

Derecho de reembolso de mejoras del arrendatario irregularmente desalojado durante el estado de emergencia nacional

The reimbursement of improvement of the tenant irregularly evicted during the state of national emergency

RODRÍGUEZ URTEAGA, Marcia Patricia(*)

SUMARIO: I. Introducción. II. Régimen de Mejoras y el Arrendamiento en el Ordenamiento Jurídico Peruano. III. Mecanismos Extrajudiciales y Judiciales del Arrendatario para Ejercitar el Derecho de Reembolso de Mejoras durante el Estado de Emergencia Nacional. IV. Conclusiones. V. Lista de referencias.

Resumen: La paralización de diversas actividades económicas y la prohibición de todas aquellas actividades consideradas no esenciales dispuestas durante del Estado de Emergencia Nacional en el Perú, ha provocado, entre otros aspectos, la disminución de ingresos económicos de los arrendatarios que se ha visto reflejado en el incumplimiento de sus obligaciones de pago la renta convenida, conllevando a que éstos sean indebidamente desalojados. Con

(*) Abogada. Maestra en Ciencias, mención Derecho, línea: Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional de Cajamarca. Docente de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Cajamarca.

ocasión a estos hechos, el presente artículo tiene por objeto brindar al lector un análisis crítico sobre los mecanismos judiciales y extrajudiciales establecidos en nuestro ordenamiento jurídico para solicitar y garantizar el reembolso de las mejoras necesarias y útiles que el arrendatario hubiera introducido en el bien arrendado, dentro del marco de las disposiciones legales establecidas durante el Estado de Emergencia Nacional y la correspondiente reanudación gradual y progresiva de actividades.

Palabras clave: reembolso de mejoras, arrendamiento, poseedor, derecho de retención.

Abstract: *The paralysis of various economic activities and the prohibition of all those activities considered non-essential arranged during the State of National Emergency in Peru, has caused, among other aspects, the decrease in economic income of the tenants that has been reflected in the breach of their payment obligations the agreed rent, leading to them being improperly evicted. On the occasion of these events, this article aims to provide the reader with a critical analysis of the judicial and extrajudicial mechanisms established in our legal system to request and guarantee the reimbursement of the necessary and useful improvements that the lessee would have introduced in the leased asset, within the framework of the legal provisions established during the State of National Emergency and the corresponding gradual and progressive resumption of activities.*

Keywords: *improvements reimbursement, lease, possessor, right of retention.*

I. Introducción

El aislamiento social obligatorio (cuarentena) dispuesto por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, en atención a la declaración de Estado de Emergencia Nacional dispuesto mediante Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, ha tenido como consecuencia la paralización de muchas actividades económicas, así como la prohibición de todas aquellas actividades consideradas no esenciales; ocasionando, entre otros aspectos, que muchos arrendatarios no cuenten con los ingresos suficientes para poder pagar la renta convenida en su contrato de arrendamiento, lo que ha conllevado a que éstos sean indebidamente desalojados.

Sin perjuicio de la ilegalidad de dichos desalojos, en el presente artículo, pretendemos evaluar la posibilidad de que el arrendatario pueda requerir, cuando menos, el reembolso de las mejoras que hubiera introducido en el bien arrendado, a través de los mecanismos judiciales y extrajudiciales que establece el ordenamiento jurídico, tomando especial atención en si éstos resultarán factibles una vez reanudadas las actividades involucradas para dicho fin.

II. Régimen de Mejoras y el Arrendamiento en el Ordenamiento Jurídico Peruano

En el Código Civil peruano de 1852, las mejoras no eran consideradas como una consecuencia de la posesión, sino como consecuencia del contrato de arrendamiento; de modo que el arrendatario tenía la facultad de introducir mejoras en el bien, sin alterar su forma, y requerir el pago de las mismas como consecuencia de dicho contrato; considerándose, inclusive, nulo el contrato sobre pago de las mejoras que no especificara las condiciones de las mejoras y el límite de dinero que el arrendatario pudiera gastar en ellas.

Por su parte, el Código Civil de 1936 reguló las mejoras específicamente en los artículos 1537 a 1546, ubicándolas dentro del contrato de arrendamiento, dentro del capítulo que regulaba el contrato de locación conducción. En dichos artículos se establecía que el reembolso de las mejoras necesarias eran las únicas que eran obligatorias y no era indispensable que tengan su origen en un pacto entre locador y conductor; mientras que las mejoras útiles y de recreo, sí requerían del acuerdo de las partes. Del mismo modo, establecía que era nulo el contrato que no haya especificado cuáles serían las mejoras a introducirse en el bien y el límite de las mismas.

A diferencia de los anteriores códigos, en el Código Civil de 1984, las mejoras se ubicaron específicamente en los artículos 916 al 919, dentro del Libro de los Derechos Reales, y son consecuencia del ejercicio de la posesión; constituyendo un derecho del poseedor a ser reembolsado por las mejoras que haya introducido en un determinado bien, con independencia a si estas son o no consecuencia de un contrato de arrendamiento.

Asimismo, el Código Civil de 1984 ha realizado una clara distinción sobre los supuestos en los que resulta posible exigir el reembolso de las mismas según el tipo de mejoras que el poseedor haya introducido en el bien; clasificándolas en necesarias, útiles y de recreo; siendo las primeras, aquellas que tengan por objeto, impedir la destrucción o el deterioro del bien; las segundas, aumentar el valor y la renta del bien; y las terceras, servir para ornato, lucimiento o mayor comodidad; estableciendo que el poseedor tiene derecho solo al valor de las mejoras necesarias y útiles que existieran al momento de la restitución del bien; y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual; hasta antes de cualquier citación judicial; toda vez que después de ésta, solamente serán reembolsables las mejoras necesarias.

Respecto a las mejoras que pueden introducirse en un bien objeto de contrato de arrendamiento, en atención a la condición de poseedor legítimo del arrendatario,

tario, debe tomarse en consideración que el Código Civil de 1984 ha regulado las obligaciones y los alcances del contrato de arrendamiento en los Artículos 1666 y siguientes; estableciendo que toda vez que el contrato de arrendamiento consiste en que una persona denominada arrendador, ceda temporalmente el uso de un bien mueble o inmueble a otra, denominada arrendatario, quien pagará por ello una renta, la cual no necesariamente deberá consistir en dinero; una de las principales obligaciones del arrendatario es devolver el bien arrendado sin más desgaste que el uso ordinario, una vez concluido el referido contrato.

Para tales efectos, el arrendatario debe cumplir con obligaciones adicionales al pago puntual de la renta convenida, destinadas a la conservación del bien; debiendo efectuar, por un lado, las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato con relación a los gastos de conservación o mantenimiento ordinario del bien, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 6) del artículo 1681 del Código Civil, los cuales no son reembolsables; y por otro lado, efectuar las reparaciones que le correspondan al arrendador, que por resultar urgentes, deba realizarlas directamente el arrendatario con derecho a reembolso, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes en caso de no efectuarlas, conforme a lo dispuesto por el artículo 1682 del Código Civil.

Respecto a las primeras, Bigio Chrem (2010), considera que las reparaciones que le corresponde efectuar al arrendatario son llamadas por la doctrina como locativas y 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. En el caso de los inmuebles arrendados tendrían ese carácter, por ejemplo, la reparación de los atoros 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. Estas reparaciones, al ser ordinarias, no generan obligación alguna para el arrendador, quien no está obligado a ningún reembolso frente a aquel. Respecto a las segundas, sostiene que el arrendatario debe efectuarlas directamente dando aviso al arrendador, y en tanto se efectuó la comunicación sin retardo, tiene derecho a exigir el reembolso de los gastos al arrendador.

Desde la perspectiva de Castillo Freyre (2001), en efecto, el arrendador deberá realizar las reparaciones de importancia que preserven el principio de identidad en el cumplimiento de su obligación; y 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. En atención a ello, considera que una mejora puede ser un gasto de conservación que deba ser asumido por el arrendatario siempre que pretenda la conservación del bien; 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, y deberá ser asumida por arrendador. Asimismo, 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. En este sentido, sostiene 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; toda vez que en virtud al Artículo 917 del Código Civil, le corresponde el reembolso de las mismas.

Bajo el mismo razonamiento, Beltrán Pacheco (2003) sostiene que puede ocurrir casos en los que el arrendatario requiera con suma urgencia efectuar las reparaciones que serán denominadas «necesarias», teniendo derecho al reembolso de estas siempre que comunique esta situación al arrendador.

De este modo, resulta indiscutible que el arrendatario, con la finalidad de conservar el bien en buen estado, a efectos de poder devolver el bien al arrendador sin más deterioro que el uso ordinario, así como evitar su deterioro o pérdida, debe hacerse cargo de las reparaciones urgentes, pudiendo introducir mejoras necesarias en el bien, las cuales deben ser reembolsadas por el arrendador al momento de devolver el bien arrendado.

Con relación a las mejoras útiles, el inciso 8 del artículo 1681 del Código Civil establece que, el arrendatario no puede introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin el asentimiento del arrendador.

Al respecto, 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; por lo que el arrendatario debe obtener del arrendador, antes de realizar las innovaciones, la autorización correspondiente, la cual puede otorgarse de forma expresa o tácita, verbal o escrita, en atención a que la norma no establece una forma determinada para la manifestación de dicha autorización.

Por otro lado, 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.

De igual modo, Beltrán Pacheco (2003) considera respecto a las reparaciones necesarias (mejoras necesarias) el arrendatario tendrá pleno derecho al reembolso; pero en el caso de las útiles y de recreo, deben ser autorizadas; por o ser necesarias. Coincide en que 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).

Por consiguiente, es incuestionable que el arrendatario, siempre que cuente con la autorización del arrendador, también podrá introducir mejoras útiles y de recreo, teniendo derecho al valor de las mejoras útiles que existieran al momento de la restitución del bien, y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño.

III. Mecanismos Extrajudiciales y Judiciales del Arrendatario para Ejercitar el Derecho de Reembolso de Mejoras durante el Estado de Emergencia Nacional

Sin perjuicio de los inconvenientes que ha conllevado el que el Código Civil de 1984 no haya establecido una definición de mejoras, así como el que la doctrina y la jurisprudencia peruana no hayan sostenido un criterio uniforme sobre su definición, elementos para su clasificación, y el poseedor habilitado para solicitarlas; resulta claro que en nuestra legislación se han establecido mecanismos extrajudiciales y judiciales con los que cuenta aquel poseedor, y por consiguiente, el arrendatario, que tuviera el derecho al reembolso de sus mejoras, los cuales se encuentran establecidos en los artículos 918, 919 del Código Civil de 1984 y en el artículo 595 Código Procesal Civil de 1993. Estos mecanismos pueden ser utilizados según si el bien ha sido o no restituido.

Dentro de los mecanismos extrajudiciales, el poseedor cuenta con el derecho de retener el bien que ocupa, hasta que se le pague o se le garantice el pago del valor de las mejoras que hubiera introducido en él. Este mecanismo, como es evidente, sólo podrá ejercitarlo mientras se encuentre en posesión del bien.

Dentro de los mecanismos judiciales, el poseedor puede ejercitar o garantizar su derecho de reembolso siguiendo el trámite del proceso sumarísimo en cuatro momentos o supuestos; el primero, durante el tiempo que se encuentre en posesión del bien a través de una acción de reembolso de mejoras; el segundo, hasta el plazo de dos meses de producida la restitución del bien a través de una acción de reembolso de mejoras, situación en la que, además, habrá perdido el derecho de separación de sus mejoras; el tercero, mediante el derecho de retención vía

excepción que se oponga a la acción destinada a conseguir la entrega del bien; y el cuarto, si es demandado antes por desalojo, dentro del plazo de vencimiento para la contestación de demanda de desalojo, es decir, en el plazo de cinco días hábiles, no siendo acumulable la acción de reembolso de mejoras al proceso de desalojo.

Asimismo, nótese que a partir de la promulgación de la Ley N.º 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, actualmente es necesario iniciar un procedimiento de conciliación extrajudicial, como requisito de procedibilidad de la acción de reembolso de mejoras.

Con relación a ello, a efectos de evaluar la posibilidad de que el arrendatario pueda ejercer alguno de estos mecanismos para solicitar o garantizar el reembolso de las mejoras que hubiera introducido en un bien, debemos tomar en consideración algunas disposiciones legales promulgadas en el marco de la declaración del Estado de Emergencia Nacional y el correspondiente plan de reactivación gradual de actividades.

Como es sabido, con fecha 15 de marzo del 2020, mediante Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, el Estado peruano declaró el Estado de Emergencia Nacional por 15 días calendario, disponiendo el aislamiento social obligatorio (cuarentena) por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, estableciendo, entre otros aspectos, una serie de restricciones, así como la prohibición de todas aquellas actividades consideradas no esenciales. El periodo de duración del Estado de Emergencia Nacional, hasta la elaboración del presente artículo, ha sido prorrogado hasta el 30 de junio del presente año.

En atención a dicho decreto supremo, mediante Resolución Administrativa 115-2020-CE-PJ, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial dispuso suspender las labores del Poder Judicial, a partir del 16 de marzo del 2020, así como también, suspender los plazos procesales y administrativos a partir de dicha fecha, disponiendo sólo el funcionamiento de determinados órganos jurisdiccionales y administrativos indispensables.

Del mismo modo, los diferentes oficios notariales y centros de conciliación extrajudicial del país, dispusieron el cierre de sus establecimientos durante el plazo de duración del Estado de Emergencia Nacional; al no haber sido considerados dentro de las actividades esenciales.

No obstante, respecto a los plazos a tomar en consideración en la tramitación de conciliaciones extrajudiciales, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, no se han pronunciado expresamente sobre la suspensión de los mismos hasta el momento, o en su caso, hasta la fecha de la realización del presente artículo, provocando que este silencio afecte la validez de los procedimientos conciliatorios iniciados.

Al respecto, Abanto Torres (2020) sostiene que, debe tenerse en cuenta que el procedimiento conciliatorio no es ni un proceso judicial ni un procedimiento administrativo sino un medio alternativo de resolución de conflictos (MARC's), y por lo tanto, no se encontrarían inmersos dentro de los alcances de la Resolución Administrativa 115-2020-CE-PJ, resultando indispensable se dicte una norma con rango de ley que suspenda expresamente los plazos de los procedimientos conciliatorios.

Sin haberse tomado en cuenta esta omisión, mediante Decreto Supremo N.º 080-2020, se ha dispuesto la reanudación de actividades de forma gradual y progresiva en cuatro fases; dentro de las cuales, los servicios notariales se encontraron incluidos en la primera, a reanudarse en el mes de mayo, una vez que hubieran cumplido con la aprobación del protocolo notarial aprobado por Resolución Ministerial N.º 0135-2020-JUS publicado recientemente el 18 de mayo del 2020; y con relación a las actividades del Poder Judicial, se ha dispuesto el reinicio de las labores de los órganos jurisdiccionales del país, a partir del 01 de julio del 2020, mediante Resolución Administrativa N.º 157-2020-CE-PJ de fecha 25 de mayo del 2020, a efectos de, también, implementar sus protocolos correspondientes. No obstante, respecto a las actividades de los centros de conciliación extrajudicial, éstas, nuevamente, no han sido expresamente consideradas en alguna de las fases de reanudación, y tampoco se ha publicado, hasta el momento, un protocolo sectorial o plan de prevención específico que sea aplicable para los centros de conciliación **públicos y privados**; sin embargo, Castillo Rafael (2020) sostiene que conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, elaborada por la Organización de Naciones Unidas, que aplica el Instituto Nacional de Estadística e Informática, y sobre el cual se basa el Ejecutivo para identificar las actividades económicas a reanudar, la conciliación extrajudicial se encontraría considerada dentro de las actividades jurídicas que fueron incluidas en la segunda fase de reanudación, y cuyas actividades pueden ser reactivadas a partir del 05 de junio del 2020, conforme a lo dispuesto por Decreto Supremo N.º 101-2020-PCM.

Lamentablemente, es dentro del marco de estas disposiciones legales y de las omisiones advertidas, que los jueces tendrán que resolver al momento de calificar las nuevas demandas que sean interpuestas y que versen sobre derechos disponibles, en atención a lo establecido por el artículo 6 de la Ley de Conciliación que exige como requisito de procedibilidad, el haber recurrido a una conciliación extrajudicial.

Al mismo tiempo, es sabido que la paralización de muchas actividades económicas, así como la prohibición de todas aquellas actividades consideradas no esenciales, ha ocasionado que muchos arrendatarios no cuenten con los ingresos suficientes para poder pagar la renta convenida en su contrato de arrendamiento, conllevando a que algunos arrendadores, sin tomar en cuenta los procedimientos

establecidos por nuestro ordenamiento para la resolución de un contrato de arrendamiento por falta de pago así como la subsecuente devolución del bien arrendado en vía judicial o notarial; han desalojado indebidamente a los arrendatarios de forma unilateral y empleando, en ocasiones, violencia; lo cual constituye, en muchos de los casos, un acto de despojo de la posesión.

Al margen de la existencia previa de un proceso judicial de desalojo cuya tramitación se hubiera visto suspendida por la suspensión de actividades del Poder Judicial, así como con independencia de las acciones legales que pudieran interponer aquellos arrendatarios ante estos lamentables hechos una vez que las actividades del Poder Judicial sean reanudadas; lo cierto es, que los arrendatarios no han tenido más remedio que restituir el bien arrendado, y retirar las pertenencias que les fuera posible a fin de trasladarse a alguna otra vivienda o retornar a su ciudad de origen; dejando dentro del bien arrendado, no sólo muchas de las pertenencias que no pudieron llevárselas dadas las circunstancias, sino particularmente, sin haber podido ejercitar u oponer su derecho de retención del bien, ya sea de forma extrajudicial o judicial, que pudiera garantizar el reembolso del valor de las mejoras necesarias y útiles que hubieran introducido en el bien; quedándoles solo los demás mecanismos, antes desarrollados, a fin de solicitar el reembolso de sus mejoras.

En efecto, debido a que el arrendatario ya no se encuentra en posesión del bien, no resulta posible ejercitar su derecho de retención en vía extrajudicial, o en vía judicial a través de una excepción que se oponga a la acción destinada a conseguir la entrega del bien; quedándole solamente dos posibilidades para ejercer su derecho de reembolso de mejoras: i) el de interponer una acción judicial de reembolso de mejoras en el plazo de dos meses de restituido el bien; o ii) en caso de haber sido demandado previamente en un proceso de desalojo, que aunque ya no tuviera un propósito, **sí corre** el plazo de cinco **días hábiles para** interponer su acción de reembolso de mejoras de manera independiente, debido a que no es acumulable la acción de reembolso de mejoras al proceso de desalojo.

En el primer supuesto, **nótese que** el artículo 919 del Código Civil establece que restituido el bien, la acción de reembolso prescribe transcurrido el plazo de dos meses; no obstante, la doctrina es uniforme en considerar que el plazo establecido no es de prescripción, sino uno de caducidad; por lo que fuera de dicho plazo, ya no tendría derecho de exigir el reembolso de las mejoras necesarias y útiles, tal como la sostenido Ramírez Cruz (2007) y Vásquez Ríos (2011).

Asimismo, el referido artículo aclara que, en este supuesto, el poseedor con derecho al reembolso de mejoras habrá perdido el derecho de separación; por lo que lamentablemente, el arrendatario indebidamente desalojado se encontrará imposibilitado de retirar las mejoras de recreo que sean separables sin daño.

Respecto al último supuesto, llama poderosamente la atención el plazo que ha establecido el ordenamiento jurídico para ejercitar la acción de reembolso de mejoras, debido a que resulta completamente imposible de llevarse a cabo; toda vez que, como se ha mencionado, para demandar el reembolso de mejoras, es necesario tramitar previamente una conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la referida acción; por lo que cabe preguntarse, ¿resulta jurídica y humanamente posible que el arrendatario que hubiera sido previamente demandado por desalojo, en el breve plazo de cinco días no solo haya iniciado, sino culminado, la tramitación de la conciliación extrajudicial requerida como requisito de procedibilidad para su acción de reembolso de mejoras y asimismo cumpla con interponer su acción en dicho plazo adjuntando el acta de conciliación extrajudicial correspondiente? Evidentemente no, y menos aún si el artículo 11 de la Ley N.º 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial, establece que el plazo de la Audiencia de Conciliación es treinta días calendarios contados a partir de la primera citación a las partes; y mucho menos aún si no se ha dictado una norma con rango de ley que suspenda expresamente los plazos de aquellos procedimientos conciliatorios que, eventualmente, se hubieran iniciado con anterioridad a la declaración del Estado de Emergencia Nacional.

En ese sentido, si bien es cierto, se han establecido mecanismos extrajudiciales y judiciales para ejercitar y garantizar el derecho de reembolso de mejoras; como se advierte, el arrendatario que hubiera sido indebidamente desalojado en el contexto actual, no solo no ha contado con la posibilidad de ejercitar su derecho de retención, cuando menos, de forma extrajudicial; sino que tampoco cuenta con mecanismos idóneos que garanticen el reembolso íntegro de sus mejoras en la vía judicial una vez que las actividades de los centros de conciliación extrajudicial o del Poder Judicial sean reanudadas, debido a las serias limitaciones que se han planteado tanto en los requisitos para su interposición, como en los plazos establecidos por el ordenamiento jurídico para estos fines; que conllevan a que las mejoras necesarias y útiles que el arrendatario hubiera introducido en el bien arrendado, se pierdan sin reembolso alguno.

IV. Conclusiones

El arrendatario, en su condición de poseedor legítimo, tiene derecho al reembolso de las mejoras necesarias y útiles, y a retirar las de recreo, que hubiera introducido en el bien arrendado.

Los mecanismos judiciales y extrajudiciales establecidos en nuestro ordenamiento jurídico para solicitar o garantizar el reembolso de las mejoras presentan

serias contradicciones, que se han visto intensificadas ante la ausencia de disposiciones legales expresas con relación a los plazos y a la tramitación de conciliaciones extrajudiciales durante el Estado de Emergencia Nacional; conllevando a que sea inviable que el arrendatario indebidamente desalojado, requiera el reembolso de las mejoras necesarias y útiles que hubiera introducido en el bien arrendado, y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño.

La institucionalización y el desarrollo de la conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos fue considerado de interés nacional en el marco de la Ley N.º 26872, Ley de Conciliación; no obstante, las duras consecuencias jurídicas que ha provocado la declaración del Estado de Emergencia Nacional en nuestro país, hace necesario, útil y urgente, el establecimiento de políticas que pretendan el fortalecimiento y atención a los centros de conciliación extrajudicial públicos y privados.

V. Lista de referencias

- Abanto Torres, J. D. (08 de Junio de 2020). *La conciliación extrajudicial y la reactivación de los órganos jurisdiccionales, posterior al levantamiento del aislamiento social obligatorio: dos problemas por resolver*. Obtenido de La Ley: <https://laley.pe/art/9770/la-conciliacion-extrajudicial-y-la-reactivacion-de-los-organos-jurisdiccionales-posterior-al-levantamiento-del-aislamiento-social-obligatorio-dos-problemas-por-resolver>
- Beltrán Pacheco, J. (2003). *Cuadernos Jurisprudenciales. Mejorar o no mejorar: He ahí el dilema*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Bigio Chrem, J. (2010). *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castillo Freyre, M. (2001). *Tratado de los Contratos Típicos*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Castillo Rafael, C. (08 de Junio de 2020). *La conciliación extrajudicial y el acceso a la justicia en tiempos de pandemia*. Obtenido de Lp Derecho: <https://lpderecho.pe/conciliacion-extrajudicial-acceso-justicia-tiempos-pandemia/>
- Ramírez Cruz, E. (2007). *Tratado de los Derechos Reales*. Lima: Rodhas SAC.
- Vásquez Ríos, A. (2011). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos E.I.R.L.