reembolso del valor de las obras realizadas sería un pacto contrario al principio de buena fe y común intención de las partes. (Beltrán Pacheco, 2003)

En efecto, Tarazona Alvarado (2010) al comentar el inciso 2 del Artículo 1680, respecto a la obligación del arrendador de realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto; señala que para que el arrendatario pueda realizar la reparación necesaria, se requiere la concurrencia de dos requisitos: que sea urgente y que dé aviso simultáneamente al arrendador de su ejecución.

Entonces, si no había urgencia en su realización, o no se avisó simultáneamente al arrendador la realización de dicha obra, el arrendador no se encontrará obligado a reembolsarle los gastos, dejando a salvo a favor del arrendatario la acción por enriquecimiento sin causa, si es que las obras realizadas benefician al arrendador. Si bien indica que cabe pacto en contrario, es decir, que las partes señalen que las reparaciones urgentes están a cargo del arrendatario; no precisa si basta con una cláusula. (Tarazona Alvarado, 2010)

Ramírez Cruz (2007) considera que los abogados, y en general todos los operadores del derecho, han desnaturalizado el instituto del reembolso de mejoras, al prácticamente contener todos los contratos cláusulas donde se indica que las mejoras quedan a favor del arrendador (o dueño), sin lugar al reembolso. Considera que, siendo las normas de Derechos Reales de naturaleza imperativa, es preciso indicar que dichas cláusulas carecen de valor, pues implican el abuso de una de las partes contratantes. Inclusive, señala que la reforma del Código debe agregar un artículo, donde se establezca este principio con claridad, es decir,

que las mejoras son reembolsables y que cualquier estipulación en contrario carece de valor.

Contrariamente, otro sector de la doctrina, considera que el régimen de mejoras no contiene norma de orden público, por lo que las partes involucradas pueden estipular condiciones diversas si tienen la ocasión y voluntad de hacerlo. (Mejorada Chauca, 1998)

iii) Las mejoras no reembolsables después de la citación judicial:

Por otro lado, como se advierte de la parte *in fine* del Artículo 917 del Código Civil, las mejoras no son reembolsables si son realizadas después de la citación judicial, sino cuando se trata de las necesarias.

Gonzáles Barrón (2005) explica que el momento en el cual han sido realizadas las mejoras, repercute en si éstas son o no reembolsables, partiendo de dos supuestos.

En el caso que se hayan realizado antes de la citación judicial para devolver el bien considera que todo poseedor (sea de buena fe o mala fe) tiene derecho al reembolso del valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución; y a retirar las mejoras de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual. (Gonzáles Barrón, 2005)

Para Gonzáles Barrón, esta interpretación no se desprende del texto legal, pues esta pretende en realidad evitar el enriquecimiento a favor

del propietario, antes que sancionar al poseedor de mala fe. En todo caso, podrán compensarse los perjuicios sufridos por el titular con el enriquecimiento obtenido por concepto de mejoras. (González Barrón, 2005)

En el caso que se hayan realizado después de la citación judicial para devolver el bien, todo poseedor tiene el derecho a ser reembolsado solo de las mejoras necesarias o imprescindibles, toda vez que en este caso, la idea de sanción a la mala fe, prima sobre la idea de evitar el enriquecimiento. La mala fe supone que la inversión en mejoras útiles o de recreo ha sido un riesgo asumido y calculado voluntariamente por el poseedor. (González Barrón, 2005)

En este sentido, las mejoras se pagan en todo caso, sean hechas de buena fe o de mala fe, en este último caso, luego de la citación con la demanda. (Ramírez Cruz, 2007)

Como se advierte, existen diversas opiniones respecto al momento en el cual el poseedor puede solicitar el reembolso de mejoras, así como la calidad de poseedor que deberá ostentar para estos fines.

2.2.1.5. EL DERECHO DE RETENCIÓN DEL POSEEDOR CON DERECHO AL REEMBOLSO DE MEJORAS:

El Artículo 918 del Código Civil establece que el poseedor tiene el derecho de retención del bien de su deudor, hasta que éste le pague el valor de las mejoras o le garantice el pago.

El derecho de retención se encuentra regulado en los siguientes artículos del Código Civil:

Artículo 1123.- Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.

Artículo 1124.- La retención no puede ejercerse sobre bienes que al momento de recibirse estén destinados a ser depositados o entregados a otra persona.

Artículo 1125.- El derecho de retención es indivisible. Puede ejercerse por todo el crédito o por el saldo pendiente, y sobre la totalidad de los bienes que estén en posesión del acreedor o sobre uno o varios de ellos.

Artículo 1126.- La retención se ejercita en cuanto sea suficiente para satisfacer la deuda que la motiva y cesa cuando el deudor la paga o la garantiza.

Artículo 1127.- El derecho de retención se ejercita:

1.- Extrajudicialmente, rehusando la entrega del bien hasta que se cumpla la obligación por la cual se invoca.

2.- Judicialmente, como excepción que se opone a la acción destinada a conseguir la entrega del bien. El juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente.

Artículo 1128.- Para que el derecho de retención sobre inmuebles surta efecto contra terceros, debe ser inscrito en el registro de la propiedad inmueble. Sólo se puede ejercitar el derecho de retención frente al adquirente a título oneroso que tiene registrado su derecho de propiedad, si el derecho de retención estuvo inscrito con anterioridad a la adquisición.

Respecto a los inmuebles no inscritos, el derecho de retención puede ser registrado mediante anotación preventiva extendida por mandato judicial.

Artículo 1129.- El derecho de retención no impide el embargo y el remate del bien, pero el adquirente no puede retirarlo del poder del retenedor sino entregándole el precio de la subasta, en lo que baste para cubrir su crédito y salvo la preferencia hipotecaria que pueda existir.

Artículo 1130.- Aunque no se cumpla la obligación, el retenedor no adquiere la propiedad del bien retenido. Es nulo el pacto contrario.

Artículo 1131.- Las reglas de este título son aplicables a todos los casos en que la ley reconozca el derecho de retención, sin perjuicio de los preceptos especiales.

El fundamento para otorgarle el derecho de retención al poseedor con derecho al reembolso de mejoras, reposa en razones de equidad. Se considera que el propietario de una cosa no puede reclamar su entrega de quien la tiene en su poder si, por su parte, no cumple con las obligaciones que le corresponden por razón de la misma cosa. Lo contrario demostraría que procede de mala fe. (Romero Romaña, 1957)

Efectivamente, la norma considera que al efectuarse las mejoras por parte del poseedor y no reembolsarse su valor por parte del propietario, se genera una obligación, por la cual el primero tiene la facultad de exigir el reembolso al segundo, convirtiéndose el propietario en deudor, el poseedor en acreedor con la facultad de exigir la prestación de reembolso de las mejoras y con una facultad de retener el bien hasta que la prestación sea concluida. Si una vez pagado el valor de las mejoras, el poseedor se niega a devolver el bien, tiene la calidad de poseedor precario. (Torres Vásquez A. , 2006)

De este modo, este derecho de retención, implica un *acto unilateral* del que retiene la cosa, pues retiene sin estar autorizado para ello por un contrato, se trata de un poseedor obligado a restituir una cosa al dueño, pero con advertencia de que este se encuentra obligado a pagar las mejoras hechas por el poseedor en la cosa que debe restituir, y puede retener hasta que se le pague el valor de las mejoras y se le asegure el pago. En consecuencia, para determinar el campo propio de aplicación del derecho de retención, debemos examinar si una persona se encuentra actualmente obligada a restituir la cosa, pero se niega a cumplir esa obligación hasta que no se le cumpla otra a cargo del acreedor de la cosa. (Vásquez Ríos, 2011)

i) Definición y alcances del derecho de Retención

Se trata de una garantía legal, que no le confiere sino una única prerrogativa: conservar la cosa. Es de gran eficacia, porque constituye un enérgico medio de presión (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

El derecho de retención no carece de analogía con la *compensación*. Como ésta le permite al acreedor negarse al cumplimiento de su propia deuda; como ella, constituye una garantía de pago. (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

Respecto a su alcance, la retención produce efectos contra el deudor hasta el pago total de la obligación, contra sus herederos y también

contra los adquirentes de la cosa retenida, en cuanto a los demás acreedores del deudor también surte efecto. (Romero Romaña, 1957)

ii) Requisitos para ejercer el derecho de Retención:

Tenemos los siguientes:

a) Sobre el crédito:

Para ejercer el derecho de retención se requiere que dos personas entre sí sean recíprocamente deudoras y acreedoras, esto es, que una de ellas exija a la otra que le cumpla su obligación, para ella cumplir la suya. (Vásquez Ríos, 2011)

Asimismo, el crédito del retenedor debe ser exigible (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960).

Es decir, la obligación garantizada debe estar vencida. Si la obligación impaga no es exigible aún, pero ya lo es la obligación de devolver el bien al deudor de la primera, deberá entregarse el bien sin demora. Sin embargo, si por cualquier razón el bien no se entrega y se hace exigible la otra obligación, entonces la retención será viable. (Mejorada Chauca, 2005)

Desde luego la retención comienza a partir del momento en que el abono **se hace exigible, esto es desde el instante mismo de la devolución.**

El poseedor conserva el bien, deduciendo como excepción a la prestación de entrega su derecho al valor de las mejoras introducidas. (Arias Schreiber Pezet, 1998) **(El resaltado es nuestro)**

b) Sobre el bien:

La retención se otorga tanto a poseedores de muebles como de inmuebles (Vásquez Ríos, 2011).

c) Sobre la tenencia del bien:

Para “retener” hay que “tener” (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

El tenedor “en peligro inminente” puede negarse a restituirle la cosa al deudor insolvente. (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

El derecho de retención no se extingue por la desposesión ilegal, según el artículo 1032 del código y el retenedor puede usar las acciones posesorias (Romero Romaña, 1957).

d) Sobre la calidad del poseedor:

Bajo la información del principio, “donde hay posesión y crédito hay retención”, el estudio del derecho real de retención obedece a la fuerte relación que existe entre las mejoras y la posesión que se ejerce. (González Linares, 2012)

¿Los bienes deben llegar a manos del acreedor en razón de algún título justo? Hay quienes consideran que en el caso del régimen de “mejoras”, permite la retención del bien incluso al poseedor ilegítimo. (Mejorada Chauca, 2005)

De este modo, la retención se otorga tanto a poseedores de buena fe y de mala fe (Vásquez Ríos, 2011).

Romero Romaña (1957), considera que se requiere únicamente la tenencia de la cosa por el que invoca el derecho, no importando la causa de la posesión; lo esencial es que la cosa esté en su poder.

Sin embargo, otro sector de la doctrina, considera que para poder ejercer el derecho de retención, la posesión no debe ser viciosa, arbitraria o tomada por la fuerza, sino debe sustentarse en un título posesorio que legitime el desplazamiento de los atributos de la posesión, como por el ejemplo, el caso del arrendatario. (González Linares, 2012)

No obstante, otro sector considera que si bien la buena fe del retenedor se exige por la jurisprudencia, pese al silencio de los redactores del Código Civil; invocando el derecho romano y el antiguo derecho francés, el derecho de retención debería garantizar ese crédito sin que hubiera que examinar la mentalidad del acreedor. (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

2.2.1.6. EL REEMBOLSO DE LAS MEJORAS EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE 1993:

El Código Procesal Civil de 1993, ha regulado en el Artículo 595, los plazos y mecanismos a través de los cuales puede demandarse el pago de mejoras, conforme se detalla a continuación:

Artículo 595.- El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo. Si antes es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo.

Es así que en la hipótesis de que el poseedor es demandado con la pretensión de desalojo, deberá interponer su demanda con la pretensión de pago de mejoras, dentro de los cinco días de haber sido notificado con la demanda y sus anexos, siendo imperativa esta oportunidad procesal. Si el demandado con la pretensión de desalojo, no llegó a demandar con la pretensión de cobro de mejoras dentro del plazo, se habrá extinguido su derecho y su pretensión. (González Linares, 2012)

Por su parte, respecto al plazo para la interposición de la demanda de pago de mejoras, es el Artículo 919 del Código Civil, el que ha precisado que en el caso que se haya restituido el bien, se pierde el derecho de separación; y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso.

Con relación al plazo señalado en el Artículo 919 del Código Civil, pese a que la legislación establece que el plazo de dos años señalado es de prescripción; la doctrina asegura que sería uno de caducidad.

Para Ramírez Cruz (2007), si fuera de prescripción, quiere decir que el poseedor tendría expedito su derecho para hacerlo valer más allá de los dos meses; por lo que parece ser, no obstante, que el plazo es de caducidad, según el espíritu del legislador. Fuera de los dos meses, ya no tendría derecho de exigir el reembolso por las mejoras necesarias y útiles.

El Código prevé la posibilidad del ejercicio de la acción de reembolso dentro del plazo de dos meses, caso contrario prescribe dicha acción y caduca el derecho del poseedor a las mejoras. (Vásquez Ríos, 2011)

Por otro lado, Vásquez Ríos (2011) sustenta que, además de los mecanismos antes mencionados, resulta posible solicitar el reembolso de mejoras, en vía de reconvencción en una acción de desahucio, distinta a la del desalojo.

Asimismo, Vásquez Ríos (2011) establece que el derecho de reembolso de mejoras se puede ejercitar extrajudicialmente, más aún, si entre los interesados media un contrato en virtud del cual se estipule el quantum del reembolso y la obligación del poseedor a desocupar el bien.

2.2.1.7. EL PROCEDIMIENTO PARA EJERCITAR EL DERECHO DE RETENCIÓN:

El Artículo 1127 del Código Civil, establece que el derecho de retención se ejercita de forma extrajudicial y de forma judicial.

a) De forma extrajudicial:

Se puede ejercitar cuando el propietario se niega a pagar el valor actual de tales mejoras y los gastos por la conservación; haciendo que el poseedor-acreedor se rehúse a la restitución del bien, procediendo a retener la posesión hasta que le sean totalmente pagadas aquellas deudas. (González Linares, 2012)

Para estos efectos, Gonzales Linares (2012) sostiene que resulta indispensable que el acreedor tenga pleno conocimiento del valor económico que tienen las mejoras o de los gastos extraordinarios, y correlativamente el propietario-deudor debe también conocer la cantidad a la que está obligado a pagar.

b) De forma judicial:

El inciso 2 del artículo 1127 del Código Civil, establece que el derecho de retención puede ejercerse judicialmente, como *excepción* que se opone a la *acción* destinada a conseguir la entrega del bien.

La retención puede ejercerse ya sea cuando la acción reivindicatoria se ejerce como acción principal, o cuando se ejerce como consecuencia de otra acción. Inclusive, si la acción de declaración de nulidad de un negocio jurídico dispositivo implica la reivindicación de la cosa y se llega a declarar la nulidad, en caso se hayan realizado mejoras, tiene derecho de retención hasta que se le pague el valor de esas mejoras. (Vásquez Ríos, 2011)

El derecho de retención, se ejercita judicialmente en la vía de excepción, la cual se opone en contra de la pretensión contenida en la demanda

interpuesta por el propietario-deudor, cuyo petitorio tenga por objeto la restitución de la posesión del predio (González Linares, 2012)

Areán Beatriz citada por Vásquez Ríos señala que ante el reclamo de restitución de la cosa, el retenedor se opone a ello, invocando la retención como excepción o defensa. Mientras no hay pretensión por parte del propietario de recuperar la cosa, no hay retención. (Vásquez Ríos, 2011)

Para algunos autores, la retención es expresión del derecho de defensa privada, la cual, tiene otras manifestaciones en el ordenamiento civil, como en la denominada “excepción de incumplimiento” o “*nom adimpleti contractus*” (artículo 1426 del Código Civil que establece que en los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho de suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento); y la “defensa posesoria” (artículo 920 del Código Civil). (Mejorada Chauca, 2005)

Del mismo modo, el artículo 1427 del Código Civil recoge la excepción de “caducidad de plazo”, el cual establece que si después de concluido un contrato con prestaciones recíprocas, sobreviniese el riesgo de que la parte que debe cumplir en segundo lugar no pueda hacerlo, la que debe efectuar la prestación en primer lugar puede suspender su ejecución, hasta que aquella satisfaga la que le concierne o garantice su cumplimiento.

Al respecto, se sostiene que a diferencia del caso previsto por el artículo 1426, la excepción de caducidad de plazo es netamente procesal y no puede plantearse como acción. En efecto, su fundamento estriba en que no se puede obligar a uno de los contratantes a satisfacer la prestación que tiene a su cargo, en la medida en que existan razones justificadas para suponer que la contraparte no satisfará la suya posteriormente, esto es, en el momento en que le toque. (Arias Schreiber Pezet, 2006)

González Linares (2012) señala que *“la retención se conceptuó, en el antiguo derecho francés, como la aplicación de la excepción “nom adimpleti contractus”, es decir, cuando el acreedor había efectuado gastos en la cosa, se aceptaba la retención por razones de “causa retinendi coherente ipso rei”; considerando que por ello, la **retención está comprendida en la excepción** antes indicada - excepción de contrato no cumplido (...) Ciertamente, la indicada **excepción es de naturaleza sustancial**, nace de los contratos y se traduce en retención vinculada al cumplimiento de las obligaciones que tiene cada parte contractual” (El resaltado es nuestro)*

Es así que se sostiene que la excepción de incumplimiento, es fundamentalmente un mecanismo de defensa sustantivo que la ley otorga a los contratantes con la finalidad de que ninguno de ellos se vea perjudicado cumpliendo con una obligación y corriendo el riesgo de que su contraparte no cumpla la suya con posterioridad. (Osterling Parodi & Castillo Freyre, 2011)

En efecto, mientras las excepciones procesales están referidas a la válida constitución de la relación jurídico procesal, las excepciones materiales están referidas al fondo de la controversia y buscan que la pretensión sea desestimada. (Montero Aroca, 2001)

Al respecto, se distingue los hechos que sustentan una excepción material, los cuales pueden ser: (i) Hechos impeditivos: Que vienen a ser aquellos que impiden desde el principio que los hechos constitutivos desplieguen su eficacia normal y, por tanto, que se produzca el efecto jurídico pedido por el demandante, en buena cuenta lo que aquí alega el demandado es que el derecho del demandante no llegó a nacer; un hecho impeditivo sería, por ejemplo, la nulidad del contrato. (ii) Hechos extintivos: En estos casos los hechos constitutivos han existido y han desplegado su eficacia normal, pero posteriormente se ha producido otro que hecho que ha suprimido esos efectos, en buena cuenta lo que aquí alega el demandado es que el derecho del demandante nació pero al tiempo actual ya feneció; un hecho extintivo sería, por ejemplo, el pago. (iii) Hechos excluyentes: En estos casos también se han producido los efectos de los hechos constitutivos, pero el demandado alega otros hechos, supuesto de la aplicación de una norma que le permite excluir dichos efectos. Frente al existente derecho del actor, existe otro contraderecho del demandado que puede excluir los efectos de aquél, en buena cuenta lo que aquí alega el demandado es que si bien existe el derecho del demandante también **existe un derecho a favor del demandado que le restaría efectos a aquél; un hecho excluyente**

sería, por ejemplo, la excepción de incumplimiento (Montero Aroca, 2001).

Sobre este aspecto, con relación al IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia del Perú, se sostiene que la excepción de contrato no cumplido, que equivocadamente viene siendo tratada como una excepción procesal, tiene una naturaleza exclusivamente sustancial y por tanto, no debe exigirse que se proponga de manera expresa y sólo en determinado momento procesal, pues es una defensa de fondo por la que se busca mantener el equilibrio en el cumplimiento de las prestaciones recíprocas. Por ende, los jueces deben activar esos mecanismos de protección del equilibrio negocial, sin que lo impida la vía procedimental. (Ramírez Jiménez, 2016)

De este modo, en el IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia del Perú, se ha determinado que la excepción de incumplimiento, en tanto es una excepción material y no procesal, será analizada al resolver el fondo de la controversia.

Contrariamente, otro sector de la doctrina, considera que se ha solido confundir el derecho de retención con la excepción "*non adimpleti contractus*"; siendo que esta excepción permite paralizar la demanda del otro contratante así como el derecho de retención permite paralizar, por vía de excepción, la reivindicación del deudor que no ofrezca el pago. Pero las esferas de ambas instituciones no se superponen: la excepción "*non adimpleti contractus*" no se aplica sino en los contratos

sinalagmáticos (perfectos o imperfectos); mientras que el derecho de retención no es inherente a la materia de los contratos. A la inversa, el derecho de retención supone una obligación de entregar, en tanto que la excepción se aplica sea cual sea la obligación que el demandado se niegue a cumplir. (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960).

De otro lado, se distingue que el derecho de retención es indivisible, como lo establece el artículo 1125 del Código Civil; por lo que puede ejercerse por todo el crédito o por el saldo pendiente, y sobre la totalidad de los bienes que estén en posesión del acreedor o sobre uno o varios de ellos. No obstante, mientras el derecho de retención es indivisible, la excepción es divisible. (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

Aubri y Rau citado por Mazeaud, Henri; Mazeaud, León y Mazeaud, Jean, (1960), mantuvieron esa interpretación en la esfera extracontractual; pero, considerando el derecho de retención como una aplicación de la excepción non adimpleti contracturus, propusieron generalizar su aplicación en materia contractual y hasta cuasicontractual.

Para este sector de la doctrina, esas posiciones están hoy día abandonadas. El derecho de retención funciona indirectamente como un privilegio; pero no constituye un verdadero privilegio, a falta de conferir el derecho de preferencia. Por lo tanto, se admite que el legislador ha

aplicado un principio general no formulado, cuyo fundamento y alcance corresponde precisarlo al intérprete. El derecho de retención se basa únicamente sobre la *equidad*; es justo que el acreedor, mientras que no se le haya pagado, no se halle obligado a restituirle la cosa a su deudor, cualquiera *que sea la causa por la cual la cosa del deudor se encuentra en poder del acreedor y por la que el crédito haya surgido, "ex dispari causa"*. Tal es la concepción del Código de comercio alemán y la del Código civil suizo para las relaciones de negocios entre los comerciantes. (Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean, 1960)

Por otro lado, otro sector de la doctrina, sostiene que el término "excepción" mencionado en el artículo 1127 del Código Civil, no debe entenderse como tal, por cuanto el artículo 446º del Código Procesal Civil señala todas las excepciones que pueden ser utilizadas, no dejando abierta la posibilidad a otras distintas; debiendo entenderse a ésta como una *defensa previa*. Así pues el poseedor mediato del bien acciona judicialmente contra el poseedor inmediato del bien con el objetivo de que le restituya el bien entregado, mientras que el segundo puede oponer una defensa previa de derecho de retención, en ejercicio de lo normado por el artículo 918º del Código Civil. (Césare Sifuentes, 2009)

En relación a ello, la defensa previa consiste en el cuestionamiento que el demandado hace a la oportunidad en que se ha iniciado el proceso, atendiendo a que el demandante debía haber realizado un acto previo, una especie de requisito para el ejercicio válido del derecho de acción. Tiene el mismo trámite y la misma forma de proponerla que las excepciones y el Código Procesal Civil le concede como efecto, en caso

de ser amparada, suspender el proceso hasta que el acto que no se realizó o el tiempo que no trascurrió, se presenten. (Monroy Gálvez, 1994)

Al respecto, se sostiene que como defensas previas previstas en la legislación nacional, se encuentran, además del ejercicio del derecho de retención, la excepción de incumplimiento y la excepción de caducidad de plazo; el beneficio de inventario, el beneficio de excusión, el beneficio de división, el pago anticipado por el fiador, la donación a favor de tutor o curador, la comunicación de la revocación de la donación, el beneficio de partición y la cesión de derecho. (Césare Sifuentes, 2009)

i) ¿Es posible plantear el derecho de retención como acción?

Un sector de la doctrina, precisa que en la práctica jurídica, muchas veces es ejercitado en la vía de acción como “pretensión de retención”, la que resulta improcedente, por cuando su ejercicio reconoce sólo dos formas. (Gonzáles Linares, 2012)

Sin embargo, Martín Mejorada considera que si bien es cierto la retención puede ser ejercitada en vía judicial únicamente a través de una excepción, no existiría impedimento para que el poseedor que se mantenga aún en el bien, interponga como acción independiente el pago de mejoras y respecto a la retención que realice del bien, precise que ejercita su derecho de retención de forma extrajudicial; o inclusive a través de una medida cautelar de no innovar para que el bien permanezca en su poder. (entrevista personal, 10 de abril del 2017).

2.2.2. DIFICULTADES JURÍDICAS EN EL DERECHO:

La seguridad jurídica puede entenderse, en un sentido muy amplio, como la seguridad que nos proporciona el Derecho de prever, hasta cierto punto, la conducta humana y las consecuencias de dicha conducta. Por seguridad jurídica en sentido estricto habría que entender la capacidad de un determinado ordenamiento jurídico para hacer previsible, seguros, los otros valores, esto es, la igualdad y la libertad. La seguridad jurídica vendría a ser entonces un valor adjetivo con respecto a los otros, de manera que la justicia podría definirse como la seguridad de que el Derecho nos proporciona un máximo de libertad y de igualdad. (Atienza, 2001)

La predictibilidad también es conocida con los principios de seguridad jurídica o de certeza. Con ella se pretende eliminar parte de la inseguridad jurídica y generar confianza en la ciudadanía para que tenga certeza o predictibilidad de cuál será el resultado final de su caso planteado ante el sistema de justicia. (Ruiz Figueroa, 2011)

La seguridad puede concebirse de diferentes formas. Una de las que más interesa es la que la presenta como cualidad del Derecho. Desde esta perspectiva pueden considerarse varias manifestaciones, entre ellas, la de la certeza de orientación, que hace alusión al hecho de que se conozca el contenido de las normas sin dudas, de modo que pueda saberse lo que está prohibido, permitido u obligado. (Centenera Sánchez-Seco, 2013)

Para la consecución de esta certeza parece evidente que son necesarios recursos tales como la claridad, la sencillez o la precisión. Ciertamente, una

formulación lingüística accesible resulta necesaria a la hora de hablar de seguridad. Ya no sólo se trata de establecer en las leyes derechos u obligaciones, sino también de que el lenguaje normativo haga posible su conocimiento con la mayor certeza posible (Centenera Sánchez-Seco, 2013)

La seguridad del derecho reclama además que éste sea eficaz. De este modo, si las normas no se cumplieran la certeza quedaría sin sentido, la ciudadanía no tendría certidumbre, ni tampoco parámetros para prever la conducta de otras personas o de las instituciones. En la consecución de este objetivo el papel del lenguaje normativo es también relevante. (Centenera Sánchez-Seco, 2013)

Entre los medios para conseguir la eficacia se encuentran la claridad, que hace referencia a la posibilidad de que un texto sea fácilmente percibido o entendido, la precisión, entendida como exactitud de expresión o detalle, y la no ambigüedad, en sus vertientes semántica y sintáctica, que hace referencia a un sentido cierto o exacto (Centenera Sánchez-Seco, 2013)

Si el lenguaje de las normas es difícilmente accesible ello traerá grados variables de incertidumbre, y por tanto de inseguridad. La libertad “es un complejo de derechos y deberes definido por las instituciones”. Si esto es así, parece que habría que entender que un lenguaje vago e impreciso afectará negativamente a la libertad, por cuanto con él la esfera de libertad que tenemos quedará también vaga e imprecisa. En este sentido, los límites de la libertad se presentan inciertos, y la libertad queda restringida por un cierto temor a su práctica. (Centenera Sánchez-Seco, 2013)

Dentro del ámbito de la justicia material, el tema de la seguridad se considera también a propósito del derecho judicial, y desde esta perspectiva se solicita que

las decisiones en sede judicial sean previsibles, no arbitrarias, y también justificadas desde una perspectiva moral. Cabe pensar también en esta ocasión que cuanto más claras y precisas sean las normas, más se promocionarán estos aspectos de la seguridad. (Centenera Sánchez-Seco, 2013)

Sin embargo, existen varios niveles en la problemática jurídica de un caso determinado. El primero es saber cuáles son las normas existentes y los conceptos aplicables al caso bajo estudio, el segundo, es saber qué dicen esas normas jurídicas, y el tercero, es averiguar exactamente qué quiere decir la norma, desentrañando su significado último. (Rubio Correa, 2009)

La interpretación jurídica ocurre cuando existiendo una norma jurídica aplicable, su sentido normativo no resulta claro bien porque su texto no es claro, bien porque existe cierta dificultad para aplicar el puesto de la norma al hecho que ocurre en la realidad y que es al que se pretende normar. (Rubio Correa, 2009)

Sin embargo, pueden existir diversas interpretaciones de una determinada norma jurídica; y pueden resultar cada una de estas interpretaciones contradictorias entre sí; provocando serias dificultades para su entendimiento, alcance; y por consiguiente, su aplicación.

La interpretación jurídica no es igual si se trata de interpretar la ley o de interpretar el contrato. En uno y otro caso, la naturaleza de las normas es diferente, su procedencia es distinta y su objetivo es otro. La ley es un mandato público y, por tanto, general en su aplicación y genérico en sus expresiones; la norma contractual constituye un mandato privado y solo se refiere a las partes. El

objetivo de la ley es político: se propone normar siempre con vista al todo social (aun cuando cada ley en concreto se refiera solo a un aspecto de ese todo); el contrato está conformado por normas autogeneradas por las partes y orientadas a regir el acuerdo de dos (o más) individuos para realizar en común un negocio privado. Todo ello lleva a que la ley pueda ser interpretada con mucha mayor amplitud que el contrato: no hay detrás de la ley una voluntad tan claramente unívoca como en el contrato; y además la ley, por su carácter general, precisa mucho menos lo que ordena y deja un campo interior mucho más grande para el desarrollo frente al caso concreto. En cambio, en el contrato las voluntades de quienes lo han creado están a flor de piel y las cláusulas diseñan con más detalle los términos de la relación jurídica. Estas diferencias dan origen a que criterios y alcances entre la interpretación de la ley y la interpretación del contrato sean distintos. La interpretación es inevitable con relación a toda prescripción legal, se encuentre ésta contenida en una ley o en un contrato. No hay prescripciones claras sino solamente prescripciones en las que coinciden las interpretaciones y por eso pasan por claras. Pero esta inevitabilidad del trabajo interpretativo y el factor de creación que lleva implícito, no significan en ningún caso caer en el irracionalismo, en la arbitrariedad y en el desconocimiento de la ley o del contrato. (de Trazegnies Granda, 2005)

Existe la interpretación doctrinal, que es la que se realiza por persona comunes, sin autoridad estatal formal para producir legislación o jurisprudencia, y que tiene un valor puramente académico, participando del carácter y de manera particular como de la doctrina es fuente del Derecho en cada sistema jurídico. También existe la interpretación jurisprudencial que es la que realizan los tribunales en el ejercicio de su potestad jurisdiccional. La fuerza vinculatoria de esta

interpretación será la misma que la que corresponde a la jurisprudencia como fuente de Derecho. (Rubio Correa, 2009)

En este sentido, De Trazegnies Granda afirma que ***“la interpretación puede y debe ser razonable, es decir, realizada desde una perspectiva guiada por la opinión considerada válida por la comunidad jurídica; o cuando menos, si se aparta de tal opinión, para ser aceptable debe lograr persuadir a sus interlocutores de que una nueva línea de interpretación otorga dentro de las circunstancias un sentido más claro y adecuado a la norma interpretada”***. (de Trazegnies Granda, 2005) **(el resaltado y subrayado es nuestro)**.

Al respecto, ha quedado establecido que una decisión jurídica es estrictamente racional si y sólo si: 1) Respetar las reglas de la lógica deductiva, 2) Respetar los principios de la racionalidad práctica a saber, los principios de: consistencia, eficiencia, coherencia, generalización y sinceridad; 3) Se adopta sin eludir la utilización de alguna fuente del Derecho de carácter vinculante. 4) No se adopta sobre la base de criterios éticos, políticos, etc., no previstos específicamente por el ordenamiento jurídico. La razonabilidad no se plantea en relación con casos claros o rutinarios, sino a propósito tan sólo de los denominados «casos difíciles» (hard cases). En principio podría entenderse que un caso es difícil si, aplicando criterios de racionalidad estricta, resultaría que: a) el caso no tiene solución; b) tiene una solución que resultaría inaceptable; c) tiene más de una solución (incompatibles entre sí). El supuesto a) surge por la imposibilidad de respetar el requisito 4) de la definición de «decisiones jurídicas estrictamente racionales», debido a que se trata realmente de un caso no previsto, o bien de un caso previsto en normas o principios que establecen criterios o pautas de carácter muy general.

En el supuesto b), lo que no se puede cumplir es el requisito 3) (para evitar un resultado inaceptable), lo que lleva de nuevo a incumplir 4) (para llegar así a una solución aceptable, razonable). Otro tanto ocurre en el supuesto c), en la medida en que aquí hay que optar por la solución más razonable de las posibles, o bien hay que elaborar una decisión razonable si se entiende que no lo es ninguna de las posibles (utilizando criterios de racionalidad estricta). De esto no se sigue, sin embargo, que las decisiones jurídicas razonables y las estrictamente racionales tengan en común el requisito 1) y 2). Para decirlo con más exactitud, comparten necesariamente el requisito 1), pero pudieran no compartir el 2), en la medida en que el no cumplimiento de 3) implica necesariamente el no cumplimiento de 4) y puede significar también el incumplimiento de alguno de los elementos de 2). (Atienza, 2001)

CAPÍTULO 3

PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS Y VARIABLES

3.1. Hipótesis:

Las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano son, la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el

reembolso de las mismas y la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso.

3.2. Variables/categorías:

Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.

3.2.1. Dimensiones:

- a) Imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras
- b) Imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas.
- c) Ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen el reembolso de mejoras.

3.2.2. Indicadores:

Respecto a la dimensión sobre la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, tenemos los siguientes indicadores:

- i) Definición de las mejoras.

Del cual, se tiene por categorías las siguientes:

- a) Definición precisa.
- b) Definición imprecisa.
- c) Indefinición.

- ii) Clasificación de las mejoras.

Del cual, se tiene por categorías las siguientes:

- a) Clasificación precisa.
- b) Clasificación imprecisa.
- c) Sin clasificación.

Respecto a la dimensión sobre la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas, tenemos el siguiente indicador:

- i) Determinación de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras.

Del cual, se tiene por categorías las siguientes:

- a) Determinación precisa.
- b) Determinación imprecisa
- c) Indeterminación.

Respecto a la dimensión sobre la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen el reembolso de mejoras, tenemos el siguiente indicador:

- i) Mecanismos judiciales que garantizan el reembolso de mejoras

Del cual, se tiene por categorías las siguientes:

- a) Mecanismos viables.
- b) Mecanismos inviables.
- c) Inexistencia de mecanismos.

3.3. Operacionalización de los componentes de las hipótesis:

TÍTULO:	“ PRINCIPALES DIFICULTADES JURÍDICAS PARA EJERCER EL DERECHO DE REEMBOLSO DE MEJORAS EN EL DERECHO PERUANO “				
PROBLEMA:	¿Cuáles son las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano?				
HIPÓTESIS:	Las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano son, la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso.				
Variable/Categoría	Definición de variable/categoría	Dimensiones	Indicadores	Categorías	Fuente de recolección de datos
Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.	Obstáculos, inconvenientes o argumentos más relevantes del Derecho peruano, que entorpecen la realización o consecución del ejercicio del derecho al pago por las mejoras introducidas en un bien.	Imprecisión jurídica sobre la definición y clasificación de las mejoras.	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de las mejoras. - Clasificación de las mejoras. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición precisa. - Definición imprecisa. - Indefinición. - Clasificación precisa. - Clasificación imprecisa. - Sin clasificación. 	<ul style="list-style-type: none"> - Legislación peruana vigente. - Doctrina peruana. - Jurisprudencia peruana.
		Imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras.	<ul style="list-style-type: none"> - Determinación de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras. 	<ul style="list-style-type: none"> - Determinación precisa. - Determinación imprecisa. - Indeterminación. 	<ul style="list-style-type: none"> - Legislación peruana vigente. - Doctrina peruana. - Jurisprudencia peruana.
		Ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen el reembolso de mejoras.	<ul style="list-style-type: none"> -Mecanismos judiciales que garantizan el reembolso de mejoras. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mecanismos viables. - Mecanismos inviables. -Inexistencia de mecanismos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Legislación peruana vigente. - Doctrina peruana. - Jurisprudencia peruana.

CAPÍTULO 4

MARCO METODOLÓGICO

4.1. Tipo de investigación:

La investigación es Básica, ya que ha buscado analizar y profundizar el conocimiento jurídico respecto al tratamiento del régimen de mejoras en el derecho peruano. Asimismo, la investigación es Dogmática - Jurídica o también denominada Jurídico - Formal, ya que su objeto de estudio es el sistema normativo.

4.2. Diseño de la investigación:

El diseño es no experimental, debido a que se realiza sin manipular deliberadamente las variables, se basa en variables que ya ocurrieron o se dan en la realidad sin la intervención del investigador.

4.3. Enfoque de la investigación:

El enfoque es cualitativo, el cual evalúa el desarrollo natural de los sucesos, es decir, no hay manipulación ni estimulación con respecto a la realidad. La investigación cualitativa, utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación, basándose en métodos de recolección de datos no estandarizados; de esta forma, no se efectúa una medición numérica, por lo cual, el análisis no es estadístico. (Hernández Sampieri, Fernández Collado y Baptista Lucio, 2006).

4.4. Alcance de la investigación:

El alcance es descriptivo, ya que busca especificar las propiedades, características y perfiles importantes de un fenómeno que se someta a análisis. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006)

De otro lado, la investigación es explicativa, debido a que se dirige a responder a las causas de los eventos o sucesos bajo análisis. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006)

4.5. Métodos de investigación:

En el desarrollo de la investigación, se utilizaron los métodos jurídicos Exegético, Dogmático y Funcional.

El método Exegético constituye un estudio lineal de las normas tal como ellas parecen dispuestas en el texto legislativo. (Ramos Nuñez, 2005)

Este método circunscribe su atención al ámbito de la ley, esto además de ser útil por sí mismo, pues nos permite tener un acercamiento a un Derecho que formalmente es incuestionablemente, válido y vigente, nos sirve también como un primer peldaño para contrastar la ley con la realidad. (Cornejo Guerrero, 2010)

El método Dogmático, el cual no únicamente se circunscribe a la ley ni a su orden, sino que va un poco más allá para encontrar los principios y conceptos fundamentales del sistema. (Cornejo Guerrero, 2010)

Este método, es esencialmente un trabajo de orden lógico que parte del supuesto de que las normas jurídicas son el producto de una elaboración conceptual y que aparecen expresadas en términos conceptuales y como tales han de reconstruirse y entenderse. (Ramos Nuñez, 2005)

El Método Funcional, el cual intenta una redefinición profunda de los conceptos e intenta llegar a un diagnóstico sobre la conformidad o dicotomía entre el orden jurídico abstracto y el orden social concreto. En este sentido, este método jurídico es eminentemente inductivo, siendo sus dos columnas la casuística y la jurisprudencia. (Ramos Nuñez, 2005).

De otro lado, a nivel general, se utilizaron el método descriptivo, analítico e interpretativo, toda vez que están dirigidos a determinar la presencia o ausencia de algo, y en quiénes o cuándo se presenta un determinado fenómeno. Asimismo, este método investiga los aspectos que tienen más influencia en el fenómeno que se estudia. (de Canales, de Alvarado, & Pineda, 1988)

En atención a los objetivos del estudio, se desarrolló la investigación a partir de la descripción y análisis de la legislación, la doctrina y la jurisprudencia peruana, con relación a la definición y clasificación de las mejoras, los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras y los mecanismos judiciales del derecho peruano que conduzcan al reembolso de mejoras.

Para estos efectos, en cada uno de los aspectos sobre el régimen de mejoras antes mencionados, se empleó el método Exegético mediante el estudio literal de la legislación nacional vigente con relación al tema de estudio. Asimismo, utilizando el método Dogmático, se realizó un análisis de la doctrina nacional, distinguiendo posturas y su relación con las principales instituciones del derecho civil patrimonial. Finalmente, a efectos de determinar la conformidad o dicotomía entre lo dispuesto por la legislación y la doctrina con relación al objeto de estudio, con el orden social

concreto; se empleó el Método funcional en el análisis de la jurisprudencia nacional con relación a controversias sobre la materia.

De esta manera, el análisis realizado desde la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, la investigación permitió la interpretación de los principales aspectos del régimen de mejoras en el derecho peruano, a fin de determinar la existencia o no de imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y la ausencia o presencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso.

4.6. Población, muestra y unidad de análisis:

Considerando que el estudio se desarrolló a partir de la legislación, doctrina y jurisprudencia peruana; se tomó como población, muestra y unidad de análisis para determinar la existencia o no de imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras en el derecho peruano y de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas; así como para determinar la ausencia de un mecanismo judicial idóneo que garantice su reembolso, lo siguiente:

Respecto al estudio de la ley, la población, muestra y unidad de análisis estuvo constituida de la siguiente manera:

Población: 13 Artículos del Código Civil y 01 Artículo del Código Procesal Civil peruano.

Unidad de análisis: Artículos 916, 917, 918, 919, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131 del Código Civil; y el Artículo 595 del Código Procesal Civil peruano.

Respecto al estudio de la doctrina, la población, muestra y unidad de análisis estuvo constituida de la siguiente manera:

Población: No se encuentra determinada, por lo que se trabajó con todas las corrientes doctrinarias que se encontraron al alcance.

Muestra: No se encuentra determinada, por lo que se trabajó con todas las corrientes doctrinarias que se encontraron al alcance.

Unidad de análisis: Cada uno de las corrientes doctrinarias que se encontraron al alcance.

Respecto al estudio de la jurisprudencia, la población, muestra y unidad de análisis estuvo constituida de la siguiente manera:

Población: No se encuentra censada, por lo que se emplearon todas las resoluciones judiciales emitidas por la Corte Suprema de la República y Cortes Superiores de Justicia del Perú a partir de la vigencia del Código Civil de 1984 sobre reembolso de mejoras que se encontraron al alcance.

Muestra: Estuvo constituida por 29 resoluciones judiciales sobre reembolso de mejoras.

Casaciones emitidas por la Corte Suprema de la República del Perú = 26

Sentencias emitidas por las Cortes Superiores de Justicia del Perú = 03.

n = 29.

Unidad de análisis: Cada una de las resoluciones judiciales emitidas por la Corte Suprema de la República y las Cortes Superiores de Justicia del Perú, sobre reembolso de mejoras que se encontraron al alcance.

Al respecto, cabe señalar que la población estuvo formada por todo el conjunto de unidades que se desea investigar; no obstante, esta población puede no estar censada.

(Sierra Bravo, 2001)

Asimismo, resulta importante mencionar que en el proceso cualitativo, la muestra, es un grupo de eventos, sucesos; sobre el cual se habrán de recolectar los datos; sin que necesariamente, sea representativo del universo o población que se estudie. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006).

En este sentido, por lo general, son tres los factores que intervienen para “determinar” (sugerir) el número de casos: i) capacidad operativa de recolección y análisis (el número de casos que podemos manejar de manera realista y de acuerdo con los recursos que dispongamos), ii) el entendimiento del fenómeno (el número de casos que nos permitan responder a las preguntas de investigación, que más adelante se denominará saturación de categorías) y iii) la naturaleza del fenómeno bajo análisis (si los casos son frecuentes y accesibles o no, si el recolectar información sobre éstos, lleva relativamente poco o mucho tiempo) (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006)

Al respecto, cabe señalar que en la realización de estudios de casos en profundidad, el tamaño mínimo de muestra sugerida es de 6 a 10 casos. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006).

4.7. Técnicas e instrumentos de recopilación de información:

Se empleó como técnica de recopilación de información, la revisión documental.

Para tal efecto, se empleó como instrumentos las guías de registro de legislación, doctrina y jurisprudencia peruana, que comprenden la relación y contenido de artículos del ordenamiento jurídico peruano respecto al tema de estudio; los respectivos autores que fundamentan la definición y clasificación de las mejoras, poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas, así como los mecanismos judiciales para

solicitar el reembolso; y los datos generales de las resoluciones judiciales recabadas, así como los fundamentos de éstas en relación al tema de estudio; respectivamente. **(Véase apéndices I, II y III).**

4.8. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información:

El procesamiento y análisis de información se realizó a través del análisis documental; mediante guías de análisis de legislación, doctrina y jurisprudencia peruana; apoyándonos en las guías de registro antes indicadas; a fin de determinar la existencia o no de imprecisión jurídica en la definición y clasificación de las mejoras; la determinación o no de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras; así como para determinar la presencia o ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso; distinguiendo posiciones, coincidencias y contradicciones entre éstos. **(Véase apéndice IV, V y VI)**

4.9. Matriz de consistencia metodológica:

Título: "PRINCIPALES DIFICULTADES JURÍDICAS PARA EJERCER EL DERECHO DE REEMBOLSO DE MEJORAS EN EL DERECHO PERUANO"								
Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Variable	Dimensiones	Indicadores	Fuente de Recolección de datos	Metodología	Población, muestra y unidad de análisis
¿Cuáles son las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano?	<p>Objetivo General: Determinar las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.</p>	<p>Hipótesis: Las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano son, la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso.</p>	<p>Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.</p>	<p>Imprecisión jurídica sobre la definición y clasificación de las mejoras.</p>	<p>- Definición de las mejoras. - Clasificación de las mejoras.</p>	<p>-Legislación peruana vigente. -Doctrina peruana. - Jurisprudencia peruana.</p>	<p>Métodos jurídicos: Exegético Dogmático Funcional</p> <p>Métodos generales: Descriptivo Analítico Interpretativo</p>	<p>Respecto al estudio de la ley: Población: 13 Artículos del Código Civil y 01 Artículo del Código Procesal Civil peruano. Muestra: 13 Artículos del Código Civil y 01 Artículo del Código Procesal Civil peruano. Unidad de análisis: Artículos 916, 917, 918, 919, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131 del Código Civil; y el Artículo 595 del Código Procesal Civil peruano.</p> <p>Respecto al estudio de la doctrina: Población: Todas las corrientes doctrinarias que se encontraron al alcance. Muestra: Todas las corrientes doctrinarias que se encontraron al alcance. Unidad de análisis: Cada una de las corrientes doctrinarias que se encontraron al alcance.</p> <p>Respecto al estudio de la jurisprudencia: Población: todas las resoluciones judiciales emitidas por la Corte Suprema de la República y Cortes Superiores de Justicia del Perú a partir de la vigencia del Código Civil de 1984 sobre reembolso de mejoras que se encuentren al alcance. Muestra: 29 resoluciones judiciales sobre reembolso de mejoras. Unidad de análisis: Cada una de las resoluciones judiciales emitidas por la Corte Suprema de la República y las Cortes Superiores de Justicia del Perú sobre reembolso de mejoras que se encontraron al alcance.</p>
	<p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Describir y analizar la legislación, doctrina y jurisprudencia peruana sobre la definición y clasificación de las mejoras. 2. Describir y analizar la legislación, doctrina y jurisprudencia peruana sobre los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras. 3. Describir y analizar los mecanismos judiciales del derecho peruano que conduzcan al reembolso de mejoras. 4. Determinar si la definición y clasificación de las mejoras, los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y los mecanismos judiciales conducentes al reembolso de éstas en el derecho peruano, representan dificultades para ejercer el derecho de reembolso de mejoras. 			<p>Imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras.</p>	<p>- Determinación de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras.</p>			
				<p>Ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen el reembolso de mejoras.</p>	<p>-Mecanismos judiciales que garantizan el reembolso de mejora.</p>	<p>- Legislación peruana vigente. - Doctrina peruana. - Jurisprudencia peruana.</p>		

CAPÍTULO 5

DEMOSTRACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La legislación, la doctrina y la jurisprudencia, como fuentes formales del Derecho peruano, establecen los contenidos y alcances de las instituciones del Derecho que rigen en el ordenamiento jurídico de nuestro país; complementándose entre sí para la determinación y construcción de normas jurídicas en las diversas ramas del Derecho.

Sin embargo, cuando la legislación no es clara o no ha sido desarrollada sobre una determinada materia, y se encuentra sujeta a diversas interpretaciones por la doctrina que no llega a consolidar una sola posición al respecto; y a su vez, la jurisprudencia no emite pronunciamientos uniformes que dictaminen su sentido; resulta sumamente difícil poder determinar el alcance de una norma jurídica y por consiguiente, su aplicación de forma válida.

En este sentido, con relación al objeto de estudio del presente trabajo de investigación consistente en el ejercicio del derecho de reembolso de mejoras del derecho peruano, en el presente capítulo, y a partir de las técnicas e instrumentos de recopilación, procesamiento y análisis de información antes mencionadas así como a los objetivos de investigación; se presenta la demostración de la hipótesis planteada, consistente en que las principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano son, la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras, la imprecisión

jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso.

Para tales efectos, a través de guías (**véase apéndices I al VI**), se ha realizado un registro y análisis de la legislación vigente, la doctrina y jurisprudencia nacional respecto al objeto de estudio. Sobre este último aspecto, conforme se señaló en el capítulo anterior, el presente estudio tiene como muestra **29 resoluciones judiciales** emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República y Cortes Superiores de Justicia del Perú sobre reembolso de mejoras que se encontraron al alcance.

A continuación se detallan los resultados obtenidos:

5.1. La imprecisión jurídica en la definición y clasificación de mejoras como dificultad para ejercer el derecho de reembolso de las mismas en el derecho peruano.

5.1.1. Análisis normativo sobre la definición de mejoras:

Conforme se advierte en el Marco Teórico de la presente investigación, el régimen de mejoras se encuentra regulado en los artículos, 916 al 919 del Capítulo V del Título I de la Sección Tercera del Código Civil de 1984; sin embargo, en ninguno de éstos artículos se ha plasmado una definición de mejoras; procediendo directamente a clasificarla sin señalar alcances o parámetros para determinar el término “mejoras”.

Por consiguiente, como se advierte, no existe una definición en la legislación peruana vigente sobre mejoras.

5.1.2. Discusión de las corrientes doctrinarias sobre la definición de mejoras:

Nuestra doctrina nacional, como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la presente investigación, ha conceptualizado a las mejoras de diversas maneras, obteniéndose las siguientes corrientes doctrinarias que se detallan a continuación:

Autor	Definición de Mejoras
<p>Martín Mejorada Chauca</p>	<p>Considera a las mejoras como bienes, de modo que todo lo que no tenga la condición de bien, no es mejora. Las mejoras deben ser susceptibles de valoración económica. Debe descartarse a todo aquello que, aunque referido a bienes, carezca de valor económico. Considera que las mejoras pueden ser bienes independientes como incorporados, principal, como integrantes; y también pueden ser valores incorporados como consecuencia de servicios. Un nuevo bien no es una mejora. Puede integrar simplemente su contexto, y no siempre se identifica con una parte de la estructura o contenido del bien. Son modificaciones que incrementan su valor según las reglas del mercado. Es un derecho al reembolso, y un acto que ha incrementado el valor del bien. Gasto: No se debe identificar gasto con mejoras. No habrá mejoras, pese al gasto efectuado por el poseedor, si las actividades desplegadas no incrementan el valor del bien o incluso lo perjudican. Sin embargo, en la medida que las normas no lo impiden, se puede entender como parte de las mejoras a cuyo valor tiene derecho el poseedor, aquellos gastos que efectúa éste pero que no se aprecian en la estructura física del bien individualmente considerado.</p>
<p>Gunther Gonzáles Barrón</p>	<p>Las mejoras son toda modificación material que aumenta el valor del bien. Gasto: Considera que no es igual gasto con mejoras. No son gastos ni mejoras los originados por cuestiones distintas al poseedor o por cuestiones de la naturaleza. Los gastos son todo desembolso pecuniario que aumenta el valor del bien; en cambio la mejora, es toda modificación material que aumenta el valor del bien. Precisa que el arreglo de una tubería es un "Gasto"; en tanto no implica la modificación material del bien. Por el contrario, la instalación de una nueva tubería constituye una mejora.</p>
<p>Aníbal Torres Vásquez</p>	<p>Sustenta que toda mejora implica un cambio o modificación del bien.</p>
<p>Nerio Gonzáles Linares</p>	<p>La presencia de las mejoras es siempre posible donde hay el ejercicio de actos posesorios de contenido económico-productivo, sin ellos – actos posesorios-no hay mejoras, menos habrá la posibilidad de hacerse efectiva su introducción, para la conservación del bien y su acrecentamiento económico. Las mejoras recaen sobre bienes corporales.</p>

<p>Javier Ísmodes Talavera</p>	<p>Citando a Luis María Boffi, señala que la mejora es un hecho jurídico desde que entraña un acontecimiento con relevancia en la vida del Derecho, en el caso de una modificación material de la cosa que produce un aumento de su valor económico. El hecho jurídico mejora, es a su turno producido por otro hecho jurídico, lo que explica la división de mejoras, que atendiendo al hecho jurídico se les denomina naturales y humanas.</p>
<p>Eugenio Ramírez Cruz</p>	<p>Considera que las mejoras son transformaciones, modificaciones o alteraciones materiales introducidas a un bien.</p>
<p>Alberto Vásquez Ríos</p>	<p>Sustenta que las mejoras importan una modificación material de aquella, al producir un aumento de su valor económico. Significa el aumento del valor económico de las cosas, producto del trabajo objetivado en dicha cosa modificada. Las mejoras son un hecho jurídico que entraña una modificación material de la cosa, produciendo el aumento de su valor económico. Constituye una relación jurídica desigual que importa, por parte del poseedor, restituir el bien y, por parte del propietario o en general de todo aquel que tenga un derecho superior, la obligación de reembolsar el valor económico de dichas mejoras.</p>
<p>Max Arias Schreiber Pezet</p>	<p>Constituyen una alteración material producida en el bien sujeto a posesión. Las mejoras representan un valor en capital y en trabajo. Gasto: Mientras todas las mejoras presuponen un gasto, no todos los gastos son mejoras. El pago de un impuesto extraordinario será un gasto, al margen de todo concepto sobre las mejoras.</p>
<p>Fernando Barrionuevo Blas</p>	<p>Son inversiones de capital y trabajo</p>

Como se advierte de las definiciones desarrolladas por la doctrina, no existe un consenso sobre la definición de “mejoras”; llegando a considerarla algunos sólo como inversiones de capital, mientras que otros; además como inversiones de trabajo. Por otro lado, también se distingue que las mejoras constituyen únicamente bienes, y contrariamente se sostiene que también podrían verse reflejadas en servicios.

Por su parte, algunos autores señalan que las mejoras no constituyen modificaciones totales del bien, es decir, la constitución de un nuevo bien; mientras que para otros, resulta posible la transformación del bien.

De otro lado, hay quienes sostienen que las mejoras constituyen hechos jurídicos, que podrían ser naturales o humanas; y a su vez, como una relación jurídica desigual. Asimismo, existen posturas que diferencian las mejoras de los gastos; señalando que éstos últimos no resultan reembolsables; sin embargo, hay quienes sostienen que no existe impedimento para dar el mismo tratamiento de las mejoras, a los gastos.

En consecuencia, como se advierte de la doctrina nacional antes mencionada, no se ha mantenido un criterio uniforme sobre la definición de “mejoras”, no teniéndose precisión o exactitud sobre su concepto y por ende, de sus alcances.

5.1.3. Interpretación jurisprudencial sobre la definición de mejoras:

Ante la ausencia de una definición legal de mejoras, y las diferentes posturas doctrinarias sobre mejoras; nuestra jurisprudencia nacional, del mismo modo, ha establecido algunas definiciones sobre mejoras, que se detallan a continuación:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Definición de Mejoras
Casación N° 1163-1996 Cajamarca	1996	Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) implican modificaciones materiales del bien arrendado (...) salvo por la pared de triplay y su respectiva puerta, los demás bienes enumerados no pueden subsumirse como mejoras por tratarse de bienes muebles independientes de la estructura del inmueble arrendado, por lo que resulta de aplicación la segunda parte del Artículo trescientos noventisiete [sic ¹] del Código Civil respecto a este extremo (...)" (El resaltado es nuestro).
Expediente N° 38716-98 Lima	1998	Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Justicia de Lima	"(...) entendidas como la alteración material del bien (...), salvo que se hayan acordado expresamente que éstas quedan en beneficio del propietario (...)" (El resaltado es nuestro)
Casación N° 648-98 Huánuco	1998	Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República	"(...) Los gastos efectuados en la explotación normal de un fundo no pueden considerarse como mejoras, sino están dentro de las previstas por el Artículo 916 (...) " (El resaltado es nuestro)
Casación N° 2733-99 Huánuco	1999	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) Las mejoras son inversiones de capital y trabajo hechas en un bien (...)" (El resaltado es nuestro)

¹ En la casación se señala el Artículo 397 del Código Civil; no obstante, este artículo hace referencia al consentimiento al hijo extramatrimonial, siendo impertinente al caso.

Casación N° 1054-2000 Lima	2000	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) Las mejoras son aquellas obras que importan la modificación de la cosa, con el consecuente aumento de su valor económico (...) " (El resaltado es nuestro)
Casación N° 1512-2001 Huánuco	2001	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) toda mejora tiene por objeto la conservación de un bien a fin de que pueda cumplir con la finalidad y objeto de su existencia y los grados que de ella se den será para optimizar, mantener o refaccionar el mismo , lo que obviamente excluye toda posibilidad de sustitución o suplantación (...) La actora ha efectuado una nueva edificación luego de la demolición del inmueble que originalmente había venido conduciendo (...) No puede considerarse como una mejora al existir un cambio total del bien (...) " (El resaltado es nuestro)
Casación N° 4069-2007 San Martín	2007	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"Las mejoras son inversiones de capital y trabajo hechas en un bien (...)" (El resaltado es nuestro)
Casación N° 4371-2011 Lima	2011	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) se entiende por mejoras todos aquellos acrecentamientos del valor de la cosa que se producen naturalmente o por la acción del hombre ; es así que las mejoras deben ser abonadas por quien recibe la cosa, esto es, quien resulta beneficiado, ya que ésta (mejora) aumentó su valor (...)" (El resaltado es nuestro)
Sentencia N° 22-2014 Chiclayo	2014	Juzgado de Paz Letrado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Chiclayo	"(..) éstas tienen para el poseedor del bien y para el propietario del mismo una consideración eminentemente económica , la cual está referida al valor del bien.(...)" (El resaltado es nuestro)
Sentencia N° 41-2015 Cajamarca	2015	Quinto Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	"(...) de acuerdo al tratadista Carlos Cuadros Villena, nos refiere que "La mejora, es la alteración material de una cosa, que conserva o aumenta su valor. Es necesariamente la modificación de la cosa objeto de la posesión , sea incrementándola, sea disminuyéndola, pero que todos modos redunde en la conservación o en el incremento de su valor; por lo que, nosotros consideramos que las mejoras son cambios "

			<i>efectuados en beneficio del bien (...)" (El resaltado es nuestro)</i>
Sentencia N° 211-2013-C Cajamarca	2013	Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	<i>" (...) Palacio Pimentel sostiene que se entiende por mejoras las inversiones de capital y trabajo, hechas en un bien con el fin, (...) son cambios efectuados en beneficio del bien (...)"(El resaltado es nuestro)</i>

De la jurisprudencia analizada, se advierte que existen criterios diversos al definir una "mejora", ya que si bien se establece que consisten en una alteración material de un bien (Sentencia N° 41-2015 – Cajamarca y Expediente N° 38716-98 – Lima); existen posturas (Casación N° 1163-1996 – Cajamarca) que aseguran que las mejoras no pueden consistir en bienes que sean independientes al bien

principal; criterio que, como se ha precisado anteriormente; no es compartido por un sector de la doctrina, la cual sostiene que las mejoras pueden ser tanto bienes independientes como incorporados; así como también, otras posturas (Casación N° 648-98 - Huánuco), equiparan los gastos con las mejoras; considerando inclusive a éstas como obras (Casación N° 1054-2000 – Lima); la cual importa una inversión de capital y de trabajo (Casación N° 2733-99 – Huánuco, Casación N° 4069-2007 - San Martín, Sentencia N° 211-2013 – Cajamarca), en la medida en que en éstas puede apreciarse la participación de un agente para producir una determinada cosa; aspectos que tampoco son compartidos por un sector importante de la doctrina nacional.

Asimismo, en concordancia con el criterio adoptado de Javier Ísmodes Talavera, otras posturas (Sentencia N° 22-2014 - Chiclayo y Casación N° 4371-2011 - Lima) consideran que las mejoras pueden ser producidas de forma natural o por acción del hombre. Sin embargo, como se ha precisado anteriormente, para otro sector de la doctrina, no constituyen gastos ni mejoras aquellas producidas por naturaleza; aún si éstas incrementan el valor del bien mejorado.

Por otra parte, en la jurisprudencia analizada se sostiene (Casación N° 1512-2001 - Huánuco) que las mejoras que importen la modificación total de una propiedad, como en el caso de las edificaciones; no constituyen mejoras por el hecho de haberse realizado una modificación total del bien. Sin embargo, como se advertirá del análisis jurisprudencial que se encuentra en los acápites siguientes respecto a las mejoras útiles, las edificaciones sí han sido consideradas como mejoras; contradiciendo por completo lo argumentado por la jurisprudencia analizada.

En consecuencia, como se advierte del análisis realizado en los párrafos anteriores, nuestra legislación, al igual que la doctrina y la jurisprudencia peruana; no ha mantenido un criterio uniforme sobre la definición de “mejoras”.

5.1.4. Análisis normativo de la clasificación de mejoras:

Conforme se advierte en el Marco Teórico de la presente investigación, el artículo 916 del Código Civil, clasifica a las mejoras en necesarias, útiles y de recreo; conforme se detalla a continuación:

5.1.4.1. Mejoras Necesarias:

El Artículo 916 del Código Civil, establece que las mejoras necesarias son aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

Como se advierte, el referido artículo señala que toda mejora será considerada como necesaria en la medida en que su finalidad sea evitar que el bien se vea deteriorado, o pueda destruirse o perderse. Nótese que el dispositivo legal no destaca si este tipo de mejora debe o no incrementar el valor del bien.

5.1.4.2. Mejoras Útiles:

El Artículo 916 del Código Civil, establece que las mejoras son útiles, cuando sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien.

El referido artículo parece realizar una clara distinción de las mejoras útiles con las mejoras necesarias; señalando que para que una mejora

sea considerada útil, además de no tener por finalidad evitar que el bien se vea deteriorado, o pueda destruirse o perderse; propios de las mejoras necesarias; debe verse incrementado el valor o la renta del bien. Parece ser que, al realizar esta distinción, sólo este tipo de mejoras tendría la finalidad de incrementar el valor y la renta del bien, en comparación con las mejoras necesarias.

5.1.4.3. Mejoras de Recreo:

El Artículo 916 del Código Civil, establece que las mejoras son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Al respecto, se aprecia que las mejoras de recreo, en primer lugar, no pueden tener por finalidad que el bien se vea deteriorado, o pueda destruirse o perderse; ya que ello corresponde a las mejoras necesarias; ni tampoco pueden tener la finalidad de incrementar el valor y la renta del bien; propios de las útiles; siendo su único objeto servir para una mayor comodidad o lucimiento.

De la revisión del artículo 916 del Código Civil, se aprecia que las mejoras pueden ser necesarias, útiles y de recreo; siempre que tengan por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien; aumentar el valor y la renta del bien o servir para ornato, lucimiento o mayor comodidad; respectivamente.

5.1.5. Discusión de las corrientes doctrinarias sobre la clasificación de mejoras:

Como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la presente investigación, nuestra doctrina nacional ha desarrollado algunas definiciones sobre las mejoras

necesarias, útiles y de recreo; obteniéndose las corrientes doctrinarias que se detallan a continuación:

5.1.5.1. Mejoras Necesarias:

La doctrina nacional ha conceptualizado y ejemplificado a las mejoras necesarias de la siguiente manera:

Autor	Definición de Mejoras Necesarias	Ejemplos
Martín Mejorada Chauca	Las mejoras necesarias incrementan el valor del bien. Un bien a punto de destruirse o deteriorarse no tiene el mismo valor que cuando se ha superado esa situación producto del gasto efectuado por el poseedor. Por la misma razón, la renta del bien no será la misma. Sin duda, se consideran que estos valores se incrementan.	
Gunther Gonzáles Barrón	Son aquellas sin las cuales la cosa no podría ser conservada.	Trabajos hechos para impedir el derrumbamiento de una casa.
Aníbal Torres Vásquez	Tienen por finalidad evitar que el bien se destruya o deteriore, si no se hacen el perjudicado con la pérdida del bien o con su deterioro es el propietario, puesto que no existiría bien que puede recuperar o recuperaría un bien deteriorado.	
Eugenio Ramírez Cruz	Son aquellas modificaciones materiales indispensables que se introducen en el bien a efecto de evitar su deterioro o destrucción que tienden a su conservación y mantenimiento.	El inquilino, a consecuencia de un temblor, repara las paredes y techos rajados de la casa que habita.
Alberto Vásquez Ríos		En la reparación de una pared que amenaza con desplomarse o apuntalar una casa en ruina, o por reflejarlo en una experiencia doméstica: el cambio de una tubería de agua deteriorada

Max Arias Schreiber Pezet	Introducidas con el objetivo de conservar el bien poseído. Sin ellas este bien quedaría destruido irremediabilmente.	El apuntalamiento de una pared en peligro de caer
Nerio González Linares	Están destinadas a evitar el deterioro o la destrucción del bien principal, y desde luego benefician al propietario	Las reparaciones del techo de una casa, de una pared que está por desplomarse, el cambio o la reparación de las tuberías de agua y desagüe, etc

Como se advierte, respecto de las mejoras necesarias, la doctrina es uniforme al considerar que éstas sirven para evitar el deterioro o destrucción del bien principal, procurando su conservación y mantenimiento.

Al respecto, la doctrina ha ejemplificado como mejoras necesarias a los trabajos realizados para impedir el derrumbamiento de una casa, el cambio o reparación de tuberías de agua y desagüe, así como la reparación de paredes y techos rajados; mas como se puede apreciar de los ejemplos brindados, si bien todos ellos pretenden evitar el deterioro del bien no se distingue si las mejoras constituirán únicamente el valor bienes incorporados al bien principal o si también incluyen los servicios o mano de obra que hubiera contratado el poseedor para la

incorporación de éstos bienes; toda vez que inclusive señala que éstas pueden constituir “trabajos” realizados para conservar el bien; más aun tomando en cuenta que cada uno de los ejemplos citados, importa la contratación de un servicio o el costo por mano de obra.

Por otro lado, un sector de la doctrina, considera además que las mejoras necesarias, incrementan el valor del bien; aspecto que no señala la legislación en el artículo 916 del Código Civil.

5.1.5.2. Mejoras Útiles:

Como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la presente investigación, la doctrina nacional ha conceptualizado y ejemplificado a las mejoras útiles de la siguiente manera:

Autor	Definición de Mejoras Útiles	Ejemplos
Martín Mejorada Chauca	El único signo distintivo es que las mismas no tiene el propósito de evitar el deterioro o destrucción ni de servir para el lucimiento o mayor comodidad del bien. Su propósito simplemente es distinto, no importa cual. Las mejoras útiles son distintas a las construcciones en bien ajeno, reguladas en los artículos 941 y siguientes del Código Civil; en donde el derecho al reembolso obedece a otras consideraciones, no interesa si es útil, si es de recreo; y no permite al poseedor reembolso alguno.	
Gunther Gonzáles Barrón	Son aquellas de manifiesto provecho para cualquier poseedor de la cosa.	La instalación de una terma en la casa del propietario.
Eugenio Ramírez Cruz	Modificaciones materiales que aumentan el valor y la renta del bien, contribuyen a elevar e	Un inmueble que no posee los servicios básicos de agua potable

	incrementar el valor y la utilidad del bien que conduce el poseedor.	y energía eléctrica, y aun teléfono, la instalación de ellos.
Alberto Vásquez Ríos	Quando, resultante del ejercicio posesorio, se expresa en la explotación económica del bien a fin de obtener un rendimiento económico aumentando cualitativamente su valor	Al citar a Romero y Romaña, ejemplifica que cuando una ventana de rejas a la que se abre una puerta de calle y se convierte en una tienda, para obtener mayor renta, no era necesaria esta mejora, no era indispensable, pero es útil porque aumenta el valor del inmueble y su rendimiento.
Max Arias Schreiber Pezet	Sin tener el carácter de urgencia propio de las necesarias, determinan el provecho para el bien aumentando su valor.	La construcción de un cuarto de baño en una casa-habitación, es una mejora de esta naturaleza. La instalación de luz eléctrica, la construcción de un depósito, un tanque de agua y similares
Nerio Gonzáles Linares	Se vincula a lo económico, fructuoso, productivo, provechoso	Aperturar una nueva tienda hacia la calle, adicionar algunas habitaciones, introducir plantaciones permanentes en un fundo rústico, habilitar o ampliar la frontera agrícola, etc

En el caso de las mejoras útiles, la doctrina nacional es completamente discrepante al conceptualizarla y ejemplificarla; ya que como se ha enunciado, si bien para todos los autores antes mencionados, resulta indispensable el incremento del valor o la rentabilidad en el bien principal para que las mejoras deban ser consideradas útiles; ninguno de ellos coincide en cómo determinar ese incremento de valor o de rentabilidad.

En efecto, para algunos, puede considerarse como mejoras útiles a absolutamente todo aquello que no pueda ser considerado como necesarias o de recreo; mientras que por otro lado, existen otras corrientes que sostienen que una mejora útil obedece al incremento económico del bien; sin embargo, hay quienes afirman que puede considerarse como mejora útil a todo aquello que aumente cualitativamente su valor.

De otro lado, la doctrina nacional ejemplifica como mejora útil a la instalación de una terma, aperturar nuevas ventanas, adicionar habitaciones, realizar la instalación de luz eléctrica, agua potable, desagüe e inclusive teléfono. Sobre este último ejemplo, nótese que a su vez, otro sector de la doctrina nacional, ha considerado como mejoras necesarias, y no como mejoras útiles, a la reparación de tuberías de agua y desagüe.

En este sentido, cabe preguntarnos ¿qué diferencia existe en la instalación de servicios de agua y desagüe con la reparación de las tuberías para tales fines?, ¿no es acaso que ambas acciones, es decir, el instalar servicios o mantenerlos, incrementan el valor del bien principal y aumentan su rentabilidad, pudiendo ser consideradas, por consiguiente, como una mejora útil?, ¿no es acaso que el instalar servicios o mantenerlos, podrían tener por objeto evitar el deterioro de un determinado bien?. Consideramos que sí es posible de considerar este ejemplo tanto como mejora útil o mejora necesaria, siendo, a nuestro criterio, determinante el contexto en el cual se ha llevado a cabo la mejora; es decir, si con la finalidad de evitar el deterioro del bien, o con la finalidad de aumentar su rentabilidad.

5.1.5.3. Mejoras de Recreo:

Como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la presente investigación, la doctrina nacional ha conceptualizado y ejemplificado a las mejoras de recreo de la siguiente manera:

Autor	Definición de Mejoras de Recreo	Ejemplos
<p style="text-align: center;">Martín Mejorada Chauca</p>	<p>Las únicas que son claramente diferenciables en razón de su destino, son las necesarias y las de recreo, porque es fácil entender que un acto tiene como propósito evitar su deterioro o destrucción, o si son incorporadas con el propósito de brindar un mejor</p>	

	ornato o lucimiento; de modo que todas las demás, por descarte, serán las útiles.	
Gunther González Barrón	Son de exclusiva utilidad para el que las hizo.	La realización de murales o pinturas artísticas efectuadas en la pared de una casa.
Eugenio Ramírez Cruz	Es un tanto ambigua, puesto que si se introducen mejoras que elevan el confort o lujo de un bien, de hecho están incrementando el valor del bien, siendo implícitamente útiles. Diera la impresión que el legislador da un concepto frívolo al término recreo.	Así sucederá con el inquilino que construya una piscina moderna en el inmueble, la misma que es de recreo y útil a la vez
Alberto Vásquez Ríos	Son efectuadas para la comodidad personal del poseedor, encierran un valor superfluo apreciadas solo para fines de ornato, lucimiento o mayor comodidad, sirven al poseedor de manera tal, que permiten su bienestar permanente.	
Max Arias Schreiber Pezet	Proporcionan mayores comodidades o satisfacen aspiraciones estéticas a quien las hace.	Las pinturas artísticas efectuadas en las paredes de una casa, la construcción de un jardín japonés y otros hechos análogos
Nerio González Linares	Proporcionan comodidad y procuran un paisaje artificial en la búsqueda de satisfacciones del poseedor en el orden personal. Éstas se entremezclan con las útiles o ya con las necesarias	Un jardín con flores importadas, piletas ornamentales, iluminación decorativa, etc. El poseedor construye columnas o vigas para la mejor resistencia de la estructura de una casa (son útiles), pero al mismo tiempo estas columnas pueden estar enchapadas con una fina madera, es indudable, que es enchape aumenta el valor económico del bien, es decir, son mejoras que puede cumplir funciones mixtas,

		de utilidad y de embellecimiento, y están integradas al bien principal, por lo que, resultaría incluso no reembolsar estas mejoras
--	--	--

En el caso de las mejoras de recreo, la doctrina no tiene un mismo criterio para definir las, toda vez que al momento de considerar que éstas, de acuerdo a lo establecido por nuestro Código Civil, busca mejorar el ornato o lucimiento; podría provocar que para contar con esa

mayor comodidad, que evidentemente no es necesaria e indispensable, sí resulte que incremente el valor y la rentabilidad del bien; lo cual podría llegar a confundirlas con las mejoras útiles.

Al respecto, los autores antes mencionados precisan que una mejora podrá tener funciones mixtas, es decir, podrán ser tanto útiles como de recreo a la vez; dando inclusive el ejemplo de la construcción de una piscina.

Cabe precisar que el hecho que las mejoras de recreo puedan también ser consideradas como mejoras útiles y viceversa, podría provocar grandes perjuicios al poseedor con derecho al reembolso de mejoras, debido a que, conforme lo establece nuestro ordenamiento jurídico, las mejoras de recreo, a diferencia de las mejoras útiles, no resultan reembolsables; o en su caso, el propietario es el único que tiene la facultad de reembolsarlas, en caso lo considere pertinente.

En este sentido, ¿cómo procederemos en el ejemplo antes mencionado? La construcción de una piscina definitivamente no constituye una mejora necesaria ni es indispensable para la conservación del bien principal; pero sí incrementa el valor y la rentabilidad del bien; y a su vez, evidentemente, brinda mayor comodidad al poseedor; y mejor lucimiento del bien. Si consideramos a la construcción de una piscina como mejora útil, su costo es reembolsable; mas si la consideramos como mejora de recreo, no lo es; y en el caso de ser ambas, ¿hasta qué punto o cantidad es reembolsable el costo de la construcción de la piscina?, ¿hasta qué

punto incrementa la rentabilidad o sólo brinda mayor lucimiento?. No es una tarea sencilla poder diferenciar estos aspectos en el ejemplo antes mencionado y deberá ser el juez que determine su naturaleza.

De otro lado, la doctrina nacional, hace mención que puede ser considerada una mejora útil y a su vez una mejora de recreo, la construcción de columnas o vigas para una mejor resistencia de la estructura de una casa, cuyas columnas estén enchapadas con finas maderas.

Al respecto, consideramos que el ejemplo antes mencionado, podría válidamente encajar, además como mejora útil y de recreo, como una mejora necesaria, ya que justamente el realizar la construcción de columnas para tener una mejor resistencia, que si bien en su momento no es necesaria o indispensable; sí posibilitará la conservación y mantenimiento del bien en buen estado.

Por otro lado, se sostiene que las mejoras de recreo son de exclusiva utilidad para el que las hizo, ya que satisfacen aspiraciones estéticas; y no para el propietario.

En consecuencia, como se advierte del análisis realizado anteriormente, la doctrina nacional antes mencionada, no ha mantenido un criterio uniforme sobre la conceptualización de las mejoras necesarias, útiles y de recreo.

5.1.6. Interpretación jurisprudencial sobre la clasificación de mejoras:

Ante la falta de claridad de la normatividad sobre la clasificación de las mejoras y la discrepancia de la doctrina sobre el contenido y alcance de éstas; se ha realizado una revisión de nuestra jurisprudencia nacional; obteniéndose los siguientes resultados:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Mejoras Necesarias
Expediente N° 38716-98 Lima	1998	Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Justicia de Lima	"(...) tiene por finalidad repararlo (...) salvo que se hayan acordado expresamente que éstas quedan en beneficio del propietario (...)" (el resaltado es nuestro)
Casación N° 2733-99 Huánuco	1999	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) hechas en un bien con el fin de conservarlo, evitando su destrucción (...) " (el resaltado es nuestro)
Casación N° 4069-2007 San Martín	2007	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) hechas en un bien con el fin de conservarlo, evitando su destrucción (...) " (el resaltado es nuestro)
Casación N° 1512-2001 Huánuco	2001	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) Son aquellas reparaciones sin las cuales no podría ser conservado el bien, pues, quedaría destruido irremediablemente (...) habiendo la actora procedido a la demolición del bien resulta imposible que efectúe mejora para mantenerlo(...) " (el resaltado es nuestro)
Casación N° 795-2012 Lima	2012	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) son aquellas que se deben realizar con urgencia para evitar la destrucción o deterioro del bien (...)" (el resaltado es nuestro)
Sentencia N° 22-2014 Chiclayo	2014	Juzgado de Paz Letrado Civil Transitorio de Chiclayo	" (...) tienen su motivación en la necesidad de mantener el valor constante del bien materia de posesión, es decir, su no realización originaría una depreciación del valor de este (...)" (el resaltado es nuestro)

<p>Sentencia N° 211-2013 Cajamarca</p>	<p>2013</p>	<p>Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca</p>	<p><i>"(...) son cambios efectuados en beneficio del bien por parte del poseedor con el objeto de conservarlo(...)" (el resultado es nuestro)</i></p>
---	-------------	---	--

5.1.6.1. Mejoras Necesarias:

Como se advierte, la descripción mayoritaria de las jurisprudencias antes mencionadas, consideran mejoras necesarias a aquellas que pretenden la conservación del bien evitando su destrucción, haciendo una repetición a lo señalado en el ordenamiento vigente; sin embargo, también se sostiene que para que una mejora sea considerada como necesaria, con fines de mantenimiento, no puede conllevar a la demolición del bien; es decir, para mantener un determinado bien, no es posible destruirlo (Casación N°1512-2001 - Huánuco). Asimismo, se sostiene que dichas mejoras se efectúan para mantener el valor constante del bien (Sentencia N° 22-2014 – Chiclayo), en contraposición con lo señalado por un importante sector de la doctrina, que considera que las mejoras necesarias, también incrementan el valor del bien.

5.1.6.2. Mejoras Útiles:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Mejoras Útiles
Expediente N° 38716-98 Lima	1998	Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Justicia de Lima	"(...) <i>alteración material del bien que tiene por finalidad (...) augmentar su valor (...)</i> (El resaltado es nuestro)
Casación N° 2733-99 Huánuco	1999	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) <i>inversiones de capital y trabajo hechas en un bien con el fin de (...) augmentar su rentabilidad (...)</i> " (El resaltado es nuestro)
Casación N° 1512-2001 Huánuco	2001	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de	"(...) <i>debe discutirse en aplicación de las normas que regulan la edificación en terreno ajeno (...)</i> la <i>instalación del servicio (...)</i>

		Justicia de la República	<i>también se analice conjuntamente con él (...) las declaraciones de auto valúo no constituyen mejoras (...) como erróneamente lo han efectuado las instancias (...)" (El resaltado es nuestro)</i>
Casación N° 4069-2007 San Martín	2007	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) inversiones de capital y trabajo hechas en un bien con el fin de (...) aumentar su rentabilidad (...)" (El resaltado es nuestro)</i>
Casación N° 4819-2011 Lima	2011	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) deben desestimarse, porque como bien lo señala la Sala de mérito, aquellas mejoras fueron realizadas para el giro propio de las empresas poseedoras y no como una mejora útil que haya aumentado su valor (...)" (El resaltado es nuestro)</i>
Casación N° 4371-2011 Lima	2011	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...)son las que otorgan a cualquier poseedor un manifiesto provecho, es decir, aquellas que sirven para aumentar la utilidad y la renta de un bien, como por ejemplo la construcción de una edificación (...)" (El resaltado es nuestro)</i>
Casación N° 795-2012 Lima	2012	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) incrementan la utilidad, el valor y la renta del bien (...)"</i>
Casación N° 4074-2013 Lima	2013	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) realizó la construcción de diversas obras como aulas, baños, almacenes, dormitorios, escaleras, campo de fútbol, losa deportiva, etc (...) se han realizado con la finalidad de brindar mayor comodidad y utilidad del bien, constituyendo mejoras útiles, con lo que se incrementó el valor y la renta del citado inmueble (...)" (...)" (El resaltado es nuestro)</i>

<p>Sentencia N° 22-2014 Chiclayo</p>	<p>2014</p>	<p>Juzgado de Paz Letrado Civil Transitorio de Chiclayo Exp. 4264-2010</p>	<p><i>"(...) no son fundamentales para mantener el valor del bien, pero logran como consecuencia de su realización o ejecución, aumentar el valor o la renta del bien(...)" (...)" (El resultado es nuestro)</i></p>
<p>Casación N° 1163-1996 Cajamarca</p>	<p>1996</p>	<p>Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>Se solicitó el reembolso de las siguientes mejoras: bomba de agua, terma eléctrica, tanque rectangular para agua, tanque cilíndrico y una pared de planchas de triplay y puerta. <i>"(...) salvo por la pared de triplay y su respectiva puerta, los demás bienes enumerados no pueden subsumirse como mejoras por tratarse de bienes muebles independientes de la estructura del inmueble arrendado (...)" (El resultado es nuestro)</i></p>

La descripción mayoritaria de las jurisprudencias antes mencionadas, consideran mejoras útiles a aquellas que pretenden incrementar el valor y la rentabilidad del bien, haciendo una repetición a lo señalado en el ordenamiento vigente.

Con relación a si las construcciones constituyen una mejora útil, un sector de la jurisprudencia (Casación N° 1512-2001 – Huánuco), de forma coincidente con la doctrina nacional, ha considerado que en este supuesto deberán aplicarse las normas relativas a edificación en terreno ajeno y no las correspondientes al régimen de mejoras; sin embargo, contrariamente otro sector de la jurisprudencia (Casación N° 4371-2011 – Lima), pone como ejemplo de una mejora útil, a las edificaciones.

Por otra parte, en la Casación N° 1163-1996 – Cajamarca se discutía el reembolso de las mejoras útiles consistentes en una bomba de agua, terma eléctrica, tanque rectangular para agua, tanque cilíndrico, una pared de planchas de triplay y puerta; precisando la Casación que salvo la pared de triplay y su respectiva puerta, los demás no pueden considerarse como mejoras útiles; sin embargo, como se ha descrito anteriormente, Gonzáles Barrón (2005), cita como ejemplo de mejoras útiles precisamente a la instalación de una terma en la casa del propietario; supuesto que se presenta en el presente caso y que por el contrario, la casación, ha desestimado considerarla como mejoras, por ser un bien independiente al bien arrendado.

5.1.6.3. Mejoras de Recreo:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Mejoras de Recreo
Expediente N° 38716-98 Lima	1998	Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Justicia de Lima	"(...) tiene por finalidad (...) proporcionar mayor ornato o comodidad (...) (El resaltado es nuestro)
Casación N° 2733-99 Huánuco	1999	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) hechas en un bien con el fin de (...) tan sólo darle mejor apariencia a un bien (...)" (El resaltado es nuestro)
Casación N° 4069-2007 San Martín	2007	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) hechas en un bien con el fin de (...) tan sólo darle mejor apariencia a un bien (...)" (El resaltado es nuestro)
Casación N° 795-2012 Lima	2012	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de	"(...) sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad del bien.(...)" (El resaltado es nuestro)

		Justicia de la República	
Sentencia N° 22-2014 Chiclayo	2014	Juzgado de Paz Letrado Civil Transitorio de Chiclayo	"(...) aquellas no útiles ni necesarias, pero también dan un valor agregado al bien , pero su realización tiene como objetivo eminente y único, lograr un nivel de satisfacción exclusiva para el poseedor , ya sea porque el bien poseído luce mejor, o dota de mejoras condiciones, comodidad y confort solamente a éste (...)” (El resaltado es nuestro)
Sentencia N° 211-2013 Cajamarca	2013	Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	"(...) con el objeto de (...) embellecerlo (...)” (El resaltado es nuestro)

En las jurisprudencias antes mencionadas, se consideran mejoras de recreo a aquellas que pretenden embellecer el bien, que busca la satisfacción exclusiva para el poseedor, haciendo una repetición a lo señalado en el ordenamiento vigente.

Como se advierte, ante la falta de precisión de la legislación vigente, la doctrina y jurisprudencia nacional han adoptado diversos criterios para determinar si una mejora es necesaria, útil o de recreo.

En consecuencia, del análisis realizado en los párrafos anteriores, se observa que nuestra legislación, al igual que la doctrina y la jurisprudencia peruana; no ha mantenido un criterio uniforme sobre la definición y clasificación de “mejoras”.

Por consiguiente, habiéndose analizado la legislación, doctrina y jurisprudencia; podemos llegar a concluir que, en efecto, existe imprecisión jurídica sobre la definición y la clasificación de las mejoras; al existir soluciones contrarias e incompatibles entre sí.

Esta circunstancia, como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la presente investigación; constituye una dificultad jurídica para ejercer el derecho de reembolso de mejoras; por cuanto la falta de claridad o precisión en la definición y clasificación de las mejoras, conlleva a grados de incertidumbre y por consiguiente; a la inseguridad jurídica.

5.2. La imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras como dificultad para ejercer el derecho de reembolso de las mismas en el derecho peruano.

5.2.1. Análisis normativo sobre los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras.

El Artículo 917 del Código Civil establece que el poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y

a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual.

Además, señala que la regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de la citación judicial sino cuando se trata de las necesarias.

De la revisión del artículo bajo comentario, y haciendo un estudio lineal, no se advierte distinción alguna sobre el tipo de poseedor que se encuentra habilitado para solicitar el reembolso de mejoras; debido a que señala únicamente a “el poseedor”; el cual podrá ser de buena o de mala fe.

Por otro lado, empleando el método dogmático, resulta indispensable que se tome en consideración que en nuestro ordenamiento jurídico, un poseedor de buena o de mala fe, gozan de exactamente las mismas defensas posesorias, e inclusive, en cualquiera de los dos casos, con el transcurso del tiempo, pueden adquirir una propiedad por prescripción; lo cual, en congruencia con lo afirmado por un sector de la doctrina nacional; permite determinar que nuestro ordenamiento jurídico no hace distinción en este sentido entre un poseedor de buena o de mala fe.

Por consiguiente, en función a este principio, el Artículo 917 del Código Civil aparentemente pretende seguir el mismo sentido de las defensas posesorias y derechos del poseedor, al no realizar distinción alguna sobre el poseedor que se encuentra habilitado para reclamar el reembolso de las mejoras necesarias y útiles que hubiera realizado; toda vez que respecto de las mejoras de recreo, éstas no son reembolsables de forma obligatoria, siendo facultad del dueño decidir en pagarlas o no.

Por otro lado, el artículo bajo comentario, hace una separación del derecho de reembolso de mejoras del poseedor antes y después de la citación judicial; citación a partir de la cual, sí resulta factible determinar si las mejoras fueron o no realizadas de buena fe.

Al respecto, el referido dispositivo señala que después una citación judicial, solamente serán reembolsables las mejoras necesarias.

En función a ello, en sentido contrario, podríamos llegar a concluir que la norma establece que antes de la citación judicial, son reembolsables las mejoras necesarias y útiles; mientras que posteriormente a la citación judicial, únicamente serán reembolsables las mejoras necesarias.

Como se puede colegir, en este último párrafo, al igual que en el primero, no se realiza distinción sobre el tipo de poseedor que tendrá el derecho de reembolso de mejoras; precisándose que con la citación judicial, no se reconocerán las mejoras útiles realizadas a partir de dicha fecha; al margen de si su posesión es o no de buena fe.

En efecto, como se ha mencionado anteriormente, la norma pretende seguir el mismo sentido de las defensas posesorias y derechos del poseedor, al no realizar distinción alguna sobre el poseedor que se encuentra habilitado para reclamar el reembolso de las mejoras.

En consecuencia, conforme al análisis realizado, en nuestra legislación vigente no existe distinción de los tipos de poseedores que se encuentran habilitados para solicitar el reembolso de mejoras; pudiendo hacerlo los poseedores de

buena o de mala fe respecto de las mejoras necesarias y útiles hasta antes de la citación judicial; momento a partir del cual, sólo es reembolsable las mejoras necesarias que se realicen.

5.2.2. Discusión de las corrientes doctrinarias sobre de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras:

Se han obtenido los resultados que se detallan a continuación, respecto a los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras:

Autor	Poseedores habilitados
Martín Mejorada Chauca	Corresponde el derecho al pago de mejoras a todos los poseedores, incluyendo a los ilegítimos de mala fe.
Gunther Gonzáles Barrón	<p>a) Antes de la citación judicial para devolver el bien: Todo poseedor (sea de buena fe o mala fe) tiene derecho al reembolso del valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución; y a retirar las mejoras de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual.</p> <p>b) Después de la citación judicial para devolver el bien: Todo poseedor tiene el derecho a ser reembolsado solo de las mejoras necesarias o imprescindibles Aquí la idea de sanción a la mala fe prima sobre la idea de evitar el enriquecimiento. La mala fe supone que la inversión en mejoras útiles o de recreo ha sido un riesgo asumido y calculado voluntariamente por el poseedor.</p>
Aníbal Torres Vásquez	<p>Necesarias: éstas deben ser reembolsables a todo poseedor, sea de buena o de mala fe.</p> <p>Útiles: sólo serán reembolsables al poseedor de buena fe. De disponer que se paguen mejoras al poseedor de mala fe (llámese al usurpador, al ladrón) que posee a sabiendas que su título es inválido (nulo o anulable); significaría alentar a conductas delictivas, fraudulentas.</p> <p>Recreo: el poseedor, de buena o mala fe, tiene derecho a retirar las mejoras de recreo que puedan separarse sin causar daño al bien principal, salvo que el propietario opte por pagar su valor actual. Si éstas no se pueden separar sin causar daño al bien principal, el poseedor no tiene derecho a que se le pague su valor.</p>

<p>Javier Ísmodes Talavera</p>	<p>Para Manuel De la Puente y Lavalle, no es conveniente hacer distinción por cuanto la buena o mala fe del poseedor no debe modificar el derecho del poseedor de obtener el reembolso de todas las mejoras, cualquiera que sea su clase, desde que ellas dan valor al bien. Necesarias: al citar a Samuel Gálvez Troncos, señala que debe interpretarse en el sentido de que incluso el poseedor de mala fe tendría derecho a que se le reintegren los gastos necesarios e indispensables que sirvieron para la conservación del bien.</p>
<p>Eugenio Ramírez Cruz</p>	<p>Estas mejoras se pagan en todo caso, sean hechas de buena fe o de mala fe, en este último caso, luego de la citación con la demanda.</p>
<p>Alberto Vásquez Ríos</p>	<p>No importa la naturaleza subjetiva del poseedor, por cuando la buena o mala fe no tiene trascendencia frente a la valorización económica de la mejora. Necesarias: la norma no hace distinciones respecto a la calidad del poseedor como si la hace el derecho alemán. De modo que hasta el usurpador y el ladrón estarían inscritos dentro de los alcances de dicha norma en las mejoras necesarias. Útiles: la norma no hace distinciones respecto a la calidad del poseedor, siendo que hasta el usurpador y el ladrón tienen derecho al reembolso de las mejoras útiles.</p>
<p>Max Arias Schreiber Pezet</p>	<p>El artículo 917 del Código Civil de 1984 debió referirse sólo a las mejoras hechas de buena fe.</p>
<p>Nerio González Linares</p>	<p>Necesarias: deben ser reembolsadas, sin importar que hayan sido introducidas de buena o mala fe, pero que le han dado al bien conservación y; por consiguiente, lo justo es que sean reembolsadas Útiles: las mejoras útiles deben ser reembolsadas, sin importar que hayan sido introducidas de buena o mala fe</p>

Como se advierte, la doctrina nacional, pese a que como se ha desarrollado anteriormente, la legislación no ha hecho distinción sobre el tipo de poseedor; no es uniforme respecto al poseedor habilitado para solicitar el reembolso de mejoras, debido a que un sector de la doctrina considera que las mejoras

necesarias deberán ser reembolsadas a todos los poseedores, sean de buena o mala fe, y las mejoras útiles sólo a los poseedores de buena fe; mientras otro sector de la doctrina, considera que cualquier poseedor puede solicitar el reembolso de las mejoras, al margen de si la posesión se ejerce con buena o mala fe, a efectos de evitar el enriquecimiento indebido del propietario a expensas de éste.

5.2.3. Interpretación jurisprudencial sobre los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras:

Como se ha señalado anteriormente, la legislación no hace distinción alguna de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de mejoras; y por su parte, la doctrina no tiene un criterio uniforme sobre el tipo de poseedor que se encuentra facultado para el reembolso. Al respecto, en la jurisprudencia analizada se ha señalado lo siguiente:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Poseedor habilitado
Casación N° 1333-97 La Libertad	1997	Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) los recurrentes no pueden reclamar mejoras y mucho menos ejercer derecho de retención porque al ampararse la demanda de desalojo por ocupación precaria (...)" (El resaltado es nuestro).</i>
Casación N° 2733-99 Huánuco	1999	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	Necesarias y Útiles: <i>"(...) la posición adoptada por nuestra legislación es, que tratándose de mejoras necesarias y útiles, es el poseedor legítimo el que tiene el derecho al valor actual de las mismas (...) se entiende que la interpretación correcta de la norma contenida en el artículo 917 del Código Civil es que el pago de las mejoras necesarias y útiles sólo puede ser amparado si el demandante acredita que posee el bien inmueble con título</i>

			válido , y si ha contado con la autorización expresa o tácita del propietario para hacerlo (...)" (El resaltado es nuestro).
Casación N° 936-2003-Lambayeque	2003	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) a) antes de la citación judicial para devolver el bien, todo poseedor (sea de buena o mala fe) debe ser reembolsado del valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución, y a retirar las mejoras de recreo que puedan separarse sin daño (...) y b) después de la citación judicial para devolver el bien, todo poseedor debe ser reembolsado solamente de las mejoras necesarias e imprescindibles (...), la mala fe supone que la inversión en mejoras útiles o de recreo ha sido un riesgo asumido voluntariamente (...) existen ejecutorias supremas que señalan que tratándose de mejoras necesarias o útiles, sólo el poseedor legítimo es el que tiene el derecho al valor actual de las mismas, en tal sentido, debe tenerse presente que (...) en el caso de autos, (...) los demandantes tienen la calidad de arrendatarios, siendo por ello, poseedor legítimos (...)" (El resaltado es nuestro).
Casación N° 4069-2007 San Martín	2007	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	Necesarias y Útiles: "(...) la posición adoptada por nuestra legislación es, que tratándose de mejoras necesarias y útiles, es el poseedor legítimo el que tiene el derecho al valor actual de las mismas" (...) dicho de otro modo, el pago de mejoras necesarias y útiles sólo puede ser amparado si la parte interesada acredita que posee el bien inmueble con título válido , y si ha contado con la autorización expresa o tácita del propietario para hacerlo, condiciones que no se cumplen en el caso de autos (...)" (El resaltado es nuestro).
Casación N° 336-2011 Lima	2011	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) la intención de la demandada no ha sido pretender apropiarse del predio (...) pues no ha iniciado acciones judiciales de prescripción extintiva, sino como una servidora de la posesión (...) puede considerarse por los pagos de los servicios efectuados por la demandada como una mejora útil (...)" (El resaltado es nuestro).
Casación N° 2683-2011 La Libertad	2011	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	Útiles: "(...) al efectuarse las construcciones sobre la base de un actuar inspirado en la mala fe , el orden jurídico no ampara dicho actuar, ya que la buena fe es precisamente el elemento habilitante para instar una pretensión

			<i>de esta naturaleza (...)</i> (El resaltado es nuestro).
Casación N° 4074-2013 Lima	2013	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	Útiles: "(...) constituyendo mejoras útiles, con lo que se incrementó el valor y la renta del citado inmueble, las mismas que fueron realizadas antes de la cualquier citación judicial (...) " (El resaltado es nuestro).
Sentencia N° 22-2014 Chiclayo	2014	Juzgado de Paz Letrado Civil Transitorio de Chiclayo	"(...) las mejoras son ejecutadas, realizadas y pagadas en forma inicial por el poseedor, como consecuencia del derecho real sobre el bien; sin embargo, esta condición no es atribuible al poseedor del artículo 595 del Código Procesal Civil porque este ejerce la posesión, no en atención a un derecho real, sino en virtud a un derecho personal, proveniente de un contrato (...) para encontrarse en la posición habilitadora para iniciar una acción de pago de mejoras , es necesario que la parte arrendataria haya convenido expresa o tácitamente con el arrendador la realización de mejoras y su posterior reembolso, toda vez que ello implicaría la procedencia de la buena fe de parte quien efectúa las mejoras(...) " (El resaltado es nuestro).
Expediente N° 1108-1997 Lima	1997	Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima	"(...) el poseedor tiene derecho al pago de mejoras cuando éstas se han efectuado de buena fe , vale decir, cuando se han efectuado con autorización expresa o tácita del propietario del predio o las efectúa en la creencia que posee el bien con título válido (...)" (El resaltado es nuestro).
Sentencia N° 211-2013 Cajamarca	2013	Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca Expediente N° 246-2012	Útiles: "(...) si bien (...) introdujo las mejoras útiles que indica, se entiende que los realizó a cuenta y riesgo para el mejor aprovechamiento del local en el giro del negocio de pollería proyectado, puesto que no ha quedado acreditado que la demandada haya asentido la introducción de tales cambios y modificaciones en el inmueble (...)" (El resaltado es nuestro).

<p>Casación N° 1516-1996 Lima</p>	<p>1996</p>	<p>Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>"(...) debe observarse que el inciso octavo del Artículo mil seiscientos ochentiuno del Código Civil vigente, expresa que el arrendatario está obligado a no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador. A contrario sensu, debe entenderse que las mejoras, cualquiera sea su modalidad, pueden realizarse siempre y cuando cuenten con la autorización del arrendador (...) se configura un error de interpretación en la sentencia recurrida (...) cuando interpreta el derecho de reembolso de mejoras como un tema independiente y que al encontrarse regulado en el Libro de Derechos Reales, se rige por sus propias normas; sin duda tal interpretación ignora que el núcleo de la relación jurídica entre arrendatario y arrendador está dado por el contrato de arrendamiento, siendo éste el que establece la posibilidad de introducción de mejoras por el arrendatario y subarrendatario y su consiguiente derecho al reembolso. Lo anterior no enerva la aplicación de las normas relativas a mejoras (...) en cuanto regula aquellas que introduzcan los poseedores de inmuebles (...) el derecho de reembolso de mejoras introducidas por el arrendatario, sólo podría darse en aplicación de un acuerdo escrito, donde constará el consentimiento del dueño del inmueble (...)" (El resaltado es nuestro). Voto en Discordia Roncalla Valdivia: "(...) el incumplimiento de lo dispuesto en el inciso ocho del Artículo mil seiscientos ochentiuno del Código Civil vigente no supone la pérdida del derecho al pago de las mejoras útiles introducidas en el predio, sino el incurrirse en causal de resolución contractual (...)" (El resaltado es nuestro).</p>
<p>Expediente N° 38716-98 Lima</p>	<p>1998</p>	<p>Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Justicia de Lima</p>	<p>"(...) conforme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de alquiler (...), las mejoras serán efectuadas previo expreso consentimiento del arrendador, las que en cualquier caso quedarían en beneficio de éste (...)</p>
<p>Casación N° 4819-2011 Lima</p>	<p>2011</p>	<p>Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>"(...) debiendo tomarse en cuenta que en virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero (...) se acordó que cualquier mejora en el bien, debe ser comunicada al banco por escrito y además se señaló que cualquier elemento que la</p>

			<i>arrendataria pudiera introducir o instalar será de propiedad del Banco (...)"</i>
Casación N° 4685-2009 Lima Norte	2009	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) en relación a las mejoras efectuadas por el demandado debe indicarse que según se advierte de la Cláusula Séptima del contrato de compra venta (...), en caso de resolución del contrato las mejoras introducidas en el inmueble por parte del comprador quedan en beneficio de la vendedora sin reembolso alguno, resultando de aplicación el artículo 1361 del Código Civil (...); motivo por el cual carece de objeto lo alegado por el recurrente (...)"</i>

Como se advierte de la jurisprudencia analizada, si bien es cierto, de conformidad con lo dispuesto por la legislación, se toma en consideración si las mejoras han sido o no realizadas antes o después de la citación judicial (Casación N° 4074-2013 – Lima) para que sean reembolsadas; la postura mayoritaria sostiene que; respecto a las mejoras necesarias, el poseedor habilitado para solicitar el reembolso de mejoras, deberá ser el buena fe, y aunado a ello, deberá contar con la autorización expresa o tácita del propietario; (inclusive hay quienes sostienen que la autorización deberá constar por escrito (Casación N° 1516-1996 – Lima-); sin embargo, esta postura resulta manifiestamente incoherente, tomando en consideración que, de conformidad con lo establecido en la parte *in fine* del Artículo 917 del Código Civil, el poseedor tiene derecho al valor de las mejoras necesarias, inclusive después de la citación judicial correspondiente; en la medida en que éstas pretenden evitar la destrucción o deterioro del bien; siendo intrascendente si fueron realizadas por un poseedor de buena o de mala fe; por cuanto justamente gracias a las mejoras que realizó el poseedor, ha evitado el deterioro o destrucción. De aplicar el razonamiento señalado por esta postura de la jurisprudencia, podría conllevar a que el poseedor de buena fe, al no tener la autorización del propietario para realizar las mejoras necesarias, resulte responsable por los daños y perjuicios que se ocasionen en el bien mejorado por no haber tomado las medidas correspondientes.

En efecto, nótese que en las jurisprudencias desarrolladas, se trata de un poseedor de buena fe que además tiene la condición de arrendatario; de modo que de acuerdo a lo establecido por los incisos 6 y 10 del Artículo 1681 del Código Civil, éste tiene por obligación efectuar las reparaciones que le corresponden conforme a la ley o al contrato y a devolver le bien al arrendador en el estado en

el que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. Por consiguiente, ¿cómo podría el arrendatario cumplir con las obligaciones establecidas en el Artículo 1681, si no es acaso con la realización de mejoras necesarias que procuren la conservación del bien sin más deterioro que el de su uso ordinario?. Pese a este razonamiento, la jurisprudencia ha dado una interpretación restrictiva, tratando a las mejoras y al arrendamiento de forma independiente; llegando inclusive a considerar como válidas las cláusulas que establezcan que las mejoras, cualquiera sea su clase, quedan en favor del arrendador; en contraposición con un sector de la doctrina que considera que el no reembolso de mejoras, pese a contar con la autorización correspondiente, sería un pacto contrario al principio de buena fe y común intención de las partes.

Respecto a las mejoras útiles (Casación N° 2683-2011 – La Libertad), se adopta el mismo criterio que un sector la doctrina nacional, al requerirse que el poseedor ostente una posesión de buena fe y cuente con la autorización expresa o tácita para realizarlas.

Por otra parte, llama la atención que en una de las jurisprudencias analizadas (Casación N° 336-2011 – Lima) se haya considerado al servidor de la posesión como sujeto habilitado para solicitar el reembolso de mejoras; si contrariamente, el Artículo 897 del Código Civil, precisa que no es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

En consecuencia, como se advierte del análisis realizado en los párrafos anteriores, nuestra legislación, al igual que la doctrina y la jurisprudencia peruana; no ha mantenido un criterio

uniforme sobre el poseedor habilitado para solicitar el reembolso de mejoras; existiendo, por consiguiente, imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para estos fines; y por ende, esta circunstancia constituye, en efecto, una grave dificultad jurídica para ejercitar el derecho de reembolso de mejoras.

5.3. La ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen el reembolso de mejoras como dificultad para ejercer el derecho de reembolso de las mismas en el derecho peruano.

El poseedor con derecho al reembolso de mejoras, cuenta con dos mecanismos judiciales a través de los cuales puede solicitar y garantizar el reembolso de las mismas; el primero de ellos es a través la acción de Pago o Reembolso de mejoras; y el segundo, ejercitando el Derecho de Retención del bien como garantía del reembolso.

Ambos mecanismos pueden ser empleados por el poseedor, no siendo uno de ellos excluyente del otro.

A efectos de determinar si dichos mecanismos resultan o no idóneos para ejercer y garantizar el reembolso de mejoras, se ha realizado la revisión y análisis de la legislación, la doctrina y la jurisprudencia peruana; obteniendo los resultados que se detallan a continuación:

5.3.1. Análisis normativo sobre los mecanismos judiciales que garanticen el reembolso de mejoras.

5.3.1.1. Acción de reembolso de Mejoras:

Como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la presente investigación, el Artículo 919 del Código Civil de 1984 y el Artículo 595

del Código Procesal Civil de 1993, ha regulado los plazos y mecanismos a través de los cuales puede requerirse el pago o reembolso de mejoras; de forma extrajudicial como judicial. El primero de ellos señala que restituido el bien, se pierde el derecho de separación, y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso; y el segundo precisa que el poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo, pero si antes es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación, no siendo acumulable al proceso de desalojo.

Haciendo un estudio lineal de los artículos antes mencionados, se advierte que, de forma judicial, el ordenamiento jurídico ha distinguido la forma y el momento en el que el poseedor puede ejercitar su derecho de reembolso; según la preexistencia o no de algún proceso judicial con el propietario; como se detalla a continuación:

i) Sin la preexistencia de algún proceso judicial con el propietario, iniciando una acción independiente:

A su vez, este supuesto, se subdivide en dos:

a) Restituido el bien:

Como se advierte del Artículo 919 del Código Civil, una vez restituido el bien, se pierde el derecho de separación, teniendo el poseedor el plazo de dos meses de ocurrida la restitución para interponer su acción de reembolso.

b) Sin restituir el bien:

Conforme al artículo 595 del Código Procesal Civil, el poseedor podrá demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo.

Sin embargo, existe un inconveniente en la interposición de la acción de pago de mejoras en este supuesto, por cuanto, por su parte, el Artículo 917 del Código Civil, establece que el poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras que existan al tiempo de la restitución; y en este supuesto, como se ha señalado, el poseedor aún no ha restituido el bien. Siendo así, el poseedor demandaría el pago de las mejoras sobre un monto que está calculado sobre la base de la situación de las mejoras en ese momento; sin embargo, en atención a lo dispuesto por el artículo 917 del Código Civil, éste no es el momento para el reembolso; siendo un monto determinable; cuyo valor tendrá que determinarse en ejecución de sentencia; porque sólo se va a saber cuál es el verdadero valor del reembolso cuando se haya hecho la restitución; y eso no ocurriría en el momento en que se planteó la demanda de reembolso.

ii) En el caso que el poseedor sea previamente demandado por desalojo, e inicie una acción independiente:

En este supuesto, el Artículo 595 del Código Procesal Civil establece que podrá interponer su acción en el plazo en el que venza la contestación de demanda de desalojo de forma independiente, toda vez que no resulta posible acumular ambos procesos.

Al respecto, el Artículo 546 del Código Procesal Civil establece que el Desalojo se tramita conforme en el proceso Sumarísimo; y por consiguiente, el plazo para contestar la demanda de desalojo, vence a los 5 días de notificado con la misma, según lo dispuesto por el Artículo 554 del mismo código.

En ese sentido, el poseedor deberá interponer su demanda de reembolso de mejoras en el plazo de 5 días de notificado con la demanda de desalojo.

Sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, en la cual se estableció la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial como requisito de admisibilidad para los procesos previstos en el artículo 9 de la mencionada Ley, dentro de los cuales se encontraría el reembolso de mejoras; el plazo de 5 días para formular la demanda de pago de mejoras antes mencionado, resulta de imposible cumplimiento; más aún si el artículo 11 de la referida ley, establece que el plazo de la Audiencia de Conciliación es treinta días calendarios contados a partir de la primera citación a las partes.

Del mismo modo, tal y como se ha señalado anteriormente, en este supuesto existiría un inconveniente en la interposición de la acción de pago de mejoras, si el que las realizó aún mantiene la posesión del bien, por cuanto el Artículo 917 del Código Civil regula que el poseedor tiene derecho a valor actual que existan al tiempo de la

restitución; y en este supuesto, el poseedor aún no habría realizado la restitución del bien.

iii) En el caso en que el poseedor sea demandando en un proceso distinto al desalojo, y formule reconvencción:

Resulta posible solicitar el reembolso de mejoras, en vía de reconvencción en una acción reivindicatoria o aquella que fuera distinta a la del desalojo, toda vez que esta última, como se ha expuesto, por la naturaleza de la vía procedimental sumarísima en la que se tramita, no permite plantear una reconvencción.

5.3.1.2. Ejercicio del Derecho de Retención:

Como se ha desarrollado anteriormente, el Artículo 918 del Código Civil establece que el poseedor con derecho al reembolso de mejoras, tiene el derecho de retención del bien de su deudor, hasta que éste le pague el valor de las mejoras o le garantice el pago.

Este derecho, se ejercita por el poseedor con derecho al reembolso de mejoras, no haciendo la legislación distinción alguna sobre si este derecho le corresponde al poseedor de buena o de mala fe; señalando, por su parte, el Artículo 1127 del Código Civil, que debe ejercitarse de forma extrajudicial y de forma judicial, en este último caso, como excepción que se opone a la acción destinada a conseguir la entrega del bien.

A continuación analizaremos la viabilidad y el modo en que el poseedor ejercitaría su derecho de retención, en cada uno de los mecanismos judiciales para requerir el reembolso de mejoras, antes desarrollados; así como ante cualquier acción destinada a requerir la devolución del bien:

i) En la acción de reembolso de mejoras, sin la preexistencia de algún proceso judicial con el propietario:

Al respecto, si bien esta acción de reembolso puede formularse restituido el bien o sin restituir el bien; para efectos del derecho de retención, sólo cabe realizar un análisis sobre el ejercicio del derecho de retención en el caso en que no ha sido restituido el bien; ya que, en el supuesto de haberlo restituido, evidentemente, no podría ejercitarse el derecho de retención.

En relación a ello, dado que en este supuesto, la parte demandante-accionante está constituida por el poseedor que manteniendo el bien ha interpuesto su acción de reembolso de mejoras; no cabe la posibilidad de que ejercite su derecho de retención en vía judicial, toda vez que el artículo 1127 del Código Civil, literalmente establece que sólo puede formularlo como excepción que se opone a la acción destinada a conseguir la entrega del bien, y en este caso, dado su rol y condición en el proceso, así como la inexistencia de algún proceso previamente entablado con el propietario; no resulta posible formular una excepción.

En este sentido, en el supuesto comentado, del análisis del artículo en mención, el poseedor con derecho al reembolso de mejoras; sólo podría ejercitar su derecho de retención de forma extrajudicial; o sí solo sí, le es requerida la devolución del bien, de forma judicial, como excepción.

ii) En el caso que el poseedor sea previamente demandado por desalojo e inicie una acción independiente de reembolso de mejoras:

En este supuesto, toda vez que el proceso de desalojo es una acción destinada a conseguir la entrega del bien; el poseedor podrá ejercitar su derecho de retención, como excepción; conforme a lo dispuesto por el Artículo 1127 del Código Civil.

Asimismo, podrá interponer en un proceso distinto y como acción independiente, el reembolso de las mejoras; con las limitaciones de plazo, ya analizadas anteriormente.

Sin perjuicio de ello, resulta importante resaltar que en caso el poseedor deduzca una excepción de retención del bien con ocasión a las mejoras realizadas en el bien; podría considerarse este hecho como un reconocimiento de su obligación de devolver el bien; y por ende, la fundabilidad del desalojo formulado; dado que la retención es realizada sólo en la medida en que las mejoras no han sido reembolsadas; ya que llegado el momento en el que éstas sean

pagadas, el derecho de retención se habría extinguido; y por ende, la obligación de devolver el bien al propietario sería exigible.

iii) En el caso en que el poseedor sea demandando en un proceso distinto al desalojo, y formule reconvencción:

Del mismo modo, ya que en este supuesto, la acción está destinada a conseguir la entrega del bien; a través de una acción reivindicatoria u otro proceso judicial que tenga este objetivo; el poseedor podrá ejercitar su derecho de retención, como excepción; conforme a lo dispuesto por el Artículo 1127 del Código Civil; además de reconvenir el reembolso de mejoras.

5.3.2. Discusión de las corrientes doctrinarias sobre los mecanismos judiciales que garanticen el reembolso de mejoras.

Como se ha desarrollado en el Marco Teórico de la pretense investigación; han existido diversas posturas doctrinarias que establecen los mecanismos a través de los cuales puede ejercitarse tanto el derecho de reembolso de mejoras, como el correspondiente derecho de retención, conforme se detalla:

5.3.2.1. Acción de reembolso de Mejoras:

En atención a lo dispuesto por el Artículo 595 del Código Procesal Civil, así como el artículo 919 del Código Civil; la doctrina nacional ha desarrollado lo siguiente:

i) Sin la preexistencia de algún proceso judicial con el propietario, iniciando una acción independiente:

a) Restituido el bien:

El Artículo 919 del Código Civil establece que una vez restituido el bien, se pierde el derecho de separación, y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso; sin embargo, pese a lo señalado por la legislación, la doctrina nacional es uniforme en considerar que el plazo en mención, no es uno de prescripción, sino uno de caducidad.

ii) En el caso que el poseedor sea previamente demandado por desalojo, e inicie una acción independiente:

Al respecto, la doctrina sostiene que si el demandado con la pretensión de desalojo, no demanda su pretensión de cobro de mejoras dentro del plazo de cinco días hábiles, se habría extinguido tanto su derecho como su pretensión.

iii) En el caso en que el poseedor sea demandado en un proceso distinto al desalojo, y formule reconvencción:

Además de sostener la doctrina la posibilidad de formularse reconvencción, señala que puede ejercitarse el derecho de reembolso de mejoras extrajudicialmente.

5.3.2.2. Ejercicio del Derecho de Retención:

El derecho de retención ha sido considerado por la doctrina nacional como un acto unilateral mediante el cual, en el caso del régimen de mejoras, el poseedor que las efectuó y que no se le ha reembolsado su

valor, puede negarse a restituir el bien hasta que la obligación de pago haya sido cumplida o garantizada.

Al respecto, la doctrina nacional sostiene que para estos efectos, resulta indispensable que la obligación antes mencionada sea exigible, ocurriendo ello en el instante mismo de la devolución.

En atención a lo establecido por la legislación, la doctrina peruana ha señalado que el derecho de retención, puede ejercitarse de forma extrajudicial y judicial; y en este último supuesto, a través de una excepción; sin embargo, existen diversas posturas respecto a la naturaleza de dicha excepción y el modo de su interposición; tal y como se advierte a continuación:

Autor	Derecho de Retención
<p data-bbox="526 1318 646 1402">Martín Mejorada Chauca</p>	<p data-bbox="683 1150 1403 1268">Sostiene que la retención es expresión del derecho de defensa privada, la cual, tiene otras manifestaciones en el ordenamiento civil, como en la denominada “excepción de incumplimiento” o “nom adimpleti contractus”.</p> <p data-bbox="683 1310 1403 1486">No existiría impedimento para que el poseedor que se mantenga aún en el bien, interponga como acción independiente el pago de mejoras y respecto a la retención que realice del bien, precise que ejercita su derecho de retención de forma extrajudicial; o inclusive a través de una medida cautelar de no innovar.</p> <p data-bbox="683 1520 1403 1577">En el caso del régimen de “mejoras”, permite la retención del bien incluso al poseedor ilegítimo.</p>
<p data-bbox="526 1675 646 1759">Nerio González Linares</p>	<p data-bbox="683 1583 1403 1730">Sostiene que la retención se conceptuó, en el antiguo derecho francés, como la aplicación de la excepción “nom adimpleti contractus”; considerando que por ello, la retención está comprendida en la excepción de contrato no cumplido, siendo su naturaleza sustancial.</p> <p data-bbox="683 1764 1403 1820">La “pretensión de retención”, resulta improcedente, por cuando su ejercicio reconoce sólo dos formas</p>

	La posesión no debe ser viciosa, arbitraria o tomada por la fuerza, sino debe sustentarse en un título posesorio que legitime el desplazamiento de los atributos de la posesión.
Nelson Ramírez Jiménez	La excepción de contrato no cumplido, tiene una naturaleza exclusivamente sustancial y por tanto, no debe exigirse que se proponga de manera expresa y sólo en determinado momento procesal, pues es una defensa de fondo por la que se busca mantener el equilibrio en el cumplimiento de las prestaciones recíprocas. Por ende, los jueces deben activar esos mecanismos de protección del equilibrio negocial, sin que lo impida la vía procedimental.
Henri Mazeaud; León Mazeaud y Jean Mazeaud.	Consideran que se ha solido confundir el derecho de retención con la excepción “non adimpleti contractus”; pero las esferas de ambas instituciones no se superponen: la excepción “non adimpleti contractus” no se aplica sino en los contratos sinalagmáticos (perfectos o imperfectos); mientras que el derecho de retención no es inherente a la materia de los contratos. A la inversa, el derecho de retención supone una obligación de entregar, en tanto que la excepción se aplica sea cual sea la obligación que el demandado se niegue a cumplir. El derecho de retención es indivisible, mientras que la excepción es divisible. El derecho de retención debería garantizar ese crédito sin que hubiera que examinar la mentalidad del acreedor.
José Paulo Césare Sifuentes	Sostiene que el término “excepción” mencionado en el artículo 1127 del Código Civil, no debe entenderse como tal, por cuanto el artículo 446º del Código Procesal Civil señala todas las excepciones que pueden ser utilizadas, no dejando abierta la posibilidad a otras distintas; debiendo entenderse a ésta como una <i>defensa previa</i> . Así pues el poseedor mediato del bien acciona judicialmente contra el poseedor inmediato del bien con el objetivo de que le restituya el bien entregado, mientras que el segundo puede oponer una defensa previa de derecho de retención, en ejercicio de lo normado por el artículo 918º del Código Civil
Eleodoro Romero Romaña	Se requiere únicamente la tenencia de la cosa por el que invoca el derecho, no importando la causa de la posesión; lo esencial es que la cosa esté en su poder.
Alberto Vásquez Ríos	La retención se otorga tanto a poseedores de buena fe y de mala fe

Como se advierte, algunos sostienen que el derecho de retención es una excepción sustantiva que se encuentra inmersa en la excepción de cumplimiento; mientras que otros, sostienen que dicha excepción no es equiparable a la excepción de cumplimiento, teniendo posturas que arguyen que su naturaleza es de constituir una defensa previa. En todos

los casos, su interposición será con ocasión al plazo señalado por ley para deducir excepciones.

Sin embargo, otro sector de la doctrina, señala que no debe exigirse que se proponga de manera expresa y sólo en determinado momento procesal, pues es una defensa de fondo, debiendo los jueces activar esos mecanismos de protección sin que lo impida la vía procedimental; postura que, inclusive, ha sido recogida por el IX Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia del Perú.

Asimismo, la doctrina sostiene que debe desestimarse toda acción de retención que fuera formulada como pretensión, siendo su único mecanismo, vía excepción; sin embargo, otro sector de la doctrina señala que no existiría impedimento para que el poseedor que se mantenga aún en el bien, ejercite su derecho de retención de forma extrajudicial; e inclusive formule una medida cautelar de no innovar.

Por otra parte, respecto al tipo de poseedor que se encuentra habilitado para ejercitar el derecho de retención, la doctrina no es uniforme, sosteniendo algunos que puede ejercitarlo tanto el poseedor de buena como de el de mala fe; mientras que otros, sustentan que es un derecho exclusivo del poseedor de buena fe.

5.3.3. Interpretación jurisprudencial sobre los mecanismos judiciales que garanticen el reembolso de mejoras.

Ante las diversas interpretaciones que ha dado la doctrina a la normatividad sobre los mecanismos judiciales a través de los cuales el poseedor puede ejercitar y

garantizar su derecho de reembolso; se ha realizado una revisión de nuestra jurisprudencia nacional; obteniéndose los siguientes resultados:

5.3.3.1. Acción de reembolso de Mejoras:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Reembolso de Mejoras
Casación N° 4074-2013 Lima	2013	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) se ordenó la devolución del citado inmueble por mandato judicial en el proceso seguido (...) sobre mejor derecho de propiedad (...) el actor actuó de manera diligente, puesto que interpuso su demanda (...) antes de que venciera el plazo de dos meses que establece el artículo 919 del Código Civil (...) la demora en el emplazamiento de la empresa demandada se debió a causas no atribuibles al actor (...) (El resaltado es nuestro)
Expediente N° 880-97 Lima	1997	Sala de Porcesos Abreviados y de Conocimiento de la Corte Superior de Justicia de Lima	"(...) como es de verse del Art. 595 del C.P.C., éste plazo es el previsto en los supuestos donde medie proceso de desalojo para la restitución del bien (...) en el caso de autos (...) el plazo para contestar la demanda venció (...) el 3 de julio de 1995 y éste demandó el pago de mejoras el 18 de agosto de 1997 (...) cuando había transcurrido en exceso el plazo previsto a la norma legal para hacerlo (...)" (El resaltado es nuestro)
Casación N° 3608-2001 Cusco	2001	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) el artículo quinientos noventicinco del Código Procesal Civil establece con claridad que si el poseedor del inmueble que pretende el pago de mejoras, es demandado antes por desalojo, deberá interponer su demanda respectiva en un plazo que vencerá el día de la contestación ; tal premisa constituye, entonces, requisito de obligatorio cumplimiento

			para la procedente de la acción sobre pago de mejoras (...)" (El resaltado es nuestro).
Casación N° 693-2009 Lima	2009	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) en el caso que el poseedor haya sido demandado por desalojo, éste queda obligado a interponer su demanda, solicitando el pago de mejoras dentro de un plazo de cinco días (...) con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Procesal Civil, se publicó el 12 de diciembre de 1999 (...) la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación Extrajudicial , que en su artículo 6, estableció la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial como un requisito de admisibilidad para los procesos previstos en el artículo 9 de la mencionada Ley. De otro lado, el numeral 11 de la Ley de Conciliación establece que el plazo de la Audiencia de Conciliación es treinta días calendarios contados a partir de la primera citación a las partes (...) se observa que existe una evidente contraposición entre ellas , situación que infringiría el derecho de acceso a la justicia (...) en el presente caso, tenemos que los juzgadores para admitir la presente demanda exigen al demandante la presentación del acta de conciliación extrajudicial (..) pese a que ello es imposible debido a la premura del plazo para interponer la demanda de pago de mejoras, pues como ha quedado anotado, la mencionada audiencia de conciliación extrajudicial debe llevarse a cabo dentro de los treinta días calendario contados desde la primera citación; situación que no ha sido observada por el legislador al expedir la mencionada Ley de Conciliación , mucho menos ha sido analizada por los juzgados en el caso en concreto,

			<p>debiendo tenerse en cuenta que el derecho al acceso a la justicia (...) no puede ser conculcado, pues ante la existencia de situaciones como la presente, dicho derecho constitucional debe ser interpretado en el sentido más favorable para la efectividad del derecho a la tutela judicial (...)" (El resaltado es nuestro).</p>
<p>Sentencia N° 41-2015 Cajamarca</p>	<p>2015</p>	<p>Quinto Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca</p>	<p>"(...) del Acta de Conciliación por falta de acuerdo, se advierte que el demandante ha cumplido con el requisito establecido en el artículo 6° de la Ley de Conciliación N° 26872, siendo así, la demanda cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia previstos en los artículos 130°, 424° y 425° del Código Procesal Civil (...)" (El resaltado es nuestro).</p>
<p>Casación N° 936-2005 Ayacucho</p>	<p>2005</p>	<p>Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>"(...) la institución de enriquecimiento sin causa (...) no es procedente cuando la persona que ha sufrido el perjuicio puede ejercitar otra acción (...) la Sala de mérito concluye que el demandante pretende a través de una vía inadecuada el pago de mejoras (...) sin embargo (...) dicho órgano jurisdiccional no tiene en cuenta que, conforme se ha expresado en el considerando anterior, esta acción tiene carácter subsidiario y no residual, por lo que debió analizar si efectivamente el impugnante estaba facultado para solicitar su pretensión de reembolso de mejoras, teniéndose en cuenta que el plazo de prescripción de la acción está previsto en el artículo novecientos diecinueve del Código Civil, (...) por las consideraciones</p>

			expuestas (...) declararon fundado el recurso (...)” (El resaltado es nuestro).
Casación N° 2683-2011 La Libertad	2011	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	"(...) que al efectuarse las construcciones sobre la base de un actuar inspirado en la mala fe , el orden jurídico no ampara dicho actuar, ya que la buena fe es precisamente el elemento habilitante para instar una pretensión de esta naturaleza (...) si no hay buena fe, tampoco hay justa causa para reclamar indemnización por enriquecimiento indebido (...) " (El resaltado es nuestro).
Casación N° 795-2012 Lima	2012	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República	" (...) elevados los autos a la Sala Superior (...) se expide sentencia de vista (...) que confirma la sentencia apelada (...) se sustenta en que la demandante ha acreditado que durante la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado (...) introdujo mejoras sobre el bien sub litis y que esas mejoras se realizaron antes de que la ahora accionante adquiera la propiedad del referido predio, por lo que es de aplicación el artículo 917 del Código Civil (...) no obstante, al haberse demostrado que la accionante adquirió la propiedad por adjudicación del inmueble donde se efectuaron mejoras, es evidente que ha operado la consolidación , puesto que como actual propietaria debe responder por las mejoras realizadas, (...) más aún si al efectuarse la evaluación del inmueble (...) no cuestionó dicho monto oportunamente, alegando que no deben considerarse las mejoras (...) " (El resaltado es nuestro).

La jurisprudencia nacional, en atención a lo dispuesto por el Artículo 919 del Código Civil, ha sostenido que el poseedor con derecho al reembolso de mejoras cuenta con el plazo de dos meses para interponer su acción;

el mismo que se computa a partir de la fecha en que se produjo la restitución del bien, el cual puede haberse ordenado, por ejemplo, en un proceso de mejor derecho de propiedad.

En el supuesto en el que el poseedor haya sido demandado por desalojo, la jurisprudencia sostiene por un lado, que éste deberá interponer su acción de reembolso de mejoras en un plazo impostergable de 5 días hábiles (Expediente N° 880-1997 – Lima y Casación N° 3608-2001 – Cusco); sin embargo, por otro lado, otro sector de la jurisprudencia (Casación N° 639-2009-Lima) considera que el plazo de 5 días establecido por el Artículo 595 del Código Procesal Civil resulta de imposible cumplimiento a partir de la promulgación de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, mediante la cual se requiere iniciar un procedimiento de conciliación extrajudicial, como requisito de admisibilidad de la acción de reembolso de mejoras; siendo el referido plazo insuficiente para dar cumplimiento a este requisito; permitiendo la interposición de la demanda de reembolso de mejoras fuera de dicho plazo; a fin de no restringir el acceso a la justicia por parte del poseedor con derecho al reembolso de mejoras; no obstante, en otros casos se requiere aún la presentación de dicho requisito a fin de admitir a trámite la demanda (Sentencia N°41-2015 – Cajamarca)

Por otra parte, la jurisprudencia ha establecido que resulta posible analizar la fundabilidad de una pretensión de reembolso de mejoras en la acción de enriquecimiento sin causa (Casación N° 936-2005 – Ayacucho); para

lo cual deberá acreditar que su posesión es de buena fe (Casación N° 2683-2011 – La Libertad).

Finalmente, como se ha señalado anteriormente, el Artículo 917 del Código Civil, establece que el poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras que existan al tiempo de la restitución; sin embargo, en contraposición a lo señalado por la legislación, en la jurisprudencia analizada (Casación N° 795-2012 –Lima) se sostiene que si el bien es objeto de remate público, las mejoras deben ser requeridas en dicho momento a fin de que sean consideradas; no pudiendo interponer una acción de reembolso posteriormente.

5.3.3.2. Ejercicio del Derecho de Retención:

N° Jurisprudencia	Año	Órgano	Derecho de Retención
Casación N° 1333-1997 La Libertad	1997	Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) si en el caso, ya negado, de haberles correspondido las mejoras por posesión de buena fe, debieron haber demandado el pago de éstas en vía sumarísima, con arreglo al artículo 595 del C.P.C. a efectos de que de ampararse recién pueda ejercer el derecho de retención (...)" (El resaltado es nuestro).</i>
Casación N° 443-1997 Lima	1997	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) con arreglo a lo que prescribe el artículo novecientos dieciocho del Código Civil, en los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención; que este derecho que la Ley otorga a favor del conductor del predio es conforme y no podía haber sido desconocido; (...) de lo que se trata de diferenciar hasta qué punto este derecho podía</i>

			<i>impedir la expedición de una sentencia definitiva en el juicio de Desalojo por falta de pago de la renta; que como es obvio las pretensiones de la demandada ni la resolución firme que ampare su derecho a las mejoras puede retardar la resolución que ponga fin al presente juicio de desalojo si la acción promovida con tal objeto se encuentra arreglada a Ley; puesto que, nada impide que durante la ejecución del fallo la interesada ejerza su derecho, que por lo demás es precisamente el momento para hacerlo valer sin entorpecer la acción de justicia, si se tiene en cuenta además que ambas pretensiones son atendibles. (...)" (El resaltado es nuestro).</i>
Casación N° 842-2004 Huaura	2004	Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República	<i>"(...)si bien en virtud a lo dispuesto en el artículo 918 del Código Civil, la ley señala que en los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene derecho de retención, también lo es, que tal derecho deben ejercerlo en armonía con lo que dispone el artículo 1127° del Código Civil, aplicado por el colegiado, lo que no ha sucedido en el presente caso, mas aún, si el pago de mejoras a que tienen derecho los recurrentes, pueden hacerlo valer en ejecución de sentencia (...)" (El resaltado es nuestro).</i>
Casación N° 4971-2013 Lambayeque	2013	Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República	<i>"(...) resulta incongruente que las instancias de mérito declara improcedente la excepción por haberse instaurado una demanda de pago de mejoras, no obstante que la excepción propuesta busca oponerse a la acción destinada a conseguir la entrega del bien y no el derecho a obtener el pago de mejoras (...)" (El resaltado es nuestro).</i>

<p>Casación N° 2074-2004 Lambayeque</p>	<p>2004</p>	<p>Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>"(...) el derecho de retención sólo podrá ser planteado como medio de defensa (excepción) y no vía acción, conforme han pretendido los demandantes a través de la demanda (...)" (El resaltado es nuestro).</p>
<p>Sentencia N° 41-2015 Cajamarca</p>	<p>2015</p>	<p>Quinto Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca</p>	<p>" (...) respecto al derecho de retención solicitado por la parte demandante, ésta debe de realizarse como excepción de acuerdo al inciso 2 del artículo 1127 del Código Civil, asimismo debe ser solicitada ante el Juez competente; es decir, ante magistrado que conoce del pedido de restitución del inmueble y por tratarse del mismo juzgado (...), y por ser el mismo magistrado quien tiene que pronunciarse sobre el fondo de la litis de ambos procesos, éste es competente para otorgar el derecho de retención solicitado por el demandante (...)" (...)" (El resaltado es nuestro).</p>
<p>Casación N° 2733-99 Huánuco</p>	<p>1999</p>	<p>Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>"(...) el artículo 1123 del Código Civil se refiere expresamente al derecho de retención, señalando que se requiere de determinadas condiciones para el ejercicio legal del citado derecho real de garantía, como son: la necesidad de que la posesión sea legítima, esto es el que sólo es titular de éste derecho el acreedor que está válidamente en posesión del inmueble, que surge el derecho cuando el crédito no está suficientemente garantizado y sólo en los casos que expresamente establece la ley (...) de la interpretación gramatical del citado artículo 1123 del Código Sustantivo, se establece la imposibilidad de ejercer el derecho de retención otorgado expresamente por el artículo 918 del mismo cuerpo legal por el poseedor ilegítimo (...)" (El resaltado es nuestro).</p>

<p>Casación N° 1163-1996 Cajamarca</p>	<p>1996</p>	<p>Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p><i>"(...) la norma contenida en el Artículo novecientos dieciocho del Código Civil contiene un enunciado general que admite pacto en contrario en concordancia con lo dispuesto en el inciso ocho del Artículo mil seiscientos ochentiuono del Código Civil (...)" (El resaltado es nuestro).</i></p>
---	-------------	---	---

La jurisprudencia nacional, ha establecido que el poseedor con derecho al reembolso de mejoras, debe cumplir con determinados actos antes de poder ejercitar su derecho de retención; requiriéndose, por un lado, que el poseedor previamente interponga su acción de reembolso de mejoras y ésta sea amparada; momento en el cual recién podrá ejercitar su derecho de retención (Casación N° 1333-1997 – La Libertad); y por otro, que el momento para hacer valer su derecho de retención en un proceso de desalojo es en la etapa de ejecución de sentencia, no pudiéndose impedir la expedición de una sentencia en dicha materia con ocasión al derecho de retención que le asiste al poseedor pese a habersele amparado previamente la pretensión de reembolso de mejoras (Casación N° 443-1997 – Lima).

Sin embargo, otro sector de la jurisprudencia nacional, sostiene contrariamente que, en efecto, puede ejercitarse el derecho de retención

conforme al artículo 1127 del Código Civil, es decir extrajudicialmente o judicialmente (vía excepción) en un proceso de desalojo; al margen de si la pretensión de reembolso de mejoras se encuentre aún en tramitación; toda vez que lo que busca es oponerse a la acción destinada a conseguir la entrega del bien (Casación N° 842-2004 – Huaura y Casación N° 4971-2013 - Lambayeque);

Por otra parte, existen jurisprudencias que sostienen que el derecho de retención sólo puede ejercitarse vía excepción y no acción (Casación N° 2074-2004); sin embargo, en un expediente judicial, se otorgó el derecho de retención solicitado como acción en un proceso de reembolso de mejoras, por el hecho de que dicho proceso, así como el proceso de desalojo, estaban siendo tramitados ante el mismo juez. (Sentencia N° 41-2015 – Cajamarca).

De otro lado, la jurisprudencia ha establecido que el poseedor habilitado para ejercitar el derecho de retención es el poseedor legítimo.

Finalmente, llama poderosamente la atención que se afirme que el derecho de retención puede ser renunciado mediante pacto (Casación N° 1163-1996 – Cajamarca); no tomando en consideración que el derecho de retención constituye una garantía real y legal.

Como se advierte, si bien es cierto, la legislación y la doctrina ha establecido mecanismos judiciales para ejercitar el derecho de reembolso y el correspondiente derecho de retención; éstos contienen diversas limitaciones tanto en los requisitos para su interposición, como en

los plazos establecidos por el ordenamiento jurídico para estos fines; que conlleven a que el ejercicio de este derecho resulte inviable.

En este sentido, del análisis realizado; se ha evidenciado que, en efecto, la imprecisión jurídica en la definición y clasificación de las mejoras, la imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y la ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso, representan dificultades para ejercer el derecho de reembolso de mejoras; confirmándose de este modo, la hipótesis planteada.

CONCLUSIONES

1. En el Perú, legislativamente no se ha plasmado una definición de mejora, ni se ha señalado alcances o parámetros para determinar dicho término; en tanto, doctrinaria y jurisprudencialmente, no existe consenso sobre su definición; llegando a proponerse definiciones incompatibles entre sí.
2. Respecto a la clasificación de las mejoras, la legislación ha establecido que las mejoras pueden ser necesarias, útiles y de recreo; sin embargo, la doctrina y la jurisprudencia nacional, no han mantenido un criterio uniforme sobre el alcance de dicha clasificación; llegando a considerarse que una mejora podrá tener funciones mixtas, es decir, podrán ser tanto útiles como de recreo a la vez; o útiles y necesarias; ejemplificándose un mismo supuesto en distintas clases de mejoras.
3. Con relación al poseedor habilitado para solicitar el reembolso de mejoras, la legislación no ha hecho distinción alguna sobre los tipos de poseedores que se encuentran habilitados para solicitar el reembolso de mejoras; sin embargo, la doctrina y jurisprudencia nacional; no mantienen un criterio uniforme, considerando algunos, que las mejoras necesarias deben ser reembolsadas a todos los poseedores, de buena o mala fe, y las mejoras útiles sólo a los poseedores de buena fe; mientras otro sector,

considera que cualquier poseedor puede solicitar el reembolso de las mejoras, al margen de si la posesión se ejerce con buena o mala fe.

4. Por otro lado, respecto a los mecanismos judiciales que conduzcan al reembolso de mejoras; en la legislación, se han regulado los plazos y mecanismos a través de los cuales puede requerirse el reembolso de mejoras y ejercitar el derecho de retención que goza el poseedor con derecho al reembolso de mejoras; no obstante, dichos mecanismos, han devenido en inviables con la entrada en vigencia de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, que ha conllevado a que los plazos establecidos por la legislación resulten insuficientes; así como también, por cuanto no existe consenso doctrinario ni jurisprudencial respecto a la calidad del poseedor que se encuentre habilitado para el ejercicio de ambos derechos, como tampoco respecto a la naturaleza jurídica, modo y momento de interposición del derecho de retención.

5. En consecuencia, en atención a lo señalado, se advierte que en nuestra legislación, al igual que la doctrina y la jurisprudencia peruana; no se han mantenido criterios uniformes sobre el régimen de mejoras, existiendo imprecisión jurídica en la definición y clasificación de las mejoras, imprecisión jurídica de los poseedores habilitados para solicitar el reembolso de las mismas y ausencia de mecanismos judiciales idóneos que garanticen su reembolso; constituyendo estas circunstancias, graves dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras; conllevando a grados variables de incertidumbre e inseguridad jurídica.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que el ordenamiento jurídico peruano, a través de Plenos Jurisdiccionales, establezca criterios mínimos para la definición conceptual de las mejoras, que permita determinar sus alcances y clases; así como el poseedor que se encuentre habilitado para gozar de este derecho; siendo necesario que el ordenamiento jurídico establezca mecanismos judiciales en donde resulte posible ejercitar y garantizar válidamente el derecho de reembolso de mejoras; a efectos de que la jurisprudencia peruana adopte criterios uniformes al momento de resolver controversias relacionadas a esta materia; que proporcione un derecho vigente, válido, eficaz, positivo y por consiguiente, seguridad jurídica.
2. A estos efectos, del análisis realizado en la investigación, nuestra posición es que las mejoras sean consideradas como el incremento de valor que ha experimentado un determinado bien, al margen de si dicho incremento se produjo por la incorporación de nuevos bienes, la contratación de servicios o cualquier otro gasto en que hubiera incurrido el poseedor para estos fines; siendo el incremento de valor que se encuentra reflejado en el bien, según las reglas del mercado, el principal factor que determine la obligación del propietario de reembolsar las mejoras correspondientes al poseedor. El referido incremento de valor debiera ser verificado al momento en que la obligación de

devolver el bien resulta exigible; pues sólo en dicho momento supone que el propietario del bien pudiera beneficiarse de un bien mejorado al no serle posible separar las mejoras sin deterioro o perjuicio en el bien; y no en el momento de ocurrida la restitución del bien, como ha señalado el Artículo 917 del Código Civil, toda vez que esta exigencia, significaría una restricción al derecho de retención que el poseedor puede y tiene la facultad de ejercitar.

Partiendo de la definición propuesta, las mejoras debieran ser clasificadas sólo en atención a la finalidad para la cual fueron efectuadas; ya que todas ellas, para ser consideradas como tales, importarán un incremento de valor en el bien; de modo que serán mejoras necesarias, aquellas que hubieran tenido por finalidad conservar el bien o evitar su deterioro o destrucción; serán mejoras útiles, las que tuvieron por finalidad incrementar la renta del bien o integren mayores lujos en el bien; y serán de recreo, si tuvieron por finalidad brindar mayor lucimiento o comodidades al poseedor.

Respecto al poseedor habilitado para solicitar el reembolso de mejoras, en el caso de las mejoras necesarias, serán reembolsables aquellas efectuadas tanto antes como después de la citación judicial, y sin resultar relevante si su posesión es de buena o mala fe; por cuanto, por su naturaleza, su realización tuvieron por objeto conservar el bien o evitar su deterioro o destrucción.

En el caso de las mejoras útiles, en el supuesto que el poseedor mantenga o haya mantenido un vínculo contractual con el propietario, como el caso de los contratos de arrendamiento, el poseedor de buena fe puede solicitar el reembolso de las mejoras efectuadas siempre que haya contado con la autorización correspondiente por parte del propietario, la misma que podrá otorgarse de forma verbal o escrita; al margen de si el

contrato de arrendamiento estipuló alguna prohibición de efectuarlas; toda vez que al otorgarse la autorización correspondiente, la prohibición habría sido modificada. En el supuesto que el poseedor no haya mantenido vínculo contractual alguno con el propietario, podrá requerir el valor de las mejoras que se hubieran efectuado durante su posesión, sea ésta de buena y de mala fe, hasta antes de cualquier comunicación de fecha cierta que hubiera realizado el propietario del bien con el objeto de cuestionar la legitimidad de su posesión o la realización indebida de dichas mejoras; momento a partir del cual, quedará impedido de efectuar mejoras útiles, o de realizarlas, no serán reembolsables.

En el caso de las mejoras de recreo, éstas no son reembolsables ya que obedecen a brindar comodidad al poseedor que estuvo en el bien o darle mejor lucimiento u ornato; las cuales pueden no beneficiar directamente al propietario del bien; pudiendo éste tomar la decisión de pagarlas o no.

Finalmente, en cuanto a los mecanismos judiciales a través de los cuales el poseedor puede ejercitar y garantizar su derecho al reembolso de mejoras; consideramos que la acción de Pago o Reembolso de mejoras, en el caso que el bien ya ha sido restituido, debiera ser ejercitada en el plazo de dos meses de producida la restitución, conforme a lo dispuesto por el Artículo 919 del Código Civil; mas en el caso de no haberse producido la restitución del bien, ya sea porque aún no se encuentra obligado a devolverlo o porque desea ejercitar su derecho de retención como garantía del monto adeudado por concepto de mejoras; el poseedor podrá ejercitar su acción de reembolso en cualquier momento siguiendo el trámite del proceso sumarísimo. En ambos casos, debiera exigirse como requisito de admisibilidad la valorización de las mejoras realizadas, con la precisión de la finalidad a la cual respondieron su ejecución; la cual deberá ser suscrita por el

profesional correspondiente en atención al tipo de bien; como un ingeniero civil o arquitecto, en el caso de inmuebles; o un profesional especializado en el caso de bienes muebles; a efectos de que pueda determinarse si efectivamente ha existido un incremento de valor que deba ser reembolsado según las reglas del mercado. En este supuesto, en la medida en que el artículo 1127 del Código Civil sólo permite el ejercicio del derecho de retención a través de una excepción en vía judicial, así como también de forma extrajudicial; el poseedor, en caso considere pertinente ejercitar este derecho, podrá realizarlo de forma extrajudicial con la comunicación notarial correspondiente, o inclusive, a través de una medida cautelar de no innovar.

En caso que el poseedor haya sido demandado por desalojo y aún no haya ejercitado su derecho de reembolso de mejoras, resulta necesario que nuestro ordenamiento amplíe el plazo señalado en el artículo 595 del Código Procesal Civil para formular su acción. Sugerimos que con el objeto de que el poseedor pueda cumplir con la exigencia de haber entablado previamente una conciliación extrajudicial para demandar el reembolso de mejoras, el plazo para interponer la acción debiera ampliarse a 45 días hábiles; así como también con la finalidad de que pueda realizar la valorización de las mejoras correspondientes antes sugerida.

Por otro lado, resulta imprescindible que se permita la acumulación del proceso de reembolso de mejoras al de desalojo con la finalidad de que el poseedor, de considerarlo a bien, pueda ejercitar válidamente su derecho de retención en el proceso de desalojo vía excepción, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1127 del Código Civil. Al respecto, este derecho debiera ser otorgado con la presentación de la valorización del bien que acredite la existencia de mejoras efectuadas; encontrándose sujeta la permanencia de este derecho al resultado que se obtenga en la pretensión de reembolso de mejoras o al ofrecimiento de otra garantía suficiente por parte del propietario, de

conformidad con lo establecido por el Artículo 1127 del Código Civil; de modo que pueda, a su vez, salvaguardarse el derecho del propietario de requerir la devolución y desalojo del bien.

3. De otro lado, sugerimos se profundicen estudios con relación a los procesos judiciales de reembolso de mejoras interpuestos luego de la entrada en vigencia de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, a fin de determinar si los juzgados han o no flexibilizado el requisito de la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial como requisito de admisibilidad para dichos procesos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arias Schreiber Pezet, M. (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica Editores S.R.L.

Arias Schreiber Pezet, M. (2006). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica.

Atienza, M. (2001). *El sentido del derecho*. Barcelona: Ariel.

Atienza, M. (2001). Para una razonable definición de "razonable". *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*, 189-200. Obtenido de <http://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmcq52z8>

Avendaño Valdez, J., Monroy Gálvez, J., & Osterling Parodi, F. (2015). Propiedad y Derechos Reales Consultas. *Gaceta Civil & Procesal Civil Registral/Notarial*, 112-113.

Barrionuevo Blas, F. (2009). El derecho en su interpretación judicial, Las mejoras en el Código Civil. *Rae Jurisprudencia*, 133-136.

Beltrán Pacheco, J. (2003). *Cuadernos Jurisprudenciales. Mejorar o no mejorar: He ahí el dilema*. Lima: Gaceta Jurídica.

Bigio Chrem, J. (1998). *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil*. Lima: Cultural Cuzco S.A.

- Bigio Chrem, J. (2010). *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castillo Freyre, M. (2001). *Tratado de los Contratos Típicos*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Centenera Sánchez-Seco, F. (2013). Los paradigmas de redacción normativa como medio para alcanzar la seguridad: ¿Una apuesta segura? *Ius Humani*, 189-219.
- Césare Sifuentes, J. (24 de Octubre de 2009). <http://blog.pucp.edu.pe/>. Recuperado el 29 de Noviembre de 2017, de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/10/24/las-defensas-previas-en-el-codigo-procesal-civil/>
- Cornejo Guerrero, C. (2010). *La Metodología según el modelo de formación por competencias en las Facultades de Derecho*. Lima: Fondo Editorial Universidad Wiener.
- Cueva Tadeo, M. D. (2015). *¿Son las mejoras útiles actos que requieren el acuerdo total de los copropietarios de un bien inmueble?* Lima: Universidad San Martín de Porres.
- de Canales, F., de Alvarado, E., & Pineda, E. (1988). *Metodología de la Investigación*. México: Limusa.
- de Trazegnies Granda, F. (2005). La verdad construida: algunas reflexiones heterodoxas sobre la interpretación legal. *Themis*, 31-42.
- Gonzáles Barrón, G. (2005). *"Los Derechos Reales"* (Segunda ed.). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzáles Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodología de la Investigación*. México: Interamericana Editores S.A.
- Ísmodes Talavera, J. (2010). *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Mazeaud, Henri; Mazeaud, León; Mazeaud, Jean. (1960). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa - América.
- Mejorada Chauca, M. (1998). La posesión y las mejoras en el Código Civil peruano. *Ius et Veritas*, 240-245.
- Mejorada Chauca, M. (2005). Retención civil: apremio legítimo contra el deudor. *Ius et Veritas*, 145-150.
- Mejorada Chauca, M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, 251-256.
- Mejorada Chauca, M. (10 de Abril de 2017). (M. P. Rodríguez Urteaga, Entrevistador) [Grabación en audio y video]. Lima.
- Monroy Gálvez, J. (1994). Las excepciones en el Código Procesal Civil Peruano. *Themis*, 119-129.
- Montero Aroca, J. (2001). *El Nuevo Proceso Civil. Leuy 1/2000*. Valencia: Tirant lo blanch.
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2011). *Compendio de Derecho de Obligaciones*. Lima: Palestra Editores.
- Palacios C. de Sandoval, E. (2014). Las mejoras. Insuficiente Regulación Normativa. *Revista Jurídica "Docentia et Investigatio"*, 99-109.
- Ramírez Cruz, E. (2007). *Tratado de los Derechos Reales*. Lima: Rodhas SAC.

- Ramírez Jiménez, N. (14 de Junio de 2016). Crónica del IX Pleno Casatorio. Validez del acto jurídico y escritura pública. *Jurídica. Suplemento de análisis legal de El Peruano*, págs. 2-3.
- Ramos Nuñez, C. (2005). *Cómo hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento* (3° Edición ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Registral/Notarial, G. C. (2015). Propiedad y Derechos Reales Consultas. *Gaceta Civil & Procesal Civil Registral/Notarial*, 112-113.
- Romero Romaña, E. (1957). *Derecho Civil Los Derechos Reales*. Lima: Talleres Gráficos Marco.
- Rubio Correa, M. (2009). *El Sistema Jurídico, Introducción al Derecho*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Ruiz Figueroa, W. (20 de Febrero de 2011). La predictibilidad en la justicia peruana. *El Peruano*, pág. 13.
- Sierra Bravo, R. (2001). *Técnicas de Investigación Social*. Madrid: Thomson Editores Spain Paraninfo S.A.
- Tarazona Alvarado, F. (2010). *Código Civil Comentado*. . Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres Vásquez, A. (2006). *Derechos Reales*. Lima: Palestra Editores.
- Torres Vásquez, A. (2006). *Derechos Reales*. Lima: Importadora y Distribuidora Editorial Moreno S.A.(IDEMSA).
- Vásquez Ríos, A. (2011). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos E.I.R.L.

APÉNDICES

Apéndice I

GUÍA DE REGISTRO DE LEGISLACIÓN SOBRE MEJORAS

Apéndice II

GUÍA DE REGISTRO DE DOCTRINA SOBRE MEJORAS

Universidad Nacional de Cajamarca

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho

Mención Derecho Civil y Comercial

Título de investigación: *Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.*

GUÍA DE REGISTRO DE DOCTRINA SOBRE MEJORAS				
Fecha de registro:				
Autor	Definición de Mejoras	Clasificación de Mejoras	Poseedores habilitados para solicitar reembolso	Mecanismos judiciales para solicitar el reembolso de mejoras

Apéndice III

GUÍA DE REGISTRO DE JURISPRUDENCIA SOBRE MEJORAS

Universidad Nacional de Cajamarca

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho

Mención Derecho Civil y Comercial

Título de investigación: *Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.*

GUÍA DE REGISTRO DE JURISPRUDENCIA SOBRE MEJORAS			
Fecha de Registro:			
DATOS GENERALES			
Casación/Resolución N°/AÑO:		Demandante	
Departamento:		Demandado	
Fecha de Publicación:		Materia	
FUNDAMENTOS DE LA CASACIÓN			
Definición de Mejoras			
Clasificación de Mejoras			
Poseedores habilitados para solicitar reembolso			
Mecanismos judiciales para solicitar el reembolso de mejoras			

Apéndice IV
GUÍA DE ANÁLISIS DE LEGISLACIÓN DE MEJORAS

Universidad Nacional de Cajamarca

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho

Mención Derecho Civil y Comercial

Título de investigación: Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.

GUÍA DE ANÁLISIS DE LEGISLACIÓN SOBRE MEJORAS							
Fecha de análisis:							
Indicadores	Código Civil peruano			Indicadores	Código Procesal Civil peruano		
	Artículos involucrados	Contenido o Descripción	Categorías		Artículos involucrados	Contenido o Descripción	Categorías
Definición de Mejoras			Definición Precisa () Definición Imprecisa () Indefinición ()	Definición de Mejoras			Definición Precisa () Definición Imprecisa () Indefinición ()
Clasificación de Mejoras			Clasificación Precisa () Clasificación Imprecisa () Sin Clasificación ()		Clasificación de Mejoras		
Poseedores habilitados para solicitar reembolso			Determinación Precisa () Determinación Imprecisa () Indeterminación ()	Poseedores habilitados para solicitar reembolso			
Mecanismos judiciales para solicitar el reembolso de mejoras			Mecanismos Viables () Mecanismos Inviabiles () Inexistencia de Mecanismos ()		Mecanismos judiciales para solicitar el reembolso de mejoras		

Apéndice V

GUÍA DE ANÁLISIS DE DOCTRINA SOBRE MEJORAS

Universidad Nacional de Cajamarca

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho

Mención Derecho Civil y Comercial

Título de investigación: *Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.*

GUÍA DE ANÁLISIS DE DOCTRINA SOBRE MEJORAS					
Fecha de análisis:					
Corrientes Doctrinarias	Autores que respaldan corriente	Definición de Mejoras	Clasificación de Mejoras	Poseedores habilitados para solicitar reembolso	Mecanismos judiciales para solicitar el reembolso de mejoras
Categorías		Definición Precisa () Definición Imprecisa () Indefinición ()	Clasificación Precisa () Clasificación Imprecisa () Sin Clasificación ()	Determinación Precisa () Determinación Imprecisa () Indeterminación ()	Mecanismos Viables () Mecanismos Inviables () Inexistencia de Mecanismos ()

Apéndice VI

GUÍA DE ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA SOBRE MEJORAS

Universidad Nacional de Cajamarca

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho

Mención Derecho Civil y Comercial

Título de investigación: *Principales dificultades jurídicas para ejercer el derecho de reembolso de mejoras en el derecho peruano.*

GUÍA DE ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA SOBRE MEJORAS			
Fecha de Análisis:			
Indicadores	CASACIONES RESOLUCIONES INVOLUCRADAS Nº/AÑO	CRITERIOS DE LAS CASACIONES	Categorías:
Definición de Mejoras			Definición Precisa ()
			Definición Imprecisa ()
			Indefinición ()
Clasificación de Mejoras			Clasificación Precisa ()
			Clasificación Imprecisa ()
			Sin Clasificación ()
Poseedores habilitados para solicitar reembolso			Determinación Precisa ()
			Determinación Imprecisa ()
			Indeterminación ()
Mecanismos judiciales para solicitar el reembolso de mejoras			Mecanismos Viables ()
			Mecanismos Inviables ()
			Inexistencia de Mecanismos ()