



BOLETÍN LEGAL CIVIL Y COMERCIAL

El presente boletín ha sido elaborado por los miembros del Estudio Iuris Consulting – Abogados Empresariales y Financieros, esperando que sea de utilidad al público en general. Queda prohibida su venta.

Edición N°: 005-2022

Fecha: 15 de marzo

I. Normas relevantes

- **DECRETO SUPREMO N° 035-2022-EF:** Aprueban nuevos montos de la valorización principal que forma parte de la compensación económica que se otorga al personal de la salud en el marco del Decreto Legislativo N° 1153 y autorizan Transferencia de Partidas en el Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2022 a favor de diversos pliegos del Gobierno Nacional y de los Gobiernos Regionales (13/03/2022).
- **RESOLUCIÓN DE CONTRALORÍA N° 103-2022-CG:** Aprueban la Directiva N° 008-2022-CG/GMPL “Directiva externa que establece disposiciones complementarias de la Ley N° 31358, Ley que establece medidas para la expansión del control concurrente” (12/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 009-2022-RE:** Decreto Supremo que ratifica el Acuerdo entre la República del Perú y el Estado Plurinacional de Bolivia sobre Derecho de Paso para la Navegación en el Lago Titicaca (11/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 010-2022-RE:** Decreto Supremo que modifica el Anexo B: Cuotas Internacionales Año Fiscal 2022 de la Ley N° 31365, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2022 (11/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 011-2022-RE:** Decreto Supremo que ratifica el “Acuerdo sobre Cooperación Técnica 2020” entre la República del Perú y la República Federal de Alemania (11/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 001-2022-VIVIENDA:** Decreto Supremo que modifica la denominación de la Norma Técnica EM.110, Confort Térmico y Lumínico con Eficiencia Energética, y la incorpora en el Índice del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2004-VIVIENDA (11/03/2022).
- **RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 073-2022-MINEM/DGH:** Modifican Lineamientos y disposiciones técnicas necesarias para la elaboración de los Estudios de Riesgos de Seguridad y Planes de Respuestas de Emergencia (11/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 001-2022-JUS:** Decreto Supremo que rectifica por error material la Sección Primera del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (10/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 001-2022-IN:** Decreto Supremo que aprueba la estructura curricular básica de los Centros de Capacitación de Serenos y estandariza las características de uniformes, vehículos, distintivos e implementos del sereno (10/03/2022).
- **DECRETO SUPREMO N° 020-2022-PCM:** Decreto Supremo que declara el Estado de Emergencia en el distrito de Machupicchu de la provincia de Urubamba del departamento de Cusco, por peligro inminente ante huaicos, deslizamientos e inundaciones a consecuencia de intensas precipitaciones pluviales (09/03/2022).



II. Recomendaciones legales

Al producirse la restitución de la posesión de un bien, ya sea mueble o inmueble, el poseedor tiene derecho a que se le restituya –o reembolse– el valor de ciertas mejoras, pues estas han valorizado y/o “mejorado” el bien materia de posesión, lo que debe ser compensado.


Las mejoras son de diversas clases, y el poseedor, luego de la restitución del bien, tiene derecho al reembolso sólo tratándose de alguna de ellas.

Nuestro Código Civil, señala las clases de mejoras, calificándolas como necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien; útiles, cuando sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien; y de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad. Asimismo, faculta al poseedor del bien, incluso a retenerlo en los casos en que deba ser reembolsado, imponiendo de este modo el abono de las mejoras por parte del propietario. La retención se ejercería desde el momento en que el bien deba ser devuelto.


Cierta doctrina nacional, señala que es posible ejercitar este derecho de dos modos: extrajudicialmente, en el caso en que el poseedor opte por ejercer esta acción, puede rehusarse a entregar el bien, mientras el propietario no cumpla con la obligación del pago de mejoras; O, judicialmente, interponiendo la correspondiente excepción contra la acción destinada a conseguir la entrega del bien; en estos casos, el juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente. Este derecho, se encuentra totalmente amparado en la ley y tiene como objetivo impedir el enriquecimiento sin causa.

El derecho de retención favorece a toda clase de poseedores que realicen mejoras, es decir, no distingue a aquellos que actúen de buena o de mala fe. Siendo así, cualquier poseedor que ha introducido mejoras, podrá conservar el bien y, por su parte, el propietario debe procurar satisfacer su deuda, a fin de recuperar el bien.



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

No obstante, ambas partes deben respetar los alcances de los pactos realizados previamente, por ello, será sumamente importante definir bien los derechos y las obligaciones de las partes en los respectivos contratos donde se transfiera la posesión de un bien.

Existe doctrina diversa referida al reembolso de las mejoras de acuerdo con su clasificación, y los autores estiman al respecto, que serán únicamente reembolsables las mejoras necesarias. La doctrina española señala, por ejemplo que, normalmente, los gastos y mejoras realizados en cosa ajena dan lugar a un derecho de reembolso y garantía -derecho de retención- a favor de quien los realizó (conforme a los principios del enriquecimiento sin causa), salvo en el caso de los gastos y mejoras voluntarias (de recreo), que no dan derecho a reembolso alguno, sino tan sólo el derecho a retirarlos cuando sea posible hacerlo sin daño de la propiedad. Se estima que este derecho de retención es justificado para la hipótesis de las mejoras necesarias de buena o mala fe, pero no piensa lo mismo de las útiles y de recreo pues no tienen la imperatividad de las necesarias.


Así también, dentro de nuestra doctrina nacional, existe la postura del Dr. Vásquez Ríos, quien señala que, en el caso de las mejoras, la retención solo opera cuando el poseedor tenga derecho al valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución, según el art. 917. El derecho de retención no se aplica cuando se trata de retirar las mejoras de recreo porque en este supuesto el poseedor tiene un derecho de separación expedito o porque aleatoriamente el propietario tiene un derecho de opción al pago de dichas mejoras. Caso contrario implicaría que la pretensión del poseedor sea injustificada.

Por su parte, el Artículo 919, determina que, restituido el bien, se pierde el derecho de separación, y transcurridos dos meses prescribe tal acción de reembolso.

III. Jurisprudencia relevante

a) Corte Suprema



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

• **Casación N° 2278-2016-HUAURA:** La decisión adoptada por el Colegiado Superior vulnera el derecho de tutela procesal efectiva y el debido proceso, en su manifestación a obtener una sentencia fundada en derecho, por cuanto si bien la demandante ha señalado que ha realizado edificaciones sobre el terreno materia de propiedad de la empresa demandada Bienes y Raíces Alejandrina Sociedad Anónima Cerrada, ello no es motivo suficiente para expedir un pronunciamiento inhibitorio alegando una supuesta falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, habida cuenta que en el proceso se ha establecido de forma concreta la controversia y existen elementos suficientes para expedir un pronunciamiento de fondo (**Fecha de resolución: 26 de abril del 2018**).

• **Casación N° 4371-2011-LIMA:** Fundamento séptimo: "(...) 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 (...)" (**Fecha de resolución: 04 de setiembre del 2012**).

En caso tenga alguna duda o consulta sobre el contenido del presente boletín, o sobre alguna otra contingencia legal, no dude en contactarnos a nuestros números y/o a nuestra dirección indicados en la parte inferior. Con gusto lo atenderemos.


¿Necesita cambiar dólares?

Conoce a **SAFEX Casa de Cambio Online**, autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y obtén un tipo de cambio preferencial con el código **IURIS**. Por cada operación de compra o venta de dólares recibe tu boleta o factura, y sustenta costo o gasto para disminuir tu impuesto a pagar.




www.safex.pe
Cel.: 978830054



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008