



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

INEJECUCIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A  
CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO, EN LIMA  
METROPOLITANA

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
ABOGADA**

**AUTORAS**

MARIA ISABEL FARFAN MINAYA  
ORCID: 0000-0002-8092-8540

NICOLE AGUILAR FLORES  
ORCID: 0000-0002-8570-0289

**ASESOR**

MAG. MARCOS ENRIQUE TUME CHUNGA  
ORCID: 0000-0003-4484-6609

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

PROMOCIÓN Y MEJORA CONTINUA DE LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS  
DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**LIMA, PERÚ, JULIO DE 2022**



**CC BY**

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

*Esta licencia permite a otros distribuir, mezclar, ajustar y construir a partir de su obra, incluso con fines comerciales, siempre que le sea reconocida la autoría de la creación original. Esta es la licencia más servicial de las ofrecidas. Recomendada para una máxima difusión y utilización de los materiales sujetos a la licencia.*

## Referencia bibliográfica

Farfan Minaya, M. I., & Aguilar Flores, N. (2022). *Inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.

## HOJA DE METADATOS

Datos del autor	
Nombres y apellidos	Maria Isabel Farfan Minaya
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	75419565
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0002-8092-8540">https://orcid.org/0000-0002-8092-8540</a>
Datos del autor	
Nombres y apellidos	Nicole Aguilar Flores
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	71428078
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0002-8570-0289">https://orcid.org/0000-0002-8570-0289</a>
Datos del asesor	
Nombres y apellidos	Marcos Enrique Tume Chunga
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	41058938
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0003-4484-6609">https://orcid.org/0000-0003-4484-6609</a>
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Luis Angel Espinoza Pajuelo
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	10594662
Secretario del jurado	
Nombres y apellidos	Wilfredo Herbert Gordillo Briceño
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08337343
Vocal del jurado	
Nombres y apellidos	Marcos Enrique Tume Chunga
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	41058938
Datos de la investigación	

<b>Título de la investigación</b>	Inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana
<b>Línea de investigación Institucional</b>	Persona, Sociedad, Empresa y Estado
<b>Línea de investigación del Programa</b>	Enfoque interdisciplinario de la Ciencia Jurídica
<b>URL de disciplinas OCDE</b>	<a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01</a>



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**Facultad de Ciencias Humanas**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS**

En la ciudad de Lima el Jurado de Sustentación de Tesis conformado por el Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo; quien lo preside y, los miembros del jurado Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño y Mg. Marcos Enrique Tume Chunga; reunidos en acto público para dictaminar la tesis titulada:

**"INEJECUCIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO, EN LIMA METROPOLITANA"**

Presentado por la Bachillera:

**MARIA ISABEL FARFAN MINAYA**

Para optar el Título Profesional de Abogada  
luego de escuchar la sustentación de la misma y resueltas las preguntas del jurado, acuerdan:

**APROBADO POR UNANIMIDAD**

Con mención de publicación: SI NO

En señal de conformidad, firman los miembros del jurado a los 22 días del mes de julio del 2022.

Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo  
Presidente

Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño  
Secretario

Mg. Marcos Enrique Tume Chunga  
Vocal



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**Facultad de Ciencias Humanas**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS**

En la ciudad de Lima el Jurado de Sustentación de Tesis conformado por el Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo; quien lo preside y, los miembros del jurado Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño y Mg. Marcos Enrique Tume Chunga; reunidos en acto público para dictaminar la tesis titulada:

**"INEJECUCIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO, EN LIMA METROPOLITANA"**

Presentado por la Bachillera:  
**NICOLE AGUILAR FLORES**

Para optar el Título Profesional de Abogada  
luego de escuchar la sustentación de la misma y resueltas las preguntas del jurado, acuerdan:

APROBADO POR UNANIMIDAD

Con mención de publicación: SI NO

En señal de conformidad, firman los miembros del jurado a los 22 días del mes de julio del 2022.

Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo  
Presidente

Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño  
Secretario

Mg. Marcos Enrique Tume Chunga  
Vocal

## **ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD**

Yo MARCOS ENRIQUE TUME CHUNGA, docente de la Facultad de Ciencias Humanas y Escuela Profesional de Derecho, de la Universidad Autónoma del Perú, en mi condición de asesor de la tesis titulada:

**INEJECUCIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A CONSECUENCIA DELAISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO, EN LIMA METROPOLITANA**

Del estudiante MARIA ISABEL FARFAN MINAYA y NICOLE AGUILAR FLORES; constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin que se adjunta.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Autónoma del Perú.

Lima, 17 de marzo de 2023



**MG. MARCOS ENRIQUE TUME CHUNGA**

DNI : 41058938

## **DEDICATORIA**

A Dios por darme vida y salud. A mi madre Marlene por ser mi soporte, mi roca, mi fuerza para continuar pese a las adversidades. A mi hermano Renzo por compartir sus ganas de superación. A mis tíos Juan Carlos y Paola Jimena por ser mis hermanos, mis amigos, mis padrinos. A mi mamita Daniela por cuidarme desde el cielo. Finalmente, a Panda y Ramona por ser desvelarse conmigo durante toda la carrera universitaria; sin todos ellos esta investigación no sería posible.

Maria Isabel Farfan

A mi familia, mis padres Víctor y María, los cuales me han brindado todo su apoyo, amor y comprensión, durante mi formación profesional, a mi hermana Romina por su compañía y palabras de aliento, a mi gata Tina por todas las noches que me acompañó durante los años de carrera, sin ellos esta investigación no sería posible.

Nicole Aguilar

### **AGRADECIMIENTOS**

A la Universidad Autónoma del Perú, por brindarnos la calidad de docentes que nos acompañaron con sus enseñanzas durante toda la vida universitaria, y nos permitieron realizar la presente investigación.

Maria Isabel Farfan y Nicole Aguilar

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA</b> .....	2
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	3
<b>RESUMEN</b> .....	6
<b>ABSTRACT</b> .....	7
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	8
<b>CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Realidad problemática .....	11
1.2. Justificación e importancia de la investigación .....	16
1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos .....	17
1.4. Limitaciones de la investigación .....	17
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	
2.1. Antecedentes de estudios.....	21
2.2. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado.....	21
2.3. Definición conceptual de la terminología empleada.....	27
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	47
3.2. Participantes y muestra .....	48
3.3. Supuestos categóricos.....	50
3.4. Categorización.....	51
3.5. Métodos, técnicas e instrumento de recolección de datos.....	52
<b>CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS</b>	
4.1. Resultados.....	54
<b>CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
5.1. Discusión de resultados .....	75
5.2. Conclusiones.....	84
5.3. Recomendaciones.....	86
<b>REFERENCIAS</b>	
<b>ANEXOS</b>	

**LISTA DE TABLAS**

Tabla 1	Matriz de triangulación teórica
Tabla 2	Matriz de triangulación normativa
Tabla 3	Matriz de participantes
Tabla 4	Matriz de categorización
Tabla 5	Pregunta 1 de la guía de entrevista
Tabla 6	Pregunta 2 de la guía de entrevista
Tabla 7	Pregunta 3 de la guía de entrevista
Tabla 8	Pregunta 4 de la guía de entrevista
Tabla 9	Pregunta 5 de la guía de entrevista
Tabla 10	Pregunta 6 de la guía de entrevista
Tabla 12	Pregunta 8 de la guía de entrevista
Tabla 13	Pregunta 9 de la guía de entrevista

**INEJECUCIONES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A  
CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO, EN LIMA  
METROPOLITANA**

**MARIA ISABEL FARFAN MINAYA  
NICOLE AGUILAR FLORES**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÙ**

**RESUMEN**

El objetivo de estudio fue analizar cuáles son las causas de las inejecuciones a los contratos de arrendamiento como consecuencia a la declaratoria del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana. El tipo de investigación fue cualitativa, tuvo un enfoque de teoría fundamentada; la muestra estuvo conformada por 5 expertos en Derecho Civil. El instrumento utilizado fue la guía de entrevista, los resultados mostraron que la inejecución sí se origina por causas generadas a consecuencia del aislamiento social obligatorio, puesto que, se han generado situaciones que alteran las circunstancias bajo las cuales fue celebrado el contrato, las cuales impiden la ejecución de las prestaciones acordadas. Finalmente se concluyó que la inejecución a los contratos de arrendamiento se origina por causas generadas a consecuencia del establecimiento del aislamiento social obligatorio, por lo cual es necesario que exista normativa específica para esta problemática.

**Palabras clave:** inejecución a los contratos de arrendamiento, aislamiento social obligatorio, teoría de la imprevisión, pacta sunt servanda.

**NON-EXECUTION OF LEASE CONTRACTS AS A RESULT OF MANDATORY  
SOCIAL ISOLATION, IN METROPOLITAN LIMA**

**MARÍA ISABEL FARFÁN MINAYA**

**NICOLE AGUILAR FLORES**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÙ**

**ABSTRACT**

The objective of the study was to analyze what are the causes of non-compliance with lease contracts as a consequence of the declaration of obligatory social isolation in Metropolitan Lima. The sample was made up of 5 experts in Civil Law. The instrument used was the interview guide, the results showed that the non-execution if originated by causes generated as a result of the obligatory social isolation because situations have arisen that alter the circumstances under which the contract was celebrated, which prevent the execution of the agreed benefits. Finally, it was concluded that the non-execution of lease agreements is originated by causes generated as a consequence of the establishment of the mandatory social isolation, so there must be specific regulations for this problem.

**Keywords:** non-enforcement of lease agreements, mandatory social isolation, imprevisión theory, pacta sunt servanda.

## INTRODUCCIÓN

La tesis es presentada a la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Autónoma del Perú, para obtener el título de abogadas, en el presente trabajo de investigación se aborda un tema muy importante como es las inejecuciones a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.

Tras la aparición de un mortal y altamente contagioso virus, hoy ahora denominado COVID-19; la Organización Mundial de la Salud, determinó que esta no es solo una crisis de salud pública, es una crisis que afectará a todos los sectores, por lo que cada sector y cada individuo debe participar en la lucha. Siendo así, todos los países debían adoptar un enfoque coordinado entre gobiernos y sociedad, construyendo una estrategia integral para prevenir infecciones, salvar vidas y minimizar el impacto. Sin embargo, lamentablemente no todas las naciones las han adoptado eficazmente.

En efecto, si bien es cierto que en el Perú se adoptaron medidas para mitigar el impacto de la COVID-19, como la contenida en el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, Decreto que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote de la COVID-19, entre otras normativas, no es menos cierto que a la fecha de los hechos estas no fueron necesariamente eficientes y menos adecuadas en todos los sectores, toda vez que después del sector salud, el sector económico y laboral han sido los más afectados; pese a ello el Estado se ha abstenido de emitir mayores disposiciones que regulen las conductas entre las partes de estos sectores.

No obstante, por la naturaleza de la actividad realizada; que a raíz del aislamiento social obligatorio publicado mediante el Decreto Supremo N° 044-2020-

PCM; ciertas actividades económicas quedaron imposibilitadas de ejecutarse por lo cual urge establecer norma específica en actos que repercuten en la economía del individuo y por tanto de la sociedad, como en temas de arrendamiento.

En el capítulo I se abordó el del planteamiento del problema, donde se hizo referencia a la problemática de la inejecución de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio. Asimismo, se presentaron los problemas de investigación, objetivos de nuestra investigación, justificación de este y las limitaciones presentes. En el capítulo II se abordó el del Marco teórico, donde se recopilaron los antecedentes de esta investigación, se desarrollaron el principio del Pacta Sunt Servanda y la Teoría de la Imprevisión. Aunado a ello se efectuó un análisis del derecho comparado, las definiciones conceptuales e interpretaciones de juristas y doctrinarios en materia. En el capítulo III se estableció del Marco metodológico, abordando el diseño de la investigación hermenéutica, los participantes, muestra, supuestos, categorización, métodos e instrumentos de recolección de los datos recabados. En el capítulo IV se presentaron los resultados y discusiones de los resultados y discusiones obtenidas a través de las entrevistas realizadas a los expertos en aplicación al instrumento de los datos recabados, entrevista. En el capítulo V finalmente, a raíz de todo lo investigado y reafirmado con los valiosos aportes de los expertos consultados; se mostraron las conclusiones y recomendaciones que las tesoristas arribaron.

**CAPÍTULO I**  
**PROBLEMA DE INVESTIGACION**

### **1.1. Realidad problemática**

En principio, el treinta y uno de diciembre del 2019 en Wuhan, capital de Hubei, provincia de China, se presentaron los primeros casos de una extraña Neumonía, que con el pasar de los días sólo empeoró. Siendo tanto así, siete días después, el país asiático confirmó que este nuevo brote llamado coronavirus no era igual a sus antecesores SARS y MERS.

La evolución y propagación del extraño y contagioso virus solo iba en aumento cuando países como Tailandia y Japón; así como estados como Washington confirmaron la presencia del coronavirus en su territorio. En consecuencia, de estos y otros hechos como los reportes de muertes e incremento de los contagios, es que el veintidós de enero del 2020, desde la ciudad de Wuhan se anuncia el cierre de sus aeropuertos, comercios, actividad turística; deteniendo indefectiblemente la actividad económica natural.

Pese a que hasta ese momento resultaba palpable que el nuevo virus reportado vaticinaba ser increíblemente contagioso como peligroso, esto no terminó de alertar a la Organización Mundial de la Salud (OMS, 2020) toda vez que a pesar de la evidente crisis sanitaria que atravesaba el país chino y su rápida propagación, lamentablemente desde dicha Organización se declaró que este caso no constituía una Emergencia Internacional de Salud Pública, para luego -con fecha treinta de enero del 2020- se retractara y termine determinando al coronavirus una Emergencia Internacional de Salud Pública denominándose posteriormente como COVID-19; sin embargo, hasta el momento aún no se instaba a los países a adoptar medidas necesarias para combatir a este invisible asesino que no sólo buscaba acabar con la vida de los cuerpos humanos sino paralizar y detener el progreso económico.

Habiendo transcurrido más de tres meses de la primera aparición del ahora denominado COVID-19 a través de una rueda de prensa el once de marzo del presente año, el director de la OMS Tedros Adhanom Ghebreyesus finalmente señaló a este anómalo y extremadamente contagioso virus como el causante de una Pandemia Mundial aunque no en el momento oportuno; toda vez que, a la fecha se habían reportado centenares de miles de infectados en distintos países, con una tasa de mortalidad en aumento y una baja económica palpable en aquellos países que a la marcha intentaban infructuosamente contenerlo.

Es menester resaltar que si bien es cierto, las postuladas dudaron de las primeras acciones de la OMS frente a los primeros casos de la COVID-19 en el mundo, se debe resaltar que las recomendaciones realizadas desde la declaratoria de la Pandemia Mundial resultan ser convenientes y apropiadas, iniciando con la primera recomendación del director de la OMS (Ghebreyesus) que en conferencia de prensa que en conferencia de prensa declaró que esta no es solo una crisis de salud pública, es una crisis que afectará a todos los sectores, por lo que cada sector y cada individuo deben participar en la lucha; todos los países debían de adoptar un enfoque coordinado entre gobiernos y sociedad, construyendo una estrategia integral para prevenir infecciones, salvar vidas y minimizar el impacto. Sin embargo, lamentablemente no todas las naciones las han adoptado eficazmente. Sin embargo, lamentablemente no todas las naciones las han adoptado eficazmente.

En la actualidad y habiendo transcurrido más de diez meses desde la primera aparición del nuevo coronavirus; este terrible e infeccioso patógeno ha afectado a casi todos los países del globo terráqueo. Lamentablemente algunas naciones no han adoptado medidas eficaces para mitigar los impactos de la COVID-19 en la ciudadanía, toda vez que como bien mencionó el director de la citada Organización,

esta no es solo una crisis de salud pública, es una crisis que afecta a todos los sectores. Entendiéndose que las medidas que deberían adoptar los gobiernos deben orientarse a aplacar las consecuencias en el sector salud, economía, educación, entre otros.

Según Mendoza (1999) en el plano microeconómico, debe intervenir activamente en el mercado mediante sistemas óptimos de regulación, impuestos y subsidios, fijación de derechos, prestación de los bienes públicos, disposiciones como el Decreto Supremo 044-2020-PCM, que determina el aislamiento social obligatorio en el Art.7. consignando restricciones para la actividad comercial, salvo aquellos rubros que se dedican a la venta de insumos de primera necesidad. Al respecto, cabe precisar que las tesis concuerdan la promulgación de esta indiciaria medida, toda vez a razón que ella fue imperativa para reducir las oleadas de contagios por la COVID-19; pese a ello, se debe dejar constancia que no es posible ignorar otras necesidades; sino que, con el paso del tiempo era de vital importancia ir priorizando otros sectores gravemente golpeados por este anómalo virus, como por ejemplo el sector económico.

Lo anterior se condice, con la verificación de los arrendamientos; al respecto, cabe indicar que solo se ha emitido un decreto supremo y un Proyecto de Ley. Respecto al primero, nos referimos al Decreto Supremo 044-2020-PCM, el cual solo prohibió su actividad por no ser de primera necesidad, respecto al segundo, cabe citar al Proyecto de Ley N° 5004/2020-CR, mediante el cual se propuso la suspensión del pago de la renta e intereses legales en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia por la COVID-19; no obstante, el mismo se consideró desigual y ambiguo por lo que terminó por ser rechazado.

Así pues, es evidente la urgencia de establecer normatividad específica en actos que repercuten a la economía del individuo, en consecuencia en la sociedad, puesto que de no hacerlo solo se continuará con vacíos legales siendo el deber de los ciudadanos tener que sufrirlos y suplirlos; puesto que -en específico en el arrendamiento- al no tener una director que señale el procedimiento para la continuación de la actividad y solo se prohíbe su actividad por no ser de primera necesidad, entonces se vulnera el derecho a contratar e intrínsecamente a una vida digna de una u ambas partes, puesto que, conjeturando sobre la base de la realidad, en caso que el arrendador, el cual generalmente resulta ser adulto mayor y/o jubilado, subsiste gracias al alquiler que es su propiedad, ¿cómo podría solventar sus gastos de supervivencia si no le es posible realizar el arriendo de su propiedad? Asimismo, según lo señalado por Nicamanco (2020) locales del rubro comercial y de servicios, se vieron en la necesidad de parar sus operaciones, los cuales fueron inmuebles arrendados; por lo que también existe vacíos sobre el comportamiento que deberá realizar el arrendador de un local.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que la decaída que viene sufriendo la economía nacional afecta a cada sector, en consecuencia, las empresas vienen procediendo al cierre, cese y/o suspensión de sus actividades, en consecuencia, muchas personas pierdan sus empleos, por lo cual, cuentan con pocos -o ningún- tipo de ingreso económico, siendo así, los arrendatarios podrían tener más de un problema para poder cumplir con el arriendo; es decir, la obligación del pago de la renta.

Bajo este contexto surgen las dudas, ¿los arrendatarios se encuentran jurídicamente exentos de pagar las mensualidades por la actual coyuntura? Asimismo, ¿pueden los arrendadores exigir el pago de las pensiones pese al declive socioeconómico que atraviesa el país?

Al respecto, es menester dejar constancia que la presente investigación científica no cuestiona el no deber adoptar medidas específicas en materia de la COVID-19, muy por el contrario, las tesis se encuentran a favor de una política pública orientada a minimizar su inevitable impacto. Sin embargo, ello no debe traducirse en evitar la continuidad del ejercicio de otras actividades que, con el apoyo del Legislativo o Ejecutivo, normando su correcta aplicación, debieran contribuir y sustentar su reactivación, toda vez que, de no ser así, los peruanos podrán sobrevivir a la COVID-19, pero no al hambre.

Por ello, que a través de la presente se plantea posibles mejoras normativas en materia de arrendamientos a fin de contribuir a la solución de conflictos de forma celeré y eficaz buscando evitar el continuo detrimento económico que sufre el arrendador de poder ejercer su derecho.

### ***Formulación del problema de investigación***

Es la formulación del problema es aquellas situaciones que buscan detallar la expresión de la investigación científica que se realiza, a través de la formulación y la estructuración.

### ***Problema general***

¿Cuáles son las causas para que se den las inejecuciones en los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana?

### ***Problemas específicos***

¿Las inejecuciones de los contratos de arrendamiento son resultado de la ausencia de normativas específicas durante el aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana?

¿El aislamiento social obligatorio es causal justificable para la inejecución de las obligaciones en los contratos de arrendamiento por ser un suceso considerado caso fortuito o fuerza mayor?

¿El Código Civil es suficientemente idóneo para resolver las inejecuciones a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana?

¿Es posible la reformulación de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana?

### **1.2. Justificación e importancia de la investigación**

La presente investigación tiene como principal objetivo reflexionar sobre los perjuicios generados tras la declaratoria de estado de emergencia en el país, específicamente en lo que respecta a los contratos de arrendamiento. Pues, tras no tomar medidas adecuadas para la continuidad de esta actividad, se ha generado un grave detrimento económico a muchos arrendadores y arrendatarios, que en busca de una solución acuden infructuosamente al sistema jurisdiccional aumentando la carga al Poder Judicial.

Así pues, la presente investigación se justifica con su propia finalidad, misma que trata a dar a conocer las acciones y omisiones incurridas por los Gobiernos de turno respecto a los contratos de arrendamiento en época de COVID-19, a fin de proponer mejoras en beneficio de sus partes tratantes.

### ***Justificación teórica***

Aunado a lo anterior, la presente realizará un análisis y comparación doctrinario y jurisprudencial en atención a la problemática señalada en líneas supra, misma que viene generando afecciones a la economía de nuestra nación.

### ***Justificación práctica***

Al tenor, es menester resaltar la justificación práctica debido a que esta problemática que se ha desarrollado a raíz de la pandemia de la COVID-19, la cual afecta gravemente a nuestro país y el mundo, generando la necesidad de encontrar soluciones a beneficio de las partes contratantes.

### ***Justificación metodológica***

La investigación cuenta con una debida justificación en la metodología, puesto que para su desarrollo las tesis utilizaron el método científico, es más, se aplica como técnica la entrevista juntamente con el instrumento, el cual fue una guía de entrevista, puestos estos métodos fueron los idóneos para cumplir con los objetivos de la investigación.

### ***Justificación legal***

Finalmente, la presente es conducto de un análisis de las normas vigentes para brindar un marco legal adecuado para los contratos de arrendamiento, dentro del contexto de la pandemia de la COVID-19, permitiendo iniciativa legislativa ciudadana a fin de aportar una solución real y eficiente para esta problemática analizada.

## **1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos**

### ***Objetivo general***

Analizar cuáles son las causas de las inejecuciones a los contratos de arrendamiento consecuencia a la declaratoria del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.

### ***Objetivos específicos***

Estudiar si las inejecuciones de los contratos de arrendamiento son resultado de la ausencia de normativas específicas durante el aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana

Estudiar si el aislamiento social obligatorio es causal justificable para la inejecución de las obligaciones en los contratos de arrendamiento por ser un suceso considerado caso fortuito o fuerza mayor.

Estudiar si el Código Civil es suficientemente idóneo para resolver las inejecuciones a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana.

Estudiar si es posible la reformulación de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio

#### **1.4. Limitaciones de la investigación**

##### ***Limitación temporal***

Cabe indicar que el desarrollo de la presente se ejecutó desde el mes de abril a diciembre del año 2020.

##### ***Limitación espacial***

Al tener es menester reiterar que propio del título de la tesis, la presente se limitada en el espacio de Lima Metropolitana.

##### ***Delimitaciones***

La delimitación permite reducir el problema de investigación y dimensionarla de manera que nos enfoquemos concretamente en temas de nuestro interés.

##### ***Delimitación temporal***

Se llevó a cabo en el año 2020, tras la declaratoria del aislamiento social obligatorio por la aparición de la COVID-19.

***Delimitación de espacio***

Al respecto, la presente se consolidó a través de las entrevistas realizadas a los expertos en Lima Metropolitana, provincia y departamento de Lima.

**CAPÍTULO II**  
**MARCO TEÓRICO**

## **2.1. Antecedentes de estudios**

Es menester iniciar señalando que toda investigación cuenta con el elemento básico del marco teórico, mediante el cual se visibilizan las conceptualizaciones teóricas, análisis jurisprudenciales, compilación de similares trabajos de investigación, postulados, entre otros; los cuales deben tener relación directa por el problema de estudio nutriendo la investigación.

La necesidad de incorporar toda esta investigación tiene sustento en el encuadre de los supuestos categóricos que responderán al problema planteado en la presente.

## **2.2. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado**

Cabe precisar que, el ser el tema elegido para la investigación es uno muy novedoso para nuestro país, por tanto, son limitadas las investigaciones previas. En ese sentido, se citarán a investigaciones internacionales y nacionales relacionadas al problema de investigación teniendo presente que las mismas serán sobre todo internacionales.

### ***Antecedentes internacionales***

Lehmann (2020) elaboró un artículo referido a las disposiciones legales adoptadas por el Poder Legislativo alemán en el campo del derecho civil ante la crisis de la COVID-19, esta investigación tuvo el objetivo de ampliar el examen de la ley promulgada en marzo del 2020 en Alemania, la que comprendió restricciones y disposiciones para aplacar las consecuencias la pandemia de la COVID-19 en materia penal, procedimientos civiles e insolvencia, contemplado como en dicho estado la emisión de esta norma otorga soluciones para la afectación que ha generado la problemática señalada, en materia de los contratos de arrendamiento, se autoriza el suspender la ejecución de los contratos, favoreciendo al arrendatario en

caso el cumplimiento del mismo ponga en peligro su supervivencia, por lo cual no será posible su aplicación cuando este si cuente con los medios para cumplir con la prestación y sobrevivir, por otro lado no se podrá resolver el contrato de arrendamientos para viviendas, fincas, solares y locales comerciales, siendo posible invocar este remedio a futuro. Concluyendo que esta norma necesita modificarse puesto que si bien buscar resolver la problemática que las afecta, esta se parcializa beneficiando ampliamente al arrendatario.

De la Maza y Vidal (2020) realizaron una investigación referida al efecto de la COVID-19 en contratos en la República de Chile, teniendo como objetivo del estudio el analizar la regulación vigente y como esta resuelve las afectaciones que la pandemia del coronavirus ha generado, existiendo la propuesta de un proyecto de ley que permita suspender pagos y lanzamiento de arrendatarios, ante la ausencia de norma que resuelva la afectación de los contratos vigentes en pandemia, sin embargo el ordenamiento jurídico chileno si ha contemplado al caso fortuito, brindando un trato diferenciado para cada uno de los sujetos de la relación contractual, ante el incumplimiento del mismo. Concluyendo la necesidad de diferenciar al analizar el incumplimiento contractual por caso fortuito, debido a que ambos sujetos de la relación contractual no disponen de las mismas soluciones o remedios para resolver este conflicto, considerando que siendo el caso de arrendamientos comerciales es aplicable la exoneración de pagar penalidades, indemnización y retener el cumplimiento de las prestaciones pactadas si los hechos imprevistos son temporales, extinguiendo la obligación si esta fuera de carácter permanente. Por su parte, el arrendatario ha sido exonerado del pago de una indemnización y liberado temporalmente del cumplimiento de las obligaciones contractuales si las

circunstancias que ha impedido dicho cumplimiento son de carácter temporal, de ser estas de carácter permanente queda extinguida la obligación.

Barba (2020) desarrolló una investigación orientada al análisis de la normativa emitida por el poder legislativo italiano para combatir los efectos de la emergencia del COVID-19 en materia civil, teniendo el objetivo analizar estas disposiciones, notando la ausencia de normativa específica a la problemática que afecta a los contratos de arrendamiento, solo habiendo contemplado el legislador, la emisión de créditos de hasta 60 % del total del monto del alquiler para cumplir con la obligación asumida, a su vez contando dentro de su normativa vigente si considera al incumplimiento parcial de la prestación, siendo que a opinión del autor al referirse al alquiler de viviendas no le sería aplicable debido a que no se ha visto afectada la finalidad del contrato de arrendamiento, al referirse a arrendamientos con fines comerciales, el arrendatario no se encuentra impedido de seguir laborando si este fuera para un servicio esencial, caso contrario podrá utilizar para el almacenamiento de productos y mobiliarios, así como el realizar servicio de delivery. Concluyendo que se debe analizar cada contrato de forma particular para determinar si este ha sido afectado o no por la pandemia.

Lein (2020) investigó sobre como en el Reino Unido se adoptaron medidas debido a la pandemia del COVID-19, con el objetivo de analizar las disposiciones legislativa, siendo la Ley del Coronavirus 2020, donde se contempla en materia de arrendamiento la reprogramación de la renta correspondiente, se dispone que el arrendatario cuenta con un plazo de 3 meses para entregar el bien tras ser notificado, sin embargo este estará facultado para negarse a la entrega hasta que un magistrado lo haya dispuesto, los arrendatarios deberán seguir cumpliendo con el pago de la renta dentro de lo posible. Concluyendo que la ley analizada favorece al arrendatario

evitando su lanzamiento ante el incumplimiento de sus obligaciones contractuales al verse afectado por la pandemia.

Lein (2020) esta investigación aborda la normativa en materia civil adoptada en Suiza respecto al coronavirus, contando con el objetivo estudiar los decretos para regular las relaciones contractuales que sufrieron alteración por la pandemia, como el establecer suspensión del cumplimiento de las prestaciones atribuidas al arrendatario, permitiéndoles que tras haberse vencido el plazo para el pago de la renta, se cuenta con 90 días de plazo, 120 días respecto a alquileres de predios rústicos y 30 días en habitaciones y aparcamientos. Concluyó que esta normativa permite la prórroga señalada cuando que con el objetivo de mitigar los efectos de la pandemia.

Momberg (2010) realizó un artículo respecto a la legislación chilena, a la revisión contractual y la renegociación ante el surgimiento de la excesiva onerosidad, con el objetivo de estudiar la normativa de dicho país y su comparación con las normas extranjeras, tomando la posibilidad de la modificación del contrato si se presentará una excesiva onerosidad que genera un desbalance en el mismo. Se concluyó que ante el surgimiento de excesiva onerosidad, el principio de buena fe permitiría la solución de esta problemática, evitando la afectación de los sujetos del contrato, contrario a lo establecido por el Pacta Sunt Servanda debido a que las condiciones existentes en la suscripción del contrato, han sido afectadas, teniendo así la necesidad de resolver esta problemática evitando tener que llevar este conflicto ante el órgano jurisdiccional para modificar o extinguir el contrato, siendo esta la última instancia si no se logrará la renegociación de las partes.

Lecuyer (2010) desarrolló un artículo donde se analiza al contrato como acto donde se considera a la previsión, se tuvo como objetivo el analizar este acto y la

previsión que las partes gozan en relación a su autonomía, al considerar las cláusulas para incluir en el contrato, contando la obligación de cumplir con dicho acuerdo, en contraste con lo planteado por la teoría de la imprevisión que permite la modificación de los contratos ante la alteración de las circunstancias previstas inicialmente. Concluyendo con la importancia que aún cuenta la teoría de la imprevisión en los contratos puesto que no es posible establecer todas las situaciones futuras que podrían surgir y que afecten el cumplimiento de los contratos celebrados, esto sin afectar la obligación de los sujetos, respecto a cumplir con lo libremente pactado.

### ***Antecedentes nacionales***

Varsi et al. (2020) investigaron sobre la fuerza mayor, cambio de las circunstancias iniciales de la celebración de un contrato y la pandemia de la COVID-19, teniendo como objetivo este artículo el analizar la vigencia de contratos y una posible y eventual afectación sobreviviente que surja producto de la aparición de eventos imprevisibles, irresistibles o extraordinarios, los cuales no permitan el normal cumplimiento de las obligaciones asumidas, por otro lado contempla que ante la aparición de estas circunstancias no previstas en la celebración del contrato, este sea llevado ante el organismo jurisdiccional para modificar las prestaciones por petición de una de las partes para y la resolución del mismo por parte del juez. Por lo cual se concluyó que es necesario un análisis individual de la naturaleza del contrato afectado para la invocación y aplicación del caso fortuito o fuerza mayor.

Rioja (2020) realizó una investigación sobre la inejecución de los contratos de arrendamiento en nuestro país producto de la pandemia del COVID-19, teniendo como objetivo el determinar que, a raíz del aislamiento social obligatorio originador por el estado de emergencia, no corresponde ejecutar el contrato de arrendamiento. En la cual se concluyó que la resolución del contrato de arrendamiento no

corresponde al tratarse del surgimiento de la pandemia de la COVID-19 no, siendo adecuado que el arrendador haga uso de la garantía entregada durante la suscripción del contrato, ante la ausencia de garantía del mismo lo correspondiente es la renegociación de las de las cláusulas pactadas.

Madrid (2018) realizó un estudio referido al concepto de ineficacia dentro de nuestro Código Civil, con relación al análisis de supuestos para resolver el contrato, se tuvo como objetivo de la investigación, que ante la ineficacia contractual se aplique la resolución del mismo como remedio ante esta problemática. Realizando un análisis integral de dicho cuerpo normativo para determinar las clasificaciones de ineficacia que este comprende y las consecuencias que generan en el cumplimiento de los contratos. Se concluye que ante el surgimiento de hechos sobrevinientes que no permitan que uno de los sujetos cumpla con su obligación, y esta situación sea considerada como excesiva onerosidad, esta problemática puede ser resuelta por el órgano jurisdiccional para la modificación del contrato y la resolución del mismo, si el demandado lo solicitase.

Morales (2010) desarrolló una tesis referida a las patologías que adolecen los contratos y las soluciones para los mismos, con el objetivo, el análisis de condiciones y situaciones que eventualmente afecten el cumplimiento de contratos de naturaleza civil, planteando soluciones aplicables cuando los hechos cumplan hayan encajado en los requisitos establecidos, se llevó a cabo un análisis de la doctrina referida a contratos, de jurisprudencia nacional y comparada. Concluyó, que analizando el incumplimiento contractual por causal de caso fortuito producto de la alteración de las prestaciones contractuales, la resolución del mismo será el remedio jurídico más satisfactorio.

La problemática correspondiente a inejecuciones de los contratos de arrendamiento que se generan producto de la pandemia, ha sido abordada por algunos países europeos con legislaciones que busquen regular estas circunstancias, brindando en su mayoría beneficios al arrendatario, como el permitir la suspensión de los pagos de manera temporal mientras dura el estado de emergencia, reprogramación de las deudas y suspensión de desalojos, sin embargo también permiten que el arrendador pueda solicitar la resolución del contrato y solicitar que se cumpla con el pago de la renta, si el arrendatario contará con las posibilidades de pagar. Algunos de los investigadores sustentan que al tratarse de arrendamientos de viviendas no es posible aplicar la causal de caso fortuito, puesto que los fines del contrato no se encuentran afectados debido a que los arrendatarios siguen haciendo uso del bien inmueble para vivir. Se ha contemplado la posibilidad que las partes del contrato acuerden de manera voluntaria la renegociación de las cláusulas del contrato para establecer una solución que cumpla con las necesidades de las partes, de lo contrario deberán acudir ante un Juez para la modificación de las prestaciones o la resolución del contrato.

### **2.3. Definición conceptual de la terminología empleada**

***Conceptos, características y teorías vinculadas a inejecuciones de los contratos de arrendamiento***

Analizando la problemática de esta investigación, se debe establecer que, al abordar las inejecuciones de los contratos de arrendamiento, este concepto comprende a la inejecución de las obligaciones dentro de los contratos de alquiler o arrendamiento. Osterling (2007) afirma que, al hablar de inejecución, se refiere al incumplimiento parcial, total o tardío de aquella obligación que se tiene dentro de una relación contractual.

Respecto a los contratos de arrendamiento, el termino refiere a contratos donde el arrendador un sujeto, el arrendatario entrega un monto dinerario para hacer uso y disfrute de un bien por un tiempo determinado, que le será otorgado por el arrendador quien tiene la propiedad del mismo, debiendo efectuar un pago al arrendador según los acuerdos asumidos en el contrato, estos sujetos tienen obligaciones que asumieron durante la suscripción del contrato según la libertad contractual con la que gozan. Es entonces que el incumplimiento de este se puede hacer presente, en el ordenamiento jurídico peruano se contemplan causales diversas que comprenden dicho incumplimiento, por el deudor, acreedor u originada por ninguna de las partes.

#### **a) Teoría de la imprevisión.**

Esta teoría aborda aquellas circunstancias no imputables a ninguno de los sujetos, los exime de responsabilidad ante el incumplimiento de la obligación pactada, puesto que se encontrarían ante hechos que encuadran dentro de las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, los cuales supone comprender la aparición de hechos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, para Fernández (2003) esta concepción adoptada por el legislador peruano, es citada o referida de la doctrina francesa, para abordar así la ausencia de responsabilidad en el incumplimiento del contrato,

tomando en consideración los alcances particulares de cada una de estas situaciones para efectuar su aplicación.

Sin embargo, no es aplicable simplemente al ser invocado por el deudor dentro de la relación contractual, es necesario que se prueben que se actúa con la diligencia debida sin conocer de la posibilidad de que se suscitaron estas circunstancias que le impidieron el cumplimiento, ni que hubieran sido provocadas por el mismo, a su vez Brantt (2011) el acontecimiento de estas circunstancias se consideran una ocurrencia o casualidad no prevista en el contrato, donde no existiría un nexo causal entre los hechos generadores del incumplimiento y el deudor.

Al no existir culpa del deudor ante el incumplimiento de la prestaciones asumidas, existe la posibilidad de poder realizar dicha obligación posteriormente, sin embargo ante situaciones tan extraordinarias como la pandemia del Coronavirus y las medidas adoptadas por las diversas naciones del mundo para frenar el avance del mismo, nos encontramos en el Perú con un escenario que restringe el desarrollo de la vida de los ciudadanos de nuestro territorio según lo contempla el Decreto Supremo 044-2020-PCM, al imponer medidas como la restricción de actividades no esenciales para la vida, generando cambios significativos en el transporte, esparcimiento, trabajo, relaciones sociales, entre otros.

Aterrizando en la problemática de la presente investigación, se observa que también impacta en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento afectados por las disposiciones estatales, pues las obligaciones asumidas dentro del contrato no serán posibles de ser cumplidas si los arrendatarios no cuentan con los medios económicos para asumir el pago del alquiler, debido a que las restricciones del decreto supremo anteriormente mencionado, afectan el desarrollo de ciertas

actividades y limitan el tránsito regular de las personas, al ordenarse el aislamiento social obligatorio.

Es entonces que la doctrina que ha sido señalada previamente contempla que se postergue o extinga la obligación de cumplir con la misma, siendo que esta inejecución no le es imputable al deudor, debiéndose analizar particularmente esta situación puesto que al existir una ausencia de obligación de cumplir con la prestación del pago del alquiler en beneficio del arrendatario, por otro lado el acreedor, mientras duren estos eventos extraordinarios que impidan el cumplimiento del deudor no puede exigir el pago del mismo, quedando claramente en una situación desigual dentro de la relación contractual, puesto que no puede exigir que le paguen dicho monto ni hace uso de su bien, puesto que sigue en posesión del arrendatario.

Se podría considerar que el contrato de arrendamiento ha devenido en excesiva onerosidad para uno de los sujetos, en el presente caso el arrendador, no puede cobrar el alquiler, no puede hacer uso del bien, y no puede desalojar tan fácilmente al arrendatario, podría solicitar la reducción de las prestaciones contenida dentro del contrato o en su defecto la resolución del mismo, que es una posibilidad que contempla nuestro Código Civil, puesto aquellos hechos que se han presentado, no fueron previstos dentro de la celebración del contrato, como es una cláusula que contemple este escenario de pandemia, señalando el acuerdo para resolver estos hechos específicos.

El legislador peruano ha contemplado que ante esta la manifestación de hechos que encajen dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor, que el incumplimiento de obligaciones asumidas, no le son imputables al deudor, surgiendo esta postura de la Teoría de la imprevisión, esta teoría no solo aborda la inimputabilidad previamente señalada, va más allá al concebir que ante la ausencia

de previsión al momento de redactar el contrato, existen circunstancias que al ser extraordinarias, imprevisibles e irresistibles, las partes han actuado con previsión ordinaria puesto que nadie contemplaba que se susciten estos hechos, contemplando la posibilidad que los contratos podrán ser revisados para exigir la modificación de las cláusulas, para ajustarlo a las nuevas circunstancias, puesto que estas no son las mismas que estuvieron presentes en la suscripción del contrato y no han sido consideradas por ambas partes.

Jiménez (2009) enfatiza en la validez de la revisión y modificación de un contrato, cuando éste no satisfaga o alcance los fines para los cuales ha sido concebido. Puesto que existe la posibilidad que, al manifestarse hechos no previstos, se ha generado que aquellos fines e intereses personales que motivaron a alguna de las partes a celebrar ese contrato, ya no sean posibles de satisfacer posteriormente por la misma naturaleza de esas motivaciones, por ejemplo, al tratarse de contratos de alquiler de un local para desarrollar actividades comerciales durante épocas festivas, o el alquiler de viviendas solo en temporada de vacaciones.

Es entonces que la teoría de la Imprevisión, adoptada por el legislador peruano de la doctrina Alemana, ofrece una solución ante esa desigualdad sobreviniente, empero al entrar en consideración sucesos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles que afectan a gran porcentaje de habitantes, los cuales no pueden acceder a una solución eficaz por el mismo contexto en el que se encuentra todo el país, parecería poco razonable que el legislador peruano se mantenga en un estado de inacción ante esta problemática y no promulgue una ley que brinde una pronta solución a esta problemática.

**b) Principio Pacta Sunt Servanda.**

Es entonces necesario tomar en consideración que no es tarea sencilla elaborar una normativa de esa magnitud, puesto que colisiona con la santidad del contrato que han acordado las partes, prerrogativa reconocida a nivel nacional y supranacional, recogida en el artículo 62 de nuestra Constitución Política de 1993, correspondiente a la facultad que tienen las partes en gozar de la libertad contractual, es entonces que aquellas cláusulas contractuales, se han convertido en ley entre las partes, gozan de validez y se encuentran obligados a cumplir los acuerdos adoptados bajos los términos suscritos.

El principio de Pacta sunt servanda, concibe la obligación de cumplir con lo pactado dentro del contrato, Garrido (2011) señala que el concepto clásico de pacta sunt servanda, está referido al fiel cumplimiento que deben tener las partes contratantes, a todos los acuerdos libremente pactados, como resultado de una actitud honrada e íntegra. Esta concepción comprende que existe una fuerza vinculante ineludible bajo la cual, nosotros los particulares libremente se han obligado a fielmente cumplir los términos acordados dentro de un contrato o acuerdo que han celebrado. Es entonces que este principio establece seguridad jurídica, a las partes, para poder suscribir contratos con tranquilidad y confianza que la otra parte cumplirá con todo aquellos a lo que libremente se obligó.

Por otro lado Castañeda (2012) conceptualiza que el principio de Pacta Sunt Servanda, proviene primero de la voluntad de las partes de contratar, bajo las normas establecidas dentro del ordenamiento jurídico y en respeto del orden público, es entonces que una vez acordado dicho contrato, se vuelve de obligatorio cumplimiento para los celebrantes, dentro de los términos y condiciones suscritas, debiendo cumplirse sin excepción, aún si posteriormente estos acuerdos son contrarios a la voluntad de las partes.

Sin embargo, si ante el análisis de la problemática actual que afecta los contratos de arrendamiento, producto del establecimiento del aislamiento social obligatorio por la COVID-19, es válido señalar que han concurrido hechos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, Ayala (2004) señala que la locución: *Rebus sic stantibus*, entendida como, al estar las cosas así, comprendería que al existir circunstancias que envuelven al contrato, estas posteriormente la alteran. Por lo tanto, las prestaciones del contrato de arrendamiento también sufren una alteración. Se entiende esta afirmación en el sentido, que existieron circunstancias que se manifestaban durante la suscripción del contrato, las cuales las partes tomaron en consideración para dicho acto, sin embargo, ahora son distintas a las presentes debido a hechos no previstos, permitiendo que exista una posibilidad de modificación de dicho contrato.

Es entonces que se podría considerar la factibilidad de que el Legislador peruano pudiera emitir normativa que brindará solución a esta problemática, tras flexibilizar el principio de *Pacta Sunt Servanda*, considerando las nuevas circunstancias, Parra (2015) hace mención que el legislador español anteriormente ha flexibilizado este principio, en diferentes ámbitos, siendo que en materia contractual, ha emitido normas que en situaciones específicas, el incumplimiento del contrato, cuando éste genere un perjuicio para el obligado, permitiendo un efecto retroactivo para aquellos contratos que se encontraban en ejecución. La decisión del legislador de efectuar esta flexibilización responde a la necesidad de equilibrar la relación contractual de las partes, para evitar que este desequilibrio, produzca una afectación a quien se encuentra obligado a cumplir con dicha prestación.

**c) Normativa nacional.**

Según establece el artículo 1666 del Código civil peruano: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida” (p.337).

De esta definición se determina a los sujetos del contrato de arrendamiento -el arrendador y el arrendatario-, la obligación que tiene cada uno de ellos; es decir, la cesión del uso que debe hacer el arrendador y el pago de arriendo acordado, asumido por el arrendatario, a su vez se establece el carácter temporal del contrato que suscriben ambos sujetos.

Es entonces que el artículo 1678 del Código Civil, comprende a la obligación del arrendador, de entregar el bien objeto del contrato de arrendamiento, este sujeto deberá entregar al arrendador el bien para uso y disfrute del mismo, por el plazo especificado dentro del contrato, a su vez el artículo 1680 del mismo cuerpo normativo, expresa la obligación del arrendador de conservar al arrendatario en el uso y disfrute del bien inmueble, mientras se encuentre vigente el contrato.

Estos artículos en conjunto, establecen la prestación del arrendador, correspondiente a la entrega del bien al arrendatario por un plazo determinado, para que este haga uso y disfrute del bien de manera exclusiva, según los fines para los cuales fue arrendado, dejando de gozar este de la posesión inmediata de este bien, es entonces que esta prestación constituye la obligación asumida voluntariamente dentro del contrato, correspondiéndole una prestación recíproca por parte del otro sujeto de la relación contractual, el arrendatario.

Por otro lado, el artículo 1681 del Código Civil, referido a las obligaciones principales del arrendatario, el literal 2, comprende a la obligación de realizar

puntualmente el pago del arriendo en la fecha y lugar acordados, a su vez a realizar el pago de los servicios públicos correspondientes a dicho bien.

De lo anteriormente manifestado se comprende que, dentro de las obligaciones contraídas tras la celebración del contrato de arrendamiento, se encuentra una de las principales asumidas por el arrendatario, la cual señala literalmente la obligación de pagar la renta en la fecha y lugar acordado, puesto que corresponde a la prestación conmutativa asumida por la otra parte de la relación contractual, el arrendador, el cual asume la obligación de entregar al arrendatario el bien.

Asimismo, el artículo 1440 del Código Civil, faculta al contratante, el solicitar al juzgador, la reducción de la prestación o el aumento de la contraprestación, cuando la prestación del solicitante llega a ser excesivamente onerosa por el surgimiento de eventos extraordinarios e imprevisibles. Es entonces que el arrendatario podría solicitar la reducción del pago del arriendo, siempre que esta prestación se haya vuelto excesivamente onerosa, debido a la aparición de un evento extraordinario e imprevisible. Queda a la facultad del Juez, analizar la procedencia de lo solicitado, puesto que es necesario la concurrencia de un evento que cumpla con exactitud con las características anteriormente descritas.

Es importante señalar que el artículo 1353 del Código Civil, contempla el régimen legal de los contratos en general, los cuales se someten a las reglas generales dentro de dicha sección del código, con la excepción que sean incompatibles con las regulaciones particulares de cada contrato en específico.

Este artículo es relevante puesto que comprende la existencia de disposiciones generales aplicables a todos los contratos, sin importar la denominación o la falta de esta. En ese mismo sentido, el artículo 1354 del mismo cuerpo normativo, aborda la Libertad contractual con la que gozan los particulares para establecer el contenido del

contrato, debiendo observar que no sean contrarios a la normativa vigente, es decir que no contravengan normas legales de obligatorio cumplimiento.

Es entonces que se advierte que si bien existe libertad para contratar bajo los términos que las partes decidan, existen limitaciones para dicha facultad, puesto que no es un derecho absoluto, siendo aplicable la famosa frase de Sartre: Mi libertad termina donde empieza la de los demás, pudiéndose interpretar que el derecho de la persona termina donde comienzan los del resto de individuos, por lo cual no se puede pactar o acordar cláusulas que lesionen derechos, o que contengan fines no lícitos, puesto que dejaría de ser un acto jurídico válido, según lo contenido en el artículo 140 del Código Civil.

Por otro lado, el artículo 1355 de este cuerpo normativo, señala el establecimiento de limitaciones al contenido del contrato libremente acordado por las partes, cuando sea por motivos de interés social, público y/o ético. El legislador ha contemplado la posibilidad de establecer límites y excepciones a esta libertad anteriormente señalada, puesto que ante el interés de los particulares prevalecerá el interés común de la población.

Al referirse al carácter de obligatoriedad del contenido del contrato, el artículo 1361 del Código Civil, regula que el contenido expresado dentro del contrato es obligatorio, siempre que se asume que este, proviene de la manifiesta voluntad de las partes, excepto esta señale lo contrario.

Como se comprende, esta norma de carácter general guarda estrecha relación con las obligaciones específicas de las partes del contrato de arrendamiento, puesto que estas a su vez reafirma la obligatoriedad del cumplimiento de las prestaciones libremente asumidas por los sujetos contractuales.

El legislador peruano también ha completado la posibilidad de la resolución del contrato en el artículo 1371 del Código Civil, señalando que la resolución contractual, dejarán sin efecto aquellos contratos que gocen de validez, por causas ulteriores a la suscripción del mismo, este artículo se encuentra en concordancia con el artículo 1372, párrafo 2, contempla que dicha resolución es invocada en el fuero judicial o extrajudicial, sus efectos son retroactivos, es decir son aplicables a partir del momento donde se produjo la causal que motivó dicha resolución, los sujetos deberán restituirse las prestaciones a dicho momento, en el caso que esto no fuera posible, se reembolsará el dinero por el mismo valor que gozaba en ese momento. Existe la posibilidad de pacto en contrario.

Realizándose un análisis de esta norma, se comprende la posibilidad de que ante el surgimiento de hechos posteriores a la suscripción del contrato, se pueda solicitar la resolución del contrato, dicha causal claramente deberá ser analizada por un tercero, ya sea en vía judicial o extrajudicial, donde se analizará si dicha causal es válida para extinguir los efectos del contrato, mediante la resolución del mismo, sin embargo se señala que las partes deberán cumplir con la restitución de las prestaciones hasta el momento del surgimiento de dicha causal, puesto sus efectos se retrotraen a dicho momento generador de esta solicitud de resolución.

Ante el análisis sistemático de las normas reguladoras de contratos en general, se interpreta que los contratos que gozan de validez, son de obligatorio cumplimiento para las partes celebrantes, debiendo cumplir con las cláusulas voluntariamente acordadas, sin embargo, existe la posibilidad que, ante una causal sobreviniente a dicha celebración, se pueda solicitar la resolución del contrato, en las vías correspondientes, para así extinguir los efectos del contrato. A su vez se reafirma que existe la libertad de las partes para libremente acordar el contenido del mismo, sin

embargo, es una libertad limitada a los requisitos de validez del contrato, los límites impuestos por las normas vigentes y el interés público que prevalece ante el interés de los particulares.

### ***Conceptos, características y teorías vinculadas del aislamiento social obligatorio***

#### **a) Bases teóricas y principios.**

Ahora bien, como se sabe la pandemia mundial por el COVID-19 ha afectado no solo al sector salud, sino a todos los sectores tanto del territorio nacional como internacional, obligando a la mayoría de países a adoptar medidas restrictivas que confinaron a la ciudadanía a guardar cuarentena en sus hogares a fin de disminuir las grandes olas de contagio por este extraño virus. Y por supuesto existieron grandes consecuencias al confinamiento, puesto que muchas personas dejaron de trabajar, muchos arrendatarios dejaron de pagar los arriendos, y muchos arrendadores dejaron de percibir los abonos.

Resultan evidentes los problemas generados a raíz de una declaratoria de estado de emergencia o el aislamiento social obligatorio, puesto que, al restringir la continuación de actividades, de forma voluntaria o involuntaria, repercuten en cualquier sector de la población, por ende, es necesario que el Estado asumiendo su rol, establezca directrices a fin de brindar el mayor tipo de soluciones a los problemas o vacíos legales generados por el estado de emergencia, minimizando el impacto.

#### **b) Normativa internacional desprendida del civil law.**

Bajo este orden de ideas, resulta interesante y propio analizar algunas de las medidas adoptadas por los países extranjeros en materia de derecho de contratos, en específico los arrendamientos.

Estando a ello, es menester mencionar las medidas adoptadas por nuestro país vecino Argentina, siendo que en materia de contratos de arrendamiento se ha pronunciado a través del Decreto N° 320/2020, decreto bastante parcializado en favor del locador o arrendatario, que entre otras consideraciones establecen suspensión de desalojos, congelamiento de pagos -medida discutible-, deudas por falta de pago que deberán ser cobradas a partir del febrero de 2021, que establece las deudas incurridas por falta de pago o superación de los plazos pactados o pago parcial deberán ser canceladas de forma mensual y continua en al menos 3 meses y como máximo 6 meses. Se podrán utilizar intereses compensatorios, los cuales no podrán exceder la tasa de interés fija del Banco Nacional de Argentina en pesos fijos dentro de los 30 días. No puede haber interés punitivo u obsoleto, ni se puede aplicar ninguna otra sanción. Las obligaciones del garante seguirán siendo válidas hasta que se cancele la deuda. Asimismo, establece que las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más perjudicial para el inquilino que lo que establece esta norma.

Las investigadoras, considerarían que el establecer formas de pago de las deudas generadas por los meses de confinamiento resultan interesantes y apropiadas, la suspensión de desalojo, cuestionable. No obstante, el congelamiento de deudas parece resultar ser un arma de doble filo toda vez que cabría la posibilidad de caída de la oferta que solo lograría el aumento de los alquileres.

Por su parte, Colombia también se pronunció respecto al estado de emergencia y el impacto que generaba en los contratos de arrendamiento; por lo que publican el Decreto Legislativo N° 579, siendo normativa menos parcializada y más razonable que la anteriormente mencionada, sobre el pago de los cánones de arrendamiento y

la imperatividad de primigeniamente establecer un acuerdo entre las partes sobre el pago de la vigencia del decreto.

En primer lugar, que cualquier acción emitida por Autoridades judiciales o administrativas ordenan o ejecutar cualquier orden de desalojo para devolver la propiedad ocupada por el inquilino se suspende. Por otro lado, insta a las partes a establecer un ajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado.

Es interesante analizar la presencia estatal en búsqueda de soluciones eficaces y célebres sin menoscabar el derecho a la libertad contractual que tienen las partes, es más a fin de suplir los vacíos generados por el estado de emergencia en el sector arrendamiento insta a las partes a establecer acuerdos a beneficio conmutativo bajo directrices específicas como: 1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo mencionado. 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondiente al periodo comprendido entre la vigencia del Decreto.

### **c) Normativa internacional desprendida del common law.**

Aparte de los países nombrados que cuentan con un sistema jurídico similar al peruano; otras naciones regidas con el sistema jurídico del common law también fueron adoptando medidas para mitigar los impactos de la COVID-19 en el sector vivienda.

El 18 de marzo de 2020 en Reino Unido se publicó una normativa en materia de desalojos aplicable en cuanto dure la pandemia de la COVID-19, de los cuales principalmente se abordaron los siguientes puntos:

Suspensión de los desalojos en viviendas alquiladas sociales o privadas mientras se continúe el estado de emergencia a nivel nacional por la COVID-19.

Paralización de los procedimientos de posesión durante la crisis.

Los dueños de casas, departamentos, entre otras similares propiedades contarán con una protección de unas vacaciones de pago hipotecario de tres (3) meses, en el cual se extenderán a las hipotecas de Buy to Let, que en español significa: comprar para rentar.

Por su parte, el veintiséis de marzo de dos mil veinte dicha nación, anunció una serie de medidas adicionales. Los principales puntos son:

La obligación del propietario de avisar a todos los inquilinos con tres (3) meses de antelación si pretenden tomar posesión del inmueble. Esto significa que el propietario se encuentra impedido de iniciar un proceso judicial después de terminado dicho plazo, que comienza el treinta de setiembre de dos mil veinte. No obstante, es menester precisar que este plazo podría ser extendido.

A partir del veintisiete de marzo de 2020, los centros judiciales han suspendido todos los procesos de posesión. Esto incluye procedimientos que ya comenzaron y se encuentren registrados en el sistema. La prohibición afecta tanto a los inquilinos de vivienda privada y de vivienda social, como a los propietarios de viviendas. Dicha suspensión dura noventa (90) días pudiendo ser prolongado por la nación.

Finalmente, si bien es cierto que resulta importante prestar atención a lo anunciado por dicho país, no es menos cierto que resulta igualmente importante mencionar lo no anunciado, como:

- Un plan para congelar los alquileres
- Un plan para perdón de alquileres

Por todo lo expuesto, a continuación, corresponde realizar la triangulación, mediante el cual se interpretará las fuentes de información recabadas con el objeto de conseguir una mejor comprensión de la problemática a través del análisis de la semejanza y contraste de las investigaciones y teorías expuestas. (Pérez et al., 2020).

**Tabla 1**

*Matriz de triangulación teórica*

Proposiciones teóricas	Interpretaciones
1.- Teoría de la imprevisión	Esta teoría contempla la posibilidad de realizar una modificación a los contratos puesto que las obligaciones asumidas dentro de las cláusulas acordadas, no contemplan que se susciten hechos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, que alteren la ejecución de las prestaciones asumidas, deviniendo en el incumplimiento de las mismas, producto que este cambio en las circunstancias presentes en la celebración del contrato.
2.- Pacta sunt servanda	Este principio comprende el obligatorio cumplimiento de contrato que voluntariamente han asumido las partes al momento de suscribir el contrato, siendo el contenido del mismo producto de la libertad de las partes de acordar los términos que ellos pacten, siendo dicho contenido ley y de obligatorio cumplimiento entre los sujetos de la relación contractual, encontrándose protegido constitucionalmente ante modificaciones dispuestas por ley u otras normas.

<p>Relaciones empíricas (semejanza)</p> <p>-Las teorías reconocen la voluntad y libertad de las partes de establecer cláusulas de mutuo acuerdo. -Los sujetos del contrato asumen obligaciones que deben cumplir, según el acuerdo asumido dentro del contrato.</p>	<p>Contraste</p> <p>-Existe la posibilidad de modificar el contrato solo ante la manifestación de hechos extraordinarios no previstos, pero no se determina si realmente esta modificación beneficiaría a ambas partes. -Los contratos deben ser cumplidos sin la posibilidad de intervención o modificación por parte de una ley u otra norma.</p>
<p>Selección de las mejores propuestas</p> <p>-Es necesario permitir la modificación de las cláusulas asumidas en el contrato para brindar una solución a la alteración de la relación contractual por hechos extraordinarios no previstos. -Los contratos son de obligatorio cumplimiento para las partes.</p>	<p>Reformulación de las teorías</p> <p>-Las partes han asumido voluntariamente las obligaciones contenidas en el contrato, debiendo ser ley para las mismas, sin embargo es necesario que se permita la modificación del contrato cuando se presenten situaciones no previstas, debiendo ser analizadas las circunstancias particulares de cada contrato para brindar una solución equitativa.</p>

**Tabla 2**

*Matriz de triangulación normativa*

Proposiciones normativas	Interpretaciones
1.- Decreto 320/2020	<p>En marco a la emergencia pública consecuencia de la llegada de la COVID-19 al país argentino, se declara a cuarentena de sus habitantes. Por lo que en materia de contratos publican el Decreto 320/2020 que establece:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suspensión de desalojos</li> <li>- Prórroga de contratos</li> <li>- Congelamiento de alquileres</li> </ul>
2.- Decreto Legislativo N° 579	<p>Establece una serie de medidas de alivio, las cuales se pueden enumerar así: suspensión tanto de las acciones de desalojo para restituir el bien desde el 15 de abril hasta el 30 de junio, como del reajuste del canon de arrendamiento que tuviere lugar en ese lapso.</p>

Relaciones empíricas (semejanza)	Contraste
-Las normas reconocen la necesidad de establecer presencia estatal para dilucidar vacíos o problemas generados por el estado de emergencia gracias a la llegada de la COVID-19 a sus países.	-El espíritu de la norma busca favorecer al arrendatario estableciendo medidas de protección ante posibles actos de desalojo por falta de pago y determinando congelamiento de las deudas.
-Las normas buscan favorecer al arrendatario, protegiéndolo del desalojo y el pago de las mensualidades durante el estado de emergencia.	-Busca establecer formas alternativas de solución de conflictos por la falta de pago por el estado de emergencia incentivando a las partes del arrendamiento a renegociar el contrato con nuevas formas de pago.
Selección de las mejores propuestas	Reformulación de las normas
-Establecer alternativas a la solución de los conflictos generados por el estado de emergencia por el Covid-19 como estipular las moras a cobrar	-El estado debe ejercer su poder tuitivo estableciendo directrices que deben seguir las partes a fin de satisfacer los problemas o vacíos generados por el estado de emergencia que imposibilita la normal actividad del sector inmobiliario.
-Incentivar la renegociación del contrato a fin de no constituir más carga procesal al sector judicial por los incumplimientos de contratos de arrendamiento.	No obstante, para garantizar la efectividad de la norma, se debe optar por soluciones alternativas que favorezcan a ambas partes contractuales a fin de no generar un desbalance en el sector.

## 2.4. Definiciones conceptuales

Caso fortuito: Osterling (2007) acontecimientos imprevistos que se han desarrollado en la naturaleza, calificados por el derecho anglosajón como “Act of god” o en su traducción literal hecho de Dios.

Fuerza mayor: Osterling (2007) – acciones que son ejecutadas por agentes que no conforman la relación contractual, atribuibles a actos de terceros o autoridades, calificados por el derecho anglosajón como “Act of prince” o hechos del príncipe (hombre).

Arrendamiento: Cuadros (1997) es el ceder de forma temporal el uso y disfrute de una cosa durante un determinado plazo y renta. Considerando que aquel que ostenta la propiedad de un bien, está facultado para disfrute y uso de la misma, es entonces que en el arrendamiento como anteriormente se ha señalado, cede esta

facultad, en beneficio de otra persona de forma temporal, en cambio de una renta contemplada en el contrato. Aquel que cede el bien se llama arrendador y el cedido es el arrendatario.

Arrendador: Martínez (2017) quien transfiere en forma de arrendamiento bienes de los que ostenta la propiedad o aquellas que se encuentran bajo su administración.

Arrendatario: Martínez, (2017) quien recibe la transferencia en forma de arrendamiento de un bien.

Contrato: Casado (2009) celebración de un pacto donde aquellos que la conforman, se encuentran con la obligación de realizar una prestación o acto, en base a la autonomía de los celebrantes, estos convienen el establecimiento y cumplimiento de cláusulas que la conforman.

Incumplimiento: Casado (2009) omisión de realizar una obligación.

Obligación: Casado (2009) es aquella responsabilidad que se tiene de ejecutar un servicio, pago, prestación o actividad, comprendida dentro de un pacto celebrado por las partes, siendo establecida una penalidad o sanción ante la falta de su ejecución.

Resolución: Casado (2009) es un remedio establecido para extinguir un contrato ante la falta del cumplimiento del mismo, este remedio puede ser invocado por la parte que se encuentra afectada por dicho incumplimiento generado por el otro sujeto que comprende esta relación contractual.

Teoría de la imprevisión: Casado (2009) teoría que completa la revisión de aquellos contratos que se desarrollen por un largo periodo, puesto que se han presentado sucesos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, las cuales no permiten que alguno de los sujetos pueda efectuar el cumplimiento de dicho contrato.

**CAPÍTULO III**  
**MARCO METODOLÓGICO**

### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

Es importante definir el tipo y enfoque que rige la investigación a razón de establecer los procesos teóricos y prácticos que se siguieron para la ejecución del mismo.

Bajo este orden de ideas es menester resaltar lo que menciona Tamayo (2003) al mencionar que el tipo y diseño de investigación, son de vital importancia en la investigación jurídica puesto que señalan la naturaleza, contenido y los procedimientos metodológicos seguidos por los investigadores. La relevancia del tipo de estudio radica en la forma científica, conforme al diseño seguido.

El enfoque de la presente investigación es cualitativo, toda vez se ciñe a la categorización de las unidades de investigación, basadas en las inejecuciones de contratos de arrendamiento producto al aislamiento social obligatorio por la COVID-19. Al respecto se tiene en consideración para la elaboración de los instrumentos metodológicos lo nombrado por Hernández (2016) que plantea la perspectiva de elaboración del diseño cualitativo, siguiendo sea flexible al abordar el fenómeno.

#### ***Tipo de investigación***

El presente se rige bajo el tipo de investigación hermenéutica o cualitativa, puesto que, a través de las teorías, norma, análisis de las opiniones de los especialistas, derecho comparado y casos prácticos, se busca determinar, si la falta de normativa posterior a la declaratoria de Estado de emergencia tiene relación con las inejecuciones de los contratos de alquiler.

#### ***Diseño de investigación***

Bajo el contexto anterior, se tiene a según Straus y Corbin (2015) para la elaboración del diseño de investigación que tiene a desarrollarse bajo la investigación de teoría fundamentada. Asimismo, debe tenerse a bien que el nivel de la presente

es descriptivo exploratorio, por ser un tema novedoso que describe la problemática a través de las triangulaciones teóricas, que conforme a lo referenciado según Denzin (2004), brindan una teoría fundamenta por existir una carente Interpretación jurídica.

Siendo que, en la actualidad las inejecuciones de los contratos de arrendamiento tras la declaratoria del estado de emergencia en Lima Metropolitana, son un problema que se respalda con la teoría de la imprevisión, que se detalla cómo aquel contrato que, con posterioridad a su celebración, se ha alterado por circunstancias ajenas a las partes. Asimismo, se tiene a bien la renegociación de los contratos, el principio de pacta sunt servanda. Teorías en estudio producto de la llegada de la COVID-19 al Perú.

### ***Escenario de estudio***

Al referirnos del escenario del trabajo de investigación, se debe detallar el espacio físico a recolectar los datos e información, elaborada a través de instrumentos como la entrevista semiestructurada con abogados y docentes con especialidad en la materia de la presente investigación, con experiencia analítica y en aplicación del mismo en casos y jurisprudencia.

Dicho escenario se realizó en la Universidad Autónoma del Perú, asimismo dicho estudio es de enfoque cualitativo, toda vez que para su realización se consideró las entrevistas a expertos y el análisis de las teorías nombradas.

## **3.2. Participantes y muestra**

### ***Participantes***

El trabajo de investigación tiene como participantes a abogados litigantes y docentes de derecho. A fin, que con sus aportes se pueda determinar si las inejecuciones de los contratos de alquiler de local son consecuencia de la ausencia de normativa posterior a la declaratoria del estado de emergencia.

Respecto a las características que llevaron a las investigadoras a elegir a los sujetos, se ha tenido a 5 expertos en la materia, empleando la técnica de la entrevista. Las características de los sujetos importan para la calificación e idoneidad los expertos que terminaron siendo pieza clave para resolver la problemática, para ello se tomó en consideración a las opiniones aportadas por los expertos, el interés consistió en definir sus cualidades (Bernal, 2016).

### **Muestra por expertos**

La muestra es de 5 abogados expertos en Derecho Civil.

Se debe entender como muestra a una pequeña porción que representa a la participación a la que se realizará la entrevista semiestructurada, que por la actual coyuntura se realizó bajo plataformas digitales, a partir de ello, los investigadores obtendremos datos fundamentales que sirven para respaldar la investigación, el mismo tendrá como participantes:

**Tabla 3**

*Matriz de participantes*

Nro.	Nombre	Especialización	Ocupación
1.	Eduardo Jiménez	Abogado especializado en D. Civil	Catedrático de la Universidad Autónoma
2.	María Antonieta Sánchez	Abogada especializada en los D. Comercial y de Contratos.	Abogada litigante y catedrática en D. Contractual.
3.	Carlos Vásquez Salas	Abogado especializado en D. Civil.	Catedrático de la Universidad Autónoma
4.	Wilfredo Briceño	Catedrático especialista en D. Civil	Catedrático de la Universidad Autónoma
5.	Erich Zamudio	Catedrático especialista en D. Civil	Abogado litigante en D. de Propiedades.

### **3.3. Supuestos categóricos**

En la presente investigación, al ser de enfoque cualitativo, los supuestos son propuestas tentativas al problema de investigación planteado que surgen tras la observación de la realidad problemática.

Ramírez (2015) dentro de las investigaciones cualitativas, los supuestos son conjeturas tentativas del fenómeno que surgen dentro de la investigación, estas conjeturas no están condicionadas a que sean comprobables, puesto que cumplen la función de orientación para la comprensión del problema.

#### ***Supuesto categórico general***

Es posible que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento se dan por causas generadas a consecuencia del aislamiento social obligatorio puesto que, en relación con la doctrina referente a la Teoría de la Imprevisión, se han generado situaciones que alteran las circunstancias presentes al ser celebrado el contrato, las cuales impiden la ejecución de las prestaciones acordadas.

#### ***Supuestos categóricos específicos***

Es posible el Código Civil sea idóneo para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana, puesto que dentro de este cuerpo normativo se contemplan disposiciones para regular inejecuciones de contratos ante el surgimiento de hechos extraordinarios e imprevisibles, como es la pandemia de la COVID-19.

Es posible que el aislamiento social obligatorio a consecuencia de la pandemia del COVID-19, sea una causal justificable para la inejecución de las obligaciones en los contratos de arrendamiento, por ser un suceso que puede ser considerado como caso fortuito o fuerza mayor, al tratarse de un hecho imprevisible que afecta el

cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato, al limitar el normal desarrollo de actividades comerciales.

Es posible que se realice una reformulación a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio puesto que, al producirse hechos no previstos, que afecten el cumplimiento de las obligaciones asumidas, las partes voluntariamente pueden acordar modificar los acuerdos contenidos dentro del contrato primigeniamente celebrado.

Es posible que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento se dan a causa de la ausencia de normativa durante el aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana, toda vez que en consecuencia de la disposición respecto al aislamiento social obligatorio y la prohibición de continuar con actividades comerciales, el contrato primigeniamente ha sido afectado por causas exentas a él, y en razón a la Teoría Sunt Servanda estaría obligando a cumplir, puesto que esta contempla la obligatoriedad de cumplimiento de los pactos asumidos.

### 3.4. Categorización

**Tabla 4**

*Matriz de categorización*

Categoría	Subcategoría	Preguntas
Inejecución de contratos de arrendamiento	Teoría de Imprevisión	<p>¿Considera usted que las inejecuciones a los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia encuadran dentro de la causal de caso fortuito?</p> <p>¿Considera usted que las inejecuciones a los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia encuadran dentro de la causal de fuerza mayor?</p> <p>¿Considera usted que procede el que un arrendador pueda exigir el cumplimiento de la obligación contractual, en consecuencia, iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato??</p> <p>¿Considera usted que el arrendatario se encuentra en la posibilidad legal de incumplir el pago del arriendo sin recaer en el incumplimiento del contrato?</p>
	Pacta Sunt Servanda	

---

Aislamiento social obligatorio	Estado emergencia	de ¿Considera usted que existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria del aislamiento social obligatorio?
		¿Considera usted que el Estado debe intervenir estableciendo medidas alternativas de conflicto en materia de contratos de alquiler?

---

### 3.5. Métodos, técnicas e instrumento de recolección de datos

En el presente trabajo de investigación, para la recolección de datos se emplearon herramientas necesarias y adecuadas para una investigación con enfoque cualitativo, del mismo Hernández, Ramos, Indacochea y Moreno (2018) detallan que las técnicas benefician los resultados, asimismo permiten obtener información, analizarla, contrastarla, es decir triangularla, con otras fuentes u opiniones, a fin de potencializar nuestros resultados.

Es por ello que, en la presente investigación, se utilizó a la entrevista como técnica de recolección de datos y el instrumento empleado será la guía de entrevistas, a través de la entrevista semiestructurada, que según Cabeza, Andrade y Torres (2018) a través de este se permite obtener respuestas mediante un conglomerado de preguntas que pudieran ser abiertas o no.

Asimismo, las preguntas abiertas semiestructuradas a realizar responden a la matriz de categorización y subcategorización, los cuales también corresponden a los objetivos del trabajo de investigación.

Finalmente, después de haber realizado la entrevista semi estructurada a los expertos y hacer una selección de material documentario pertinente a la investigación; se procedió a ser analizado, triangular y consignar en cuadros visuales para su mejor comprensión.

## **CAPÍTULO IV**

# **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS**

## 4.1. Resultados

**Tabla 5**

*Pregunta 1 de la guía de entrevista*

	<p>Considera usted que, ¿las inejecuciones a los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia encuadran dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor?</p>
<p>Entrevistado 1  Eduardo Jimenez Jimenez</p>	<p>Considero que encajan dentro de la causal de fuerza mayor, tomando en cuenta que es un evento de la naturaleza, consideremos que se inició con respecto a la pandemia del Covid, vendría a ser una fuerza mayor, un evento irresistible de la naturaleza, podrías decir de esa manera, que ha tenido cosas colaterales evidentemente, lo que sucede es que muchos incumplimientos de contratos se han debido a que producto de la pandemia, no han podido cumplir los locadores con el pago del arriendo respectivo, ha pasado tanto con arrendamiento para casos de vivienda como locales comerciales, ha sucedido eso, todo inicia con un evento irresistible de la naturaleza, nadie podía prever que pasara esto. Es fuerza mayor, sobre todo, fue lo que paso en este caso, no se podía prever, evento irresistible de la naturaleza lo era, no había una forma de decir, bueno yo de todas maneras puedo cumplir, y dado que en principio, por un lado no existen por el momento las vacunas del caso para el COVID-19 y por el otro, lo decreta el gobierno, como otros gobiernos en otros países, lo que es la cuarentena forzosa, eso implica la paralización de todas las actividades económicas, que es lo que sucedió acá entre los meses de Marzo, hasta fines de Junio aproximadamente. Donde no había actividad económica, nos obliga a todos nosotros a quedarnos en nuestras casas, entonces la gente no puede salir a trabajar o hacer alguna actividad económica, ustedes no pueden salir a estudiar, de ahí que bueno que comienzan a hacer las clases algunas universidades, algunos colegios vía virtual, usando el zoom, pero fue eso, un evento de fuerza mayor más que todo, como se inicia todo esto.(sic)</p>

Entrevistado 2  
María Antonieta Sánchez

Analizando la figura de los arrendamientos, por la pandemia si podía considerarse los hechos de caso fortuito o fuerza mayor. Puesto que, en particular los locales comerciales que han tenido este cierre, por ej. Los locales como restaurantes, casinos, discotecas y similares a este rubro no han cumplido sus obligaciones por este hecho.

Entrevistado 3  
Carlos Vásquez Salas

Pienso que si se enmarca dentro del caso fortuito o fuerza mayor, pues dicha inexecución contractual se ha dado de manera fortuita o por causa no imputable, o un evento extraordinario, como es el caso del estado de emergencia por causa de la pandemia, lo cual imposibilitaría el cumplimiento o ejecución de la obligación parcial o tardía.

Entrevistado 4  
Wilfredo Gordillo Briceño

Definitivamente sí, ya que como consecuencia del estado de emergencia muchos deudores (arrendatarios) se ha visto imposibilitados de ejecutar su prestación obligacional, debido a un hecho imprevisible que ha provocado la pérdida de su trabajo o disminución de ingresos que impide puedan cumplir con el pago del arrendamiento al arrendador

Entrevistado 5  
Erich Zamudio Palomino

Qué es lo que pasa con la fuerza mayor, sabemos muy bien que esta se da a través de un hecho fortuito, de un hecho que no se configura en la realidad, se puede dar de manera inusitada como sucedió con el caso del Covid, entonces que podemos definir en este extremo de la norma, la inexecución del contrato para este efecto, tendríamos que ver desde el punto de vista si se cumple o no se cumple su inexecución o vemos si se extingue frente a ello. Para mí los casos fortuitos o la fuerza mayor, se pueden dar en este tipo de contratos y se puede establecer, como el caso fortuito y fuerza mayor es la causa no imputable, consiste a un evento extraordinario, es imprevisible, es irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina cumplimiento de forma parcial, tardía o defectuosa, también podemos entender que en estos casos la obligación se extinguirá si la prestación no se ejecuta por una causa no imputable al deudor, pero frente al hecho del COVID-19, sabemos muy bien que ha habido una protección por parte del estado en evitar que los contratos de arrendamiento se concluyan por estos hechos, porque nadie ha visto o ha observado

de que estos actos se puedan haber generado adrede, nadie lo creó, simplemente se dio y eso fue lo que afectó en gran proporción a todos los contratos de arrendamiento.

#### Coincidencia

Los expertos coinciden en que la inejecución de los contratos de arrendamiento emergencia encuadran dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor, toda vez que la pandemia del COVID-19, es un suceso imprevisto, extraordinario e irresistible, a su vez generó la imposición de la Inmovilización social obligatoria en el Perú, lo cual impidió el cumplimiento de las obligaciones contractuales, puesto que el arrendatario no podía realizar actividades económicas que le permitieran cumplir con el arriendo.

#### Discrepancia

Los expertos discrepan respecto a si la causal de fuerza mayor o caso fortuito, es aplicable para todos los contratos de arrendamiento dentro de este contexto, puesto que algunos señalan que solo deberían ser considerados, aquellos contratos de arrendamiento para locales comerciales, por otro lado tampoco deberían ser considerados aquellos contratos de arrendamiento para negocios que pudieron seguir operando en pandemia, puesto que ellos no han dejado de trabajar, por lo cual no se han visto afectados.

#### Interpretación

La inejecución de los contratos de arrendamiento emergencia encuadran dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor, debido a que esta inejecución es originada por el acontecimiento de un suceso extraordinario, imprevisto e irresistible, la pandemia del COVID-19, lo cual conlleva a que el Estado estableciera el aislamiento social obligatorio como forma de frenar a la misma, sin embargo esta medida imposibilitaba el normal desarrollo de actividades económicas, con la excepción de aquellas que fueran de primera necesidad, por lo cual existe un sector de la población que ante la imposibilidad de poder seguir desarrollando sus actividades laborales y económicas, dejaron de contar con ingresos necesarios para cumplir con la obligación de cumplir con el pago del arriendo, acordado en el contrato de arrendamiento. Siendo importante que se distinga, que la inejecución de aquellos contratos de arrendamiento que fueron destinados para el

---

desarrollo de actividades comerciales no afectadas por el Decreto Supremo 044-PCM, no encuadran dentro de esta causal, debido a que estos arrendatarios no se han visto impedidos de seguir laborando durante esta pandemia. Por lo tanto la inejecución a los contratos de arrendamiento encajan dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor, puesto que se origina ante el suceso de hechos no atribuibles a ninguna de las partes, por ser de carácter extraordinario, imprevisible e irresistible, toda vez que su aparición impidió la ejecución de las obligaciones asumidas en el contrato, en este caso, el pago del arriendo.

## Tabla 6

### *Pregunta 2 de la guía de entrevista*

	<p>En el contexto que atravesamos ¿procede que un arrendador pueda exigir el cumplimiento de la obligación contractual, en consecuencia, iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato?</p>
<p>Entrevistado 1 Eduardo Jiménez Jiménez</p>	<p>Al no existir una norma que hubiese permitido una moratoria, estaba facultado que si el arriendo pasa de dos meses, quince días, estaría facultado a iniciar el proceso de desalojo, lo único que cabría hacer en el caso que el inquilino tenga una demanda de esta naturaleza, sería invocar la causal de fuerza mayor pero tendría que hacerlo en un proceso aparte, solo le quedaría la vía judicial básicamente, para efectos de invocar esta causal de fuerza mayor, ha perdido su trabajo que es una causa objetiva que es la pandemia, hay una cuarentena decretada por el mismo gobierno, etc. Todo eso podría ser evaluado por el juez para efectos que pueda ser, atendible el pedido de que no es que no quiso pagar, no es que tuviera una actitud dolosa, en ese sentido, sino que estaba imposibilitado por la misma situación. Digamos, cuando no hay una norma que canalice esto, lo que queda es que resuelva el órgano jurisdiccional.</p>

Entrevistado 2  
María Antonieta Sánchez

Separando el tema de incumpliendo contractual y la responsabilidad, de acuerdo con el Código Civil, es de una indemnización o el tema de las penalidades, pero de acuerdo con ley. La obligación no se pierde. Por lo cual, yo considero que el propietario si tiene la capacidad de tomar las acciones legales; ahora lo que corresponde al tener una inejecución de esta naturaleza es la comunicación, la renegociación y de esta manera renovar el contrato.

Entrevistado 3  
Carlos Vásquez Salas

Bajo el contexto que atravesamos y así el contrato se haya dado de manera válida y formal. La situación de emergencia anunciada por el Estado por la pandemia del Covid – 19 estaríamos ante una situación extraordinaria, que imposibilitaba al arrendador exigir el cumplimiento contractual o pago ante un supuesto de incumplimiento intencionado, mucho menos exigir el desalojo y las moras por el incumplimiento contractual. Pero lo que sí podría exigir el arrendador es el cobrarse por medio de la garantía ofrecida al inicio del contrato lo cual permitiría cubrir el monto no satisfecho en los plazos pactados.

Entrevistado 4  
Wilfredo Gordillo Briceño

Considero que si procede que el arrendador exija el cumplimiento de la obligación contractual e iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato, pero, está en manos del Juzgador evaluar la procedencia o no de dicha demanda atendiendo a cada caso particular que se le presente y a la valoración de los medios probatorios que presente el arrendatario (demandado).

Entrevistado 5  
Erich Zamudio Palomino

Ha habido durante todo el periodo de la pandemia, el gobierno posterior a ese periodo de la pandemia que fue en el mes de junio, donde se inició la reactivación económica, el gobierno propuso varios decretos de urgencia, y dentro de estos decretos de urgencia se plasmó justamente esta idea, que el arrendador debería de evitar hacer que el arrendatario se encontrará con un tema de desalojo, a razón que se daba la prioridad en relación a la permanencia en los contratos de arrendamiento, porque se buscaba que frente a los hechos, digamos el incumplimiento de los pagos por parte de los arrendatarios, estos estaban válidamente digamos, avalados por este tema del Covid, por el Estado emergencia, no era en su momento hacer cumplir los términos del contratos, respecto al incumplimiento de pago, la resolución del contrato, o lo que era el tema del desalojo.

Coincidencia

Los Expertos consideran que si procede que un arrendador exija el cumplimiento de la obligación contractual, en consecuencia, iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato, correspondiéndole al órgano Jurisdiccional evaluar la situación específica, debido que no existiría una actitud

Discrepancia	<p>dolosa por parte del arrendatario, puesto que el incumplimiento corresponde a la imposibilidad de poder trabajar dentro de este contexto de Pandemia. Por otro lado algunos expertos consideran que no procedería que un arrendador exija el cumplimiento de la obligación contractual, en consecuencia, iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato, puesto que debido a la Pandemia nos encontramos ante una situación extraordinaria, no siendo posible exigir el cumplimiento del contrato, a su vez señalan que representantes del Gobierno han exhortado a los arrendadores a no exigir el desalojo del arrendatario debido a la situación de emergencia sanitaria producto de la Pandemia anteriormente mencionada.</p>
Interpretación	<p>Se considera que si procede que un arrendador pueda exigir el cumplimiento de la obligación contractual, en consecuencia, iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato, es decir que el arrendador tiene la facultad de llevar su petición ante un Juez, el cual determinará si se declara o no como fundada, tras realizar un análisis de las circunstancias particulares que originaron el incumplimiento por parte del arrendatario, pudiendo claramente invocar la causal de caso fortuito o fuerza mayor, puesto que el incumplimiento corresponde por el suceso la pandemia del COVID-19, un suceso extraordinario, imprevisible e irresistible, que afectó la capacidad de pago del arrendatario al estar limitado de poder seguir laborando. Por otro lado es preferible recurrir a la renegociación del contrato de arrendamiento, para encontrar una solución más rápida y directa ante esta inejecución, considerando nuevamente que nos encontramos en pandemia.</p>

### Tabla 7

#### *Pregunta 3 de la guía de entrevista*

---

Con base a la pregunta anterior, ¿es posible que el arrendatario se encuentre en la posibilidad legal de incumplir en el pago del arriendo sin recaer en el incumplimiento del contrato?

---

---

Entrevistado 1

Eduardo Jiménez Jiménez

Había situaciones objetivas como te decía, el decreto del Estado de cuarentena y de Emergencia sanitaria, del 15 de marzo de este año, las sucesivas prórrogas porque al inicio se decía que 15 días nada más, de 15 en 15 se iba incrementando, estamos bastante limitados, sobre todo como te digo hay una cuarentena forzosa hasta fines de junio aproximadamente, ya en julio se van soltando gradualmente muchas actividades económicas, los resultados de lo que venga de las actividades económicas recién se verán en los siguientes meses, no es tan automático, incluso muchos trabajadores dependientes que han perdido sus empleos, todavía no se han recolocado, en otras actividades que te decía casinos, bingos, una de ellas todavía no funcionan, no hay actividades económicas, cines tampoco no hay, teatros, etc. Entonces tenemos una situación bastante limitada en estos momentos.

Entrevistado 2

María Antonieta Sánchez

El Código Civil es muy escueto en esa figura, en un posible caso de arrendamiento de local comercial que no ha operado por no ser relacionado a servicios o productos de primera necesidad; si el arrendador solicita la resolución e indemnización de la obligación lo puede hacer, la ley lo faculta; ahora bien, el arrendatario podría alegar que se quedó sin liquidez y no ha obrado con mala fe con el objeto de no cumplir con la obligación contractual, pero recordemos que la demostración de la mala o buena fe es muy subjetivo es tan difícil de probar, pese a ello, el arrendatario podría librarse de la responsabilidad del daño causado, con una debida demostración, pero mas no de la obligación, la obligación se mantiene.

Entrevistado 3

Carlos Vásquez Salas

Si el arrendatario venía diligentemente cumpliendo la obligación requerida no se le podría imputar por inejecución de dicha obligación parcial, tardía o defectuosa, y a ello le sumamos el caso fortuito o fuerza mayor en la que se encuentra frente a dar cumplimiento a su obligación pero no puede, porque como muchos se ve obligado a dejar de trabajar de manera temporal y de dejar de percibir ingresos a fin de dar cumplimiento al estado de emergencia, en consecuencia su incumplimiento contractual se halla justificado.

Entrevistado 4  
Wilfredo Gordillo Briceño

Considero que sí por cuanto el arrendatario no cuenta con los medios económicos que le permitan cumplir con su obligación por lo que tendría que probar la imposibilidad de poder cumplir con el pago para no incurrir en el incumplimiento del pago.

Entrevistado 5  
Erich Zamudio Palomino

Lo que pasa con el arrendatario, ha habido un pronunciamiento en estos extremos, donde se señala que en los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso familiar, están protegidos por este decreto de urgencia, tipo la figura de lo que sucedió en relación a este estado de emergencia, el arrendatario si bien es cierto no ha cumplido con la prestación recíproca de pagar la renta mensual, pero ello no impide a que el arrendador actúe en el tema de desalojo, porque se indica que se tiene que llegar a un acuerdo, porque hay que tomar en cuenta que los contratos son acuerdos privados y que la voluntad de las partes, es la que determina el fin de la relación contractual, por ello si el arrendatario incumple en las obligaciones establecidas en el contrato y esta se regulariza a través de un acuerdo entre las partes, entonces se puede continuar todavía con el tema de la permanencia. Por ello había también otro aspecto que se denotaba, eran aquellos contratos de arrendamiento que no eran de aspectos para temas de familia, y eran para temas de aspecto locales comerciales, oficinas o similares, ahí sí se podían tomar medidas un poco más drásticas respecto al arrendatario.

Coincidencia

Los expertos consideran que si es posible que el arrendatario se encuentre en la posibilidad legal de incumplir en el pago del arriendo sin recaer en el incumplimiento del contrato, esto se debería a que el incumplimiento corresponden a causas objetivas como el Estado de emergencia, que limitó las actividades laborales, por lo cual muchos arrendatarios que acataron la inmovilización social obligatoria, dejaron de contar con ingresos mensuales por lo cual se encontraron imposibilitados de cumplir con la obligación del pago del arriendo, es entonces que dicho incumplimiento bajo este contexto estaría justificado. Por otra parte señalaron que el arrendatario podría librarse de realizar el pago de la indemnización correspondiente al daño que

	<p>generó en el arrendador, el no pago del arriendo puesto se trataron de circunstancias no previstas, sin embargo esto no lo exime de cumplir con el pago del arriendo, obligación asumida en el contrato.</p>
Discrepancia	<p>Se considera que el arrendatario se puede eximir de la obligación de resarcir por los daños ocasionados por el no pago del arriendo, sin embargo no se extingue la obligación de cumplir con el pago del arriendo, esta persiste.</p>
Interpretación	<p>Se determinó que si posible que el arrendatario se encuentre en la posibilidad legal de incumplir en el pago del arriendo sin recaer en el incumplimiento del contrato, debido a que el incumplimiento se originó por causas no imputables a ninguna de las partes, sino por una causa objetiva, como lo es el establecimiento de la inmovilización social obligatoria por el Estado de Emergencia, debido a la pandemia del Covid 19, por lo cual se vieron impedidos de poder continuar laborando, por otro lado se determina que el arrendatario puede eximirse de pagar por los daños que generó en el arrendador por el no pago del arriendo, pero no está eximido de cumplir con la obligación de pago del arriendo.</p>

### Tabla 8

#### *Pregunta 4 de la guía de entrevista*

	<p>Con base a la actual coyuntura ¿Ud. considera que existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria de inmovilización social obligatoria?</p>
<p>Entrevistado 1 Eduardo Jiménez Jiménez</p>	<p>En ese caso debió haber cabido como lo señalé hace un rato, un norma que permita la moratoria por un lado y por el otro subsidios a arrendamientos que eran menores a mil soles por ejemplo, por ese lado creo que se debió haber trabajado un poco más eso, son situaciones excepcionales como todo caso de fuerza mayor, son situaciones imprevistas, excepcionales que a veces no tenemos la certeza que van a pasar y sucede imprevistamente, que es un poco lo que paso con el Covid, lo que sucedió todos estos meses, hasta ahora prácticamente, que eran situaciones que no estaban previstas y que las normas no las pueden prever, porque bueno sucede</p>

---

	<p>una pandemia una vez cada una cantidad indeterminada de años, la última que hemos tenido ha sido la Gripe española, que fue la última pandemia, somos testigos presenciales de una pandemia en estos momentos, pero son cosas imprevistas que no se puede determinar.</p>
<p>Entrevistado 2 María Antonieta Sánchez</p>	<p>Definitivamente, hay un vacío; el Estado ha tratado de regular otros aspectos olvidándose del tema de arrendamiento, el tema de ejecución de obligaciones, pero ¿Qué ocurre? y esto ha llevado a que cada suplan de acuerdo a la Interpretación que tienen, pudiendo causar afectación como el derecho fundamental a la vivienda: Entonces si hay un vacío visible en el tema de los arrendamientos.</p>
<p>Entrevistado 3 Carlos Vásquez Salas</p>	<p>Pienso que no hay un vacío legal, más bien considero que el Código Civil en sus artículos 1314 y 1315 nos habla bastante claro respecto a la inejecución de las obligaciones contractuales y es cuestión de interpretar la norma y adecuar dicha Interpretación a situaciones de inmovilización como nos toca vivir ahora, además existe una legislación especial de desalojo frente al incumplimiento de pago en los arrendamientos Ley N° 30933.</p>
<p>Entrevistado 4 Wilfredo Gordillo Briceño</p>	<p>En mi opinión no existe vacío legal por cuanto la Interpretación de estas situaciones se deben dar teniendo en cuenta los alcances del artículo 1315 del Código Civil.</p>
<p>Entrevistado 5 Erich Zamudio Palomino</p>	<p>Para mí no hay un vacío legal porque, acuérdate que los contratos de arrendamiento son de voluntad de las partes y esto se formaliza a través de un contrato privado, entonces no podemos decir que existe un vacío legal en relación a este tema del Estado de emergencia porque si no nos retrotraeríamos a periodos anteriores, en caso que hubo años atrás el tema del terrorismo y otros aspectos que también afectaron a nuestro país, entonces en ese sentido para mí no habría un vacío en este aspecto de la contratación, porque solamente esto se daría siempre y cuando exista un acuerdo posterior, que se pueda regularizar entre arrendador y arrendatario.</p>
<p>Coincidencia</p>	<p>La mayoría de los expertos considera que no existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria de inmovilización social obligatoria, consideran que dentro del ordenamiento jurídico existen normas que contemplan la situación actual en la que se encuentran los contratos de arrendamiento producto de la pandemia, corresponde interpretarlas y aplicarlas.</p>

Discrepancia	Otra postura corresponde a que los expertos consideran que si existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria de la inmovilización social obligatoria, debido a que las normas no contemplan una situación imprevista como está, siendo necesario que el Estado emita normativa específica en esta problemática que afecta no solo el cumplimiento del contrato sino también el derecho a la vivienda.
Interpretación	Se determinó que no existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria de movilización social obligatoria, en Lima Metropolitana, toda vez, a la actualidad si existe normativa que regula esta materia, Código Civil, sin embargo; la realiza bajo preceptos que no se adecuan con la actualidad por lo cual; se debe establecer especificaciones para bordar supuestos determinados.

### Tabla 9

#### *Pregunta 5 de la guía de entrevista*

	Considera usted que, ¿el Estado debe regular estableciendo medidas alternativas de conflicto en materia de contratos de alquiler?
Entrevistado 1 Eduardo Jiménez Jiménez	Sí, debió haber intervenido, dado que eran situaciones excepcionales, no intervenir de una manera permanente, era una intervención temporal mientras dure la pandemia, con situaciones muy excepcionales y muy puntuales, tanto como para no perjudicar a una parte, como no perjudicar a la otra, de repente se debió haber previsto una suerte de subsidio para el pago de los arrendamientos, cierto monto naturalmente que contemple dicho pago, en fin situaciones que se pueden haber justificado, porque en estos casos así cuando suceden excepcionales, el estado tiene que intervenir, no se puede dejar a manos del mercado, no se puede hacer nada, es lo que pasó, haciendo un símil con el caso de las medicinas para el Covid que empezaron a encarecerse, mucho por especulación, el oxígeno también comenzó a encarecerse por especulación, entonces ahí el estado tiene que intervenir, no queda otra, igual creo que debe haber sido en los arrendamientos, debió haberse intervenido de una manera efectiva para ver ese tema y que no por supuesto perjudique a aquellos propietarios de

---

	<p>inmueble que son de cuantías pequeñas, viven de esto, son una buena cantidad de hecho que sea de paso, como una suerte de mediador, de árbitro, que solucione el problema era acá el estado.</p>
<p>Entrevistado 2 María Antonieta Sánchez</p>	<p>El no poder prestar la actividad comercial o el haberte quedado sin trabajo no son causales establecidas por norma para la inejecución de obligaciones, no se sabe cómo actuar ante ello, por lo cual el Estado debió y debe establecer parámetros en la figura el arrendamiento, pero sin vulnerar los derechos de las partes.</p> <p>Porque, terminando esta situación e incluso ahora las demandas por esta materia son el pan de cada día, puesto que si bien es cierto ahora las partes tienen la potestad de renegociar el contrato si así lo desean, pero debemos tener en cuenta que muchas personas son poco empáticas, otros que se aprovechan de la figura para no pagar pese a poder hacerlo, por lo tanto, si debe emitirse parámetros que regulen la figura.</p>
<p>Entrevistado 3 Carlos Vásquez Salas</p>	<p>El Estado peruano ya viene regulando a través de la Ley N° 30933 estos conflictos en relación a los contratos de alquiler, y la norma en el Código Civil también lo hace a fin de garantizar las obligaciones contractuales, e incluso existen otras figuras que pueden servir para dar solución a estos conflictos como la Novación o la que las partes concilien frente a estos casos fortuitos y de fuerza mayor.</p>
<p>Entrevistado 4 Wilfredo Gordillo Briceño</p>	<p>No lo considero necesario.</p>
<p>Entrevistado 5 Erich Zamudio Palomino</p>	<p>El estado ha empleado mecanismos legales, justamente para efectos de evitar esta desproporción, en relación a la desocupación que han estado haciendo algunos arrendadores frente al incumplimiento de pago, ha habido actos, hay procesos, denuncias ya de por medio, pero si el estado debería de regularizar, para sobre todo proteger el tema del arrendamiento, porque acá entre la causal prioritaria de la contratación entre el arrendador y el arrendatario, el tema vendría a ser la renta mensual y eso es lo que se tiene siempre que tomar en consideración, porque el estado como se ha dado ya, ahora también en aquellos casos donde el deudor de los bancos, que no ha pagado a la</p>

entidad financiera durante el periodo de la pandemia, el estado ahora está asumiendo un rol de poder cancelar esas obligaciones, y a aquellos que ya hubieran pagado de por sí el dinero o la deuda que tenían con los bancos, el banco debería devolver al estado, más o menos en esa figura, es lo que se debería dar una protección al arrendatario, porque si bien es cierto el arrendatario frente a los meses que se ha dejado de laborar, ha habido una decepción económica en favor de él, y el arrendador debería ser más complaciente, en la protección a favor del él, porque a las finales, más caro le va a salir al arrendador ejecutar una resolución de contrato y un posterior desalojo, que negociar con el arrendatario y llegar a un tema de solución de conflicto.

#### Coincidencia

La mayoría de expertos considera que si es necesario que el estado establezca disposiciones específicas en esta materia para poder brindar soluciones que eviten que las partes deban acudir al Poder Judicial, que se encuentra ya de por sí con gran carga procesal. Si bien existen mecanismos alternativos de solución de conflicto que pueden resolver esta problemática, se pueden establecer parámetros de negociación que permitan que puedan llegar a un acuerdo que sea equilibrado y en beneficio de ambas partes.

#### Discrepancia

Por otro lado, algunos expertos consideran que los mecanismos alternativos de solución de conflicto existentes son suficientes para resolver esta problemática, no siendo necesario establecer nuevas disposiciones o parámetros respecto a los mismos.

#### Interpretación

Se determinó la necesaria participación del estado para regular o crear Norma específica a fin de disminuir la carga procesal que se generará producto de las demandas por incumplimiento de las obligaciones por los contratos de arrendamiento. Es por ello, que el Estado debe intervenir creando o impartiendo nuevas medidas alternativas de solución de conflicto imparciales que benefician no sólo a las partes contratantes sino al sistema judicial.

---

**Tabla 10***Pregunta 6 de la guía de entrevista*

	Con base a su experiencia ¿cree Ud. que el Código Civil es suficiente para resolver las inejecuciones a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio?
Entrevistado 1 Eduardo Jiménez Jiménez	Son normas bastante generales las del Código Civil, y no prevén casos muy excepcionales como hemos pasado en este caso de la pandemia.
Entrevistado 2 María Antonieta Sánchez	El Código Civil, al no contemplar la figura de la no prestación de una actividad o el desempleo como causal de inejecución de obligación contractual, no es suficiente para resolver hechos como los del arrendamiento.
Entrevistado 3 Carlos Vásquez Salas	Yo pienso que el Código Civil es muy útil para resolver las inejecuciones contractuales en cuestión de arrendamiento, sin embargo la pandemia y el aislamiento obligatorio de muchos meses ha generado que la inejecución contractual genere consigo otros problemas, como realmente de resolver los contratos, demandar el cumplimiento del pago y moras por varios meses que se viene incumpliendo, si el aislamiento hubiese durado 1 a 2 meses pienso que los conflictos se hubiesen resuelto haciendo uso de la garantía pactada inicialmente, pero cuando ya es más de 3 meses surgen serios problemas y hasta ciertos urgencia de necesitar una normatividad para situaciones especiales como esta.
Entrevistado 4 Wilfredo Gordillo Briceño	Para estas situaciones, considero que nuestro Código Civil es lo suficiente idóneo para resolverlas
Entrevistado 5 Erich Zamudio Palomino	Lo que pasa es que esto ha sido un acto imprevisible, son actos que suceden hoy en día, nunca se han considerado, las modificaciones en el Código civil se tienen que dar, porque estos hechos son hechos fortuitos que nunca nadie lo previno, entonces sí se debería modificar en parte la norma, para estos tipos de eventos que se puedan dar a futuro, pero con otro tipo de enfermedades.
Coincidencia	La mayoría de los Expertos consideran que el Código Civil no ha contemplado una situación tan excepcional y prolongada como es la pandemia de la COVID-19, siendo necesario que a futuro este cuerpo normativo sea modificado para contemplar, nuevas situaciones y brindar soluciones adecuadas.
Discrepancia	Uno de los expertos ha considerado que el Código Civil es idóneo para resolver esta problemática que envuelve a la inejecución de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio.

Interpretación

Se determina que si bien es cierto el Código Civil recoge la figura del arrendamiento y la desarrolla estableciendo las inejecuciones que comprende, este cuerpo normativo no ha sido suficientemente idóneo para brindar solución ante situaciones como la generada por la pandemia por el Covid-19, siendo necesario que dicha normativa sea modificada concibiendo situaciones como la que actual que permitan su adecuado manejo.

### Tabla 11

#### *Pregunta 7 de la guía de entrevista*

Piensa ud. que, ¿es recomendable la reformulación de los contratos de arrendamiento en el contexto del aislamiento social obligatorio por el COVID-19?

Entrevistado 1  
Eduardo Jiménez Jiménez

Entrevistado 2  
María Antonieta Sánchez

Sí, pero teniendo cuidado en no vulnerar el derecho a la libertad contractual que gozan las partes, estado Constitucionalmente reconocido.

Entrevistado 3  
Carlos Vásquez Salas

Creo que debido al aislamiento social obligatorio que se viene dando por varios meses, creo que sí sería conveniente novar los contratos de arrendamiento lo cual permita beneficiar tanto al arrendador como arrendatario, ello se debe a que hasta el día de hoy los negocios, empleos y la economía del país a sido golpeada duramente, unos perdieron sus trabajos, los ingresos han bajado de la mayoría de las personas, los negocios vienen funcionando al 50 % y existe el temor de una rebrote o segunda ola de la pandemia que nos hiciese entrar en cuarentena obligatoria como al inicio, en lugar de resolver los contratos por imposibilidad de pago se debería buscar Novar para que de alguna manera arrendador y arrendatario se favorezcan hasta que pase esta situación pandémica que todavía tiene para mucho tiempo.

Entrevistado 4  
Wilfredo Gordillo Briceño

Si es posible y, de hecho, se han dado en algunos casos, dependerá fundamentalmente de la voluntad del arrendador aceptar la reformulación que le planteé el arrendatario.

Entrevistado 5  
Erich Zamudio Palomino

No, yo pienso que los contratos tienen que tener de hoy en adelante, así como se plasmó antes solamente se hacía, se consignaba en lo que era en tema de resolución de contrato como cláusula adicional, y ya luego a posterior se incorporó la cláusula del desalojo, donde tu al momento que no cancelabas una obligación por un plazo de 2 a 3 meses, inmediatamente te sometías a de manera voluntaria a un tema de desalojo, yo pienso que en ese contexto se debería también de adecuar los contratos de arrendamiento a esa figura, que en el supuesto caso que se de algún tipo de pandemia o el Estado pase por un estado como el actual, se debe tomar en consideración esos aspectos.

Coincidencia

Se considera que si es posible la reformulación del contrato considerando la voluntad de las partes para ello, estableciéndose cláusulas que les favorezcan a ambos y permitan que las partes puedan dar solución al incumplimiento del pago del arriendo que se ha producido producto de la imposibilidad de desarrollar actividades económicas por el establecimiento del aislamiento social obligatorio.

Discrepancia

Sin embargo, también se considera que no solo es necesario establecer una reformulación en el contrato sino que a través de una norma se disponga la inclusión de cláusulas adicionales a las establecidas por las partes, para todos los contratos, las cuales permitan resolver este tipo de situaciones extraordinarias, imprevisible e irresistibles, como la pandemia del COVID-19.

Interpretación

Se determina que si es posible la reformulación del contrato siempre que exista voluntad de las partes en modificar las cláusulas del contrato a nuevas condiciones que le sean beneficiosas y que le permitan dar solución a esta problemática mientras la pandemia sigue afectando el normal desarrollo de las actividades económicas, por lo cual es posible que el estado pueda emitir una norma que contemple la incorporación de una cláusula para los futuros contratos, que establezca disposiciones que permitan a la partes una forma de solución de conflictos por el sucesos similares a la pandemia del COVID-19.

---

Tabla 12

## Pregunta 8 de la guía de entrevista

	¿Considera usted que el Estado debe emitir normativa específica en materia de arrendamientos para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio? Nombre algunas posibles propuestas.
Entrevistado 1 Eduardo Jiménez Jiménez	Considero necesario una intervención temporal, no hablamos ni de congelamientos ni moratorias, puede ser un subsidio que el estado le hubiera dado a los propios arrendatarios dependiendo del monto de los arrendamientos, en fin, cosas que se pudieran haber viabilizado, implican un poco de más iniciativa en la gestión pública, y medidas puntuales que se establezcan en normas, normas jurídicas, para efectos que el estado intervenga, como te digo temporal, no es nada permanente, mientras que duran, son meses nada más lo que lleva una pandemia y no bueno después el estado va dejando de lado esas medidas. A estas alturas ya no, considero que ya estamos en otra etapa, la intervención debió haber sido en los meses críticos, marzo, abril, que la cosa estaba grave, abril, mayo, ahora estamos ya poco a poco entrando al cauce de la vía económica más o menos normal, no igual obviamente pero más o menos normal y que bueno, a estas alturas creo yo que ya es un poco tardío, como que intervenga en cuestión de especulación de medicinas o de oxígeno, ya tenemos un descenso de casos, esperemos que continúe así y bueno pues intervenir acá sería un poco tardío.
Entrevistado 2 María Antonieta Sánchez	Considero que este problema aún no ha terminado, aún persiste, aún hay inquilinos considerados como morosos y muchas veces no son personas que quieran actuar así; sin embargo, imaginemos que lo sacaron del trabajo, lo mandaron al cese laboral, etc; porque está comprobado estadísticamente que los índices de desempleo van en aumento y que en muchos hogares todos los integrantes una familia se han quedado sin empleo; siendo así, ¿Cómo pagas el departamento? El arrendatario quiere cumplir con la obligación, pero se ha quedado sin trabajo y este rubro de quedarte sin trabajo no está contemplado en la norma como una causal eximente de la obligación, y claro; siempre queda la voluntad de las partes si quieren renegociar o no, pero el arrendador también se podría solicitar la resolución del contrato, cursando carta notarial y se acabó, pero en este caso el arrendatario se quedaría sin hogar. La pandemia sigue. La crisis económica sigue, por lo cual, todavía persiste este problema y el Estado debe tratar de regularlo, pero siempre en respeto de la libertad contractual sin causar perjuicio ni a uno y a otro.

Entrevistado 3  
Carlos Vásquez Salas

Pienso que no era necesario porque nunca nos habíamos enfrentado a una situación como esta, pero para seguir superando una situación como esta y futuras situaciones pandémica o casos fortuitos o de fuerza mayor si se debería emitir específicamente una normatividad para situaciones como estas que logre resolver problemas de inejecución de las obligaciones por desastres, pandemia que puedan prolongarse por mucho tiempo a manera de prevenir y resolver situaciones como las que nos toca hoy vivir en esta pandemia prolongada. Dentro de esta normatividad podría haber la posibilidad de congelar los contratos de arrendamiento en lo que dure la pandemia, todo ello bajo un subsidio del Estado.

Entrevistado 4  
Wilfredo Gordillo Briceño

Indudablemente que si el Estado emitiera normativa específica para el aislamiento social en materia de arrendamiento si sería suficiente para resolver las inejecuciones de los contratos hasta que termine el aislamiento social obligatorio.

Entrevistado 5  
Erich Zamudio Palomino

Como te explique hace un momento, el Estado está haciendo políticas que para mí desde mi punto de vista, no debería darse, porque que sucede, es preferible que el arrendatario negocie la obligación que tiene de por medio con el arrendador, para efectos que posteriormente se pueda cumplir, él porque él es el responsable de su obligación, no es el Estado, y esa misma figura que tú me planteas se está dando justamente en las entidades financieras como también te lo explique hace un momento, o sea tú debes al banco, tienes una deuda, una deuda que tú has asumido, no es el Estado, a las finales el Estado que es lo que hace, está desembolsando dinero, está gastando nuestro dinero del fisco, para que puedan cubrir obligaciones de terceras personas que bien, el Estado sabe y el Banco también conoce, que estas personas tienen capacidad económica suficiente, porque ahora una vez reactivado el tema económico, ellos tienen capacidad económica de poder cubrir estas obligaciones, entonces el arrendatario es lo mismo, tu adquieres un lugar o arriendas un departamento, un cuarto o una habitación lo que quieras para ti necesario en ese momento, lo arriendas porque tú tienes la suficiente capacidad de poder cumplir y frente a ello hay una obligación, entonces el Estado no tiene por qué asumir.

Coincidencia

Consideran que si es necesario que el Estado emita normativa específica en materia de arrendamientos para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID-19, y también ante la ocurrencia de otros sucesos extraordinarios e imprevisibles como la anteriormente señalado.

Discrepancia	Las discrepancias consisten en que algunos expertos consideran que las medidas solo deberían ser de carácter temporal, es decir para resolver la situación actual de inejecución de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID-19. Por otro lado, expertos han sugerido que la normativa específica no solo sea para resolver la situación actual sino también para situaciones futuras que comprendan a sucesos imprevisibles y extraordinarios que se produzcan por un tiempo prolongado, que genere afectaciones similares a las actuales. A su vez no hay un acuerdo respecto al tipo de propuestas que el Estado debería emitir puesto que se han propuesto el establecer subsidios para el pago de arriendos pero por otro lado se señalan que las propuestas no deberían comprender subsidios ni disposiciones que beneficien a una de las partes sobre el perjuicio del otro.
Interpretación	Se determina que si debería emitirse normativa específica en esta materia toda vez es necesaria para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID-19; ello en respecto a la libertad contractual, por lo cual se sugiere que dichas disposiciones sean emitidas sobre para plazos determinados, sin embargo; sirvan de antecedente para resolver problemas futuros con tenores similares al que atraviesa el país.

### Tabla 13

#### *Pregunta 9 de la guía de entrevista*

	Finalmente, de emitirse alguna normativa específica ¿Considera usted que afectaría a la libertad contractual de las partes?
Entrevistado 1 Eduardo Jiménez Jiménez	Si, medidas puntuales y temporales nada más era, como te decía, situaciones excepcionales, son medidas puntuales, sin que eso implique una afectación a libre contratación de las partes, dado que hemos pasado por una situación excepcional que no estaban previstas por ninguna de las dos partes, como te digo el estado debe de intervenir, son medidas temporales, no son medidas que tienen que darse permanentemente, mientras dura el estado de emergencia, que todavía estamos dicho sea de paso, emergencia sanitaria, hasta el 31 de diciembre, lo que sí se ha levantado ha sido la cuarentena, se ha flexibilizado bastante, pero la emergencia sanitaria continua y creo que va a continuar hasta que no lleguen las vacunas.

Entrevistado 2 María Antonieta Sánchez	Hay que tener mucho cuidado para no vulnerar los derechos de las partes, por lo cual el Estado no deberá imponerse contra la libertad contractual sino pronunciarse sobre la renegociación objetiva, o el fraccionamiento de la deuda, por lo cual Estado lo que debería establecer es cómo actuar frente a un hecho de incumplimiento de la obligación contractual.
Entrevistado 3 Carlos Vásquez Salas	Seguramente una parte o ambas van a quedar afectadas en lo que mejor les favorezca, pero justamente aquella normatividad debe de buscar satisfacer en todo lo posible a las partes contratantes. La libertad contractual debería mantenerse intacta garantizando de esta manera la eficacia del contrato y sus efectos, para ello será necesario consultar a otras legislaciones, que nos ayuden a plasmar mejor esta norma específica en beneficios de los contratantes.
Entrevistado 4 Wilfredo Gordillo Briceño	Claro que afectaría a la libertad contractual porque las partes se verían obligadas a respetar la normativa específica
Entrevistado 5 Erich Zamudio Palomino	Acordémonos primero de que todo contrato nace de la manifestación de voluntad, la voluntad que se pueda dar en relación a la contratación posterior frente a un incumplimiento de las obligaciones puestas a cobro, si se tendrían que modificar, se tendría que adicionar, para efectos de darles una seguridad jurídica, recordemos que aquí el que tiene que tener una seguridad jurídica es el arrendador, no el arrendatario, porque el arrendador es el que otorga el bien para tener como disfrute, como fruto de use y disfrute es el arrendatario, frente a un incumplimiento, automáticamente lo que se tendría que hacer es plasmar una modificación concreta en la norma, para efectos de poder asegurar sobre todo más al tema del arrendador.
Coincidencia	Consideran que estas normas no deberían afectar la libertad contractual de las partes, esto es posible siempre que las disposiciones sean puntuales, temporales, que no afecten dicho derecho de las partes y que permitan que se realice una mejor negociación entre los sujetos del contrato.
Discrepancia	A su vez se señala que estas medidas si afectarían la libertad contractual de las partes puesto que los sujetos estarían obligados a acatarlas, aunque también se consideró que igualmente podría ser beneficioso para una o ambas partes del contrato.
Interpretación	Se determina que emitirse normatividad específica para resolver cuestiones generadas por inejecuciones de los contratos de arrendamientos a consecuencia de la COVID-19, el Estado deberá limitar su accionar a establecer disposiciones temporales, que no contravenga u sobrepase el derecho de la libertad contractual de las partes, asimismo, no deberá ser parcialista por lo cual deberá tener un espíritu que inste a la renegociación en beneficio de las partes contratantes.

---

**CAPÍTULO V**

**DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y**

**RECOMENDACIONES**

## 5.1. Discusión de resultados

Posterior a la Interpretación de los resultados obtenidos mediante la aplicación de la Guía de entrevista realizada a 5 expertos respecto a la investigación de las inejecuciones en los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana; es posible que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento se dan por causas generadas a consecuencia del aislamiento social obligatorio, puesto que, en relación con la doctrina referente a la Teoría de la Imprevisión, se han generado situaciones que alteran las circunstancias bajo las cuales fue celebrado el contrato, las cuales impiden la ejecución de las prestaciones acordadas. En ese sentido, se realizaron las preguntas detalladas en líneas supra, teniéndose como resultado lo siguiente:

Se obtuvo como resultado que la inejecución a los contratos de arrendamiento, es originada por el acontecimiento de un suceso extraordinario, imprevisible e irresistible -la pandemia por el Covid-19-, lo cual conlleva a que el Estado ordene el aislamiento social obligatorio a fin de poder frenar a la misma; por lo cual, los ciudadanos se vieron imposibilitados de seguir desarrollando sus actividades laborales y económicas; en consecuencia, contar con ingresos necesarios para cumplir con la obligación de pagar el arriendo, lo cual claramente no es una causa imputable a ninguna de las partes.

Cabe señalar que, es necesario que se distinga la inejecución de aquellos contratos de arrendamiento que fueron destinados para el desarrollo de actividades comerciales que no afectadas por el aislamiento no encajaría dentro de esta causal, debido a que estos arrendatarios no se han visto impedidos de seguir laborando durante el establecimiento de estas restricciones.

Estos aportes otorgados por los expertos van en relación con el artículo realizado por Varsi et al. (2020) investigaron sobre la fuerza mayor, cambio de las circunstancias iniciales de la celebración de un contrato y la pandemia de la COVID-19, con el objetivo de analizar la vigencia de contratos y una posible y eventual afectación sobreviviente que surja producto de la aparición de eventos imprevisibles, irresistibles o extraordinarios, donde se concluyó que es necesario un análisis individual de la naturaleza del contrato afectado para la invocación y aplicación del caso fortuito o fuerza mayor.

Esta investigación guarda estrecha relación con la teoría de la Imprevisión, conceptualizada por Brantt (2011) la cual aborda que, ante el surgimiento de hechos que no le son imputables a ninguno de los sujetos, los exime de responsabilidad ante el incumplimiento de la obligación pactada, puesto que nos encontramos ante hechos que encuadran dentro de las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, los cuales supone el surgimiento de hechos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

A su vez el ordenamiento jurídico peruano contempla en el artículo 1315 del Código Civil, que contempla la causal de caso fortuito o fuerza mayor, debido a la aparición de un acontecimiento extraordinario, imprevisible e irresistible, el cual impide que se ejecute la obligación o genera que se realice de manera parcial, tardía o defectuosa.

Se ha determinado que el supuesto categórico general ha coincidido con los resultados obtenidos por los expertos tras la aplicación de la guía de entrevista, y a su vez tras realizar el contraste con los antecedentes, teoría y norma, se manifiesta que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento si se originan por causas generadas a consecuencia del aislamiento social obligatorio, puesto que, se han generado situaciones que alteran las circunstancias bajo las cuales fue celebrado el

contrato, las cuales impiden la ejecución de las prestaciones acordadas, en relación las investigaciones realizadas respecto a la ejecución de estos contratos dentro del contexto de pandemia en nuestro país, en concordancia a la doctrina referida a la Teoría de la imprevisión, la cual contempla que existen hechos y sucesos que alteran el contrato, eximiendo la ejecución de las prestaciones asumidas en el mismo, contemplado dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Por otro lado, cabe indicar que respecto a que si es posible que el Código Civil sea idóneo para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana puesto que dentro de este cuerpo normativo se contemplan disposiciones para regular inejecuciones de contratos ante el surgimiento de hechos extraordinarios e imprevisibles, como es la pandemia de la COVID-19; se obtuvo lo siguiente:

Como resultado se tiene que no existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaración de inmovilización social obligatoria en Lima Metropolitana, debido a que dentro del Código civil existe normativa que regula las inejecuciones a los contratos, sin embargo estos no se adecuan a la actualidad, por lo cual no es suficientemente idóneo para brindar solución a esta problemática, siendo necesario una modificación a este cuerpo normativo, para contemplar situaciones como la anteriormente mencionada, para permitir su adecuado manejo y solución oportuna.

Estos aportes otorgados por los expertos son contrarios a la investigación desarrollada por Morales (2010) el cual desarrolló una tesis referida a las patologías que adolecen los contratos y las soluciones existentes para los mismo, donde se planteó el objetivo el análisis de circunstancias que afectan el cumplimiento contractual, determinando las soluciones contenidas dentro del Código Civil, que le

son aplicables, en relación con la doctrina, jurisprudencia nacional y comparada, abordando el incumplimiento de los contratos por la causal de hechos extraordinarios, que encajan en lo descrito en la causal de caso fortuito, señalando el autor que el remedio jurídico para este tipo de problemática, es la resolución del contrato, lo cual a su vez es recogido en nuestro Código Civil como una forma de solución, es decir que este cuerpo normativo es lo suficientemente adecuado para resolver esta problemática.

Esta investigación guarda relación con la normativa vigente en el Código Civil, la cual como ya ha sido mencionado, contempla los artículos 1314 y 1315, el primero establece que aquel que procede con diligencia ordinaria, no le será atribuible la responsabilidad por la inexecución de la obligación no ejecutada, tampoco por si su cumplimiento fuera parcial, tardío o defectuoso de la misma, esto se debería que ha tomado en cuenta el cuidado necesario en la ejecución de la obligación, que en este caso específico de pandemia, no se podía prever la aparición de estas circunstancias que limitan el normal desarrollo de las actividades económicas.

Se ha determinado que el primer supuesto categórico específico no coincide con los resultados obtenidos por los expertos tras la aplicación de la guía de entrevista, y a su vez tras realizar el contraste con los antecedentes, y norma, se determina que el Código Civil no es totalmente idóneo para resolver las inexecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana, puesto que si bien dentro de este cuerpo normativo se han contemplado disposiciones para regular las inexecuciones de contratos ante el surgimiento de hechos extraordinarios e imprevisibles que afectan el cumplimiento de los contratos, a pesar que la pandemia de la COVID-19, es un hecho que encaja dentro de esta descripción, no es un suceso que haya aparecido por un breve periodo

de tiempo, al contrario se ha prolongado por un periodo de tiempo amplio, no teniendo forma de calcular cuando culmine, que si bien se han flexibilizando las restricciones en nuestro país, esto podría cambiar debido a que en otros países del mundo se vienen dando una segunda ola de esta pandemia y se han restablecido restricciones severas para el desarrollo económico, a su vez se ha previsto que esta segunda ola también afecte a nuestro país, por lo cual el Código Civil no cuenta con disposiciones que se ajusten adecuadamente a la realidad actual que afecta a los contratos de arrendamiento, por lo cual no sería lo suficientemente idóneo para resolver una situación tan extraordinaria y prolongada como es la pandemia de la COVID-19.

Al referirnos al segundo supuesto categórico específico, es posible que el aislamiento social obligatorio a consecuencia de la pandemia de la COVID-19, sea una causal justificable para la inejecución de las obligaciones en los contratos de arrendamiento por ser un suceso que puede ser considerado como caso fortuito o fuerza mayor, al tratarse de un hecho imprevisible que afecta el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato, al limitar el normal desarrollo de actividades comerciales.

Se obtuvo como resultado que la inejecución de los contratos de arrendamiento emergencia encuadran dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor, debido a que esta inejecución es originada por el acontecimiento de un suceso extraordinario, imprevisible e irresistible, la pandemia del COVID-19, lo cual conlleva a que el Estado estableciera el aislamiento social obligatorio como forma de frenar a la misma, sin embargo esta medida imposibilitaba el normal desarrollo de actividades económicas, con la excepción de aquellas que fueran de primera necesidad, por lo cual existe un sector de la población que ante la imposibilidad de poder seguir desarrollando sus actividades laborales y económicas, dejaron de contar con ingresos necesarios para

cumplir con la obligación con el pago del arriendo, acordado en el contrato de arrendamiento. Siendo importante que se distinga, que la inexecución de aquellos contratos de arrendamiento que fueron destinados para el desarrollo de actividades comerciales no afectadas por el Decreto Supremo 044-PCM, no encajaría dentro de esta causal, debido a que estos arrendatarios no se han visto impedidos de seguir laborando durante esta pandemia. Por lo tanto, la inexecución a los contratos de arrendamiento encuadra dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor, puesto que se origina ante el suceso de hechos no atribuibles a ninguna de las partes, por ser de carácter extraordinario, imprevisible e irresistible, toda vez que su aparición, impidió la ejecución de las obligaciones asumidas en el contrato, en este caso, el pago del arriendo.

Los aportes otorgados por los expertos coinciden con el artículo realizado por Varsi et al. (2020), lo cuales investigaron sobre la fuerza mayor, cambio de las circunstancias iniciales de la celebración de un contrato y la pandemia de la COVID-19, con objetivo el analizar la vigencia de contratos y una posible y eventual afectación sobreviviente que surja producto de la aparición de eventos imprevisibles, irresistibles o extraordinarios, donde como ha sido señalado anteriormente, se concluyó la necesidad de definir de forma individual la naturaleza del contrato afectado para la invocación y aplicación del caso fortuito o fuerza mayor, contenida dentro del artículo 1315 del Código Civil, para determinar su real afectación. A su vez se señaló que cuando esta causal sea alegada se deberá probar la afectación que sufrió el contrato producto de la imposición del aislamiento social obligatorio, lo cual impidió el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

Esta investigación guarda estrecha relación con la teoría de la Imprevisión, desarrollada por Lecuyer (2010) donde investigo la previsión que tienen las partes al

pactar las cláusulas del contrato que consideren con relación con la autonomía de las partes, a su vez analizando lo señalado y contando la obligación de cumplir con dicho acuerdo, en contraste con lo planteado por la teoría de la imprevisión que permite la modificación de los contratos ante la alteración de las circunstancias previstas inicialmente. Concluye con la importancia que aún cuenta la teoría de la imprevisión en los contratos puesto que no es posible establecer todas las situaciones futuras que podrían surgir y que afecten el cumplimiento de los contratos celebrados, esto sin afectar la obligación de los sujetos, respecto a cumplir con lo libremente pactado; por lo cual la Teoría de la imprevisión, sigue siendo válida y útil ante la aparición de circunstancias extraordinarias, imprevisibles e irresistibles que afectan el cumplimiento del contrato.

Por otro lado, también guarda estrecha relación con el principio de *Rebus Rebus sic stantibus*, el cual hace referencia a, al estar, así las cosas, comprendería que al momento de celebrar el contrato se ha tomado en consideración circunstancias particulares para su suscripción, por lo tanto, cuando estas circunstancias se alteran, las prestaciones del contrato de arrendamiento también se alteran.

A su vez como se habría señalado, el ordenamiento jurídico peruano contempla en el artículo 1315 del Código Civil, la causal de caso fortuito o fuerza mayor, la inimputabilidad ante el surgimiento de eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles que impide que se ejecute la obligación o genera que el cumplimiento sea parcial, tardío o defectuoso. Por lo cual aun cuando se haya previsto ciertas circunstancias, no es posible prever la aparición de todos los sucesos, como es el caso de la pandemia del COVID-19, puesto que no era una situación muy probable de ocurrir, es entonces que el legislador ha previsto que no le sea imputable a quien por la ocurrencia de estas circunstancias no puede ejecutar la obligación o ésta fue

realizada parcialmente, posterior a la fecha acordada o de la forma no prevista primigeniamente.

Se ha determinado que el segundo supuesto categórico específico coincide con los resultados obtenidos por los expertos tras la aplicación de la guía de entrevista, y a su vez tras realizar el contraste con los antecedentes, teoría y norma, se determina el aislamiento social obligatorio a consecuencia de la pandemia de la COVID-19, es una causal justificable para la inejecución de las obligaciones en los contratos de arrendamiento por ser un suceso que puede ser considerado como caso fortuito o fuerza mayor, al tratarse de un hecho imprevisible que afecta el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato, al limitar el normal desarrollo de actividades comerciales, sin embargo no afectará a todos los contratos de arrendamiento, solo aquellos que por las disposiciones del Estado referidas al aislamiento social obligatorio, no pudieron realizar estas actividades comerciales, al no ser actividades ni servicios de primera necesidad, por lo cual es necesario evaluar cada contrato en particular para determinar la afectación que se produjo en este, por la imposición de las restricciones por el Covid-19.

Sobre el tercer supuesto categórico específico, se analizó la posibilidad de que se realice una reformulación a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio puesto que, al producirse hechos no previstos, que afecten el cumplimiento de las obligaciones asumidas, las partes voluntariamente pueden acordar modificar los acuerdos contenidos dentro del contrato primigeniamente celebrado, también coincide con las respuestas obtenidas por los expertos, la mayoría de abogados opina que efectivamente el Estado debe intervenir con el objeto de regular la conducta realizada por las partes contratantes, no obstante; su intervención debe ser siempre en respeto del derecho a la libertad contractual que

tienen las partes por cual algunas de las sugerencias realizadas por los expertos fue la posibilidad de establecer parámetros que permitan la renegociación del contrato; siendo así, la intervención del Estado responderá a solo establecer límites para que no existan excesos generados por alguna de las partes, como si sucederían si renegociara el contrato bajo sus propias condiciones, sobre ello; si bien es cierto no todos los expertos han consensuado respecto si se debería crear normativa específica que responda en exclusivo a los problemas generados por COVID-19 o si la misma debería servir para resolver situaciones futuras sin embargo; lo que sí han establecido es la necesidad de la intervención del Estado de forma no directa y vulneradora del derecho a la libertad contractual; por lo cual una manera de ello es establecer parámetros que exhorten a las partes a la renegociación del contrato de arrendamiento sin excesos para ninguna de ellas. Ello bajo en contexto de la Teoría del Pacta Sunt Servanda, toda vez este principio comprende el obligatorio cumplimiento de contrato que voluntariamente han asumido las partes al momento de suscribir el contrato, siendo el contenido del mismo producto de la libertad de las partes de acordar los términos que ellos pacten, siendo dicho contenido ley y de obligatorio cumplimiento entre los sujetos de la relación contractual, encontrándose protegido constitucionalmente ante modificaciones dispuestas por ley u otras normas.

Ahora bien, respecto al cuarto y último supuesto categórico; si es posible que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento se den a causa de la ausencia de normativa durante el aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana, toda vez que en consecuencia de la disposición respecto al aislamiento social obligatorio y la prohibición de continuar con actividades comerciales, el contrato primigeniamente ha sido afectado por causas exentas a él, y en razón a la Teoría Pacta Sunt Servanda de todas formas las partes se estarían obligando a cumplir, puesto que esta teoría

contempla la necesidad del cumplimiento de los pactos asumidos. Bajo esta premisa y con base a los resultados recogidos se considera que procede que un arrendador pueda exigir que se cumpla con las obligaciones asumidas en contrato, en consecuencia, pedir el lanzamiento del arrendatario y/o exigir que se cumpla con pagar con la mora y/o penalidades contractuales, es decir que el arrendador tiene la facultad de llevar su petición ante un Juez, el cual determinará si se declara o no como fundada, tras realizar un análisis de las circunstancias particulares que originaron el incumplimiento por parte del arrendatario, pudiendo claramente invocar la causal de caso fortuito o fuerza mayor, puesto que el incumplimiento corresponde por la pandemia de la COVID-19, un suceso extraordinario, imprevisible e irresistible, que afectó la capacidad de pago del arrendatario al estar limitado de poder seguir laborando. Por otro lado, es preferible recurrir a la renegociación del contrato de arrendamiento, para encontrar una solución más rápida y directa ante esta inexecución, considerando nuevamente que nos encontramos en pandemia.

## **5.2. Conclusiones**

Primera. - Que, de la presente investigación se arriba a que la inexecución a los contratos de arrendamiento se origina por causas generadas a consecuencia del establecimiento del aislamiento social obligatorio, debido a que se han generado situaciones que alteran las circunstancias presentes al momento de suscribir el contrato, las cuales impiden la ejecución y cumplimiento de las prestaciones acordadas.

Segunda.- Se determinó que el Código Civil no es totalmente idóneo para resolver las inexecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana puesto que dentro de este cuerpo normativo si bien han contemplado disposiciones para regular inexecuciones de

contratos ante el surgimiento de hechos extraordinarios e imprevisibles que afectan el cumplimiento de los contratos, la pandemia de la COVID-19, es un suceso que se ha prologado por un largo periodo de tiempo, por lo cual nuestro Código Civil no sería suficientemente idóneo para resolver este tipo de problemática que tienen efectos tan prolongados en el tiempo.

Tercera. - Se concluye que el aislamiento social obligatorio a consecuencia de la pandemia de la COVID-19, es una causal justificable para la inejecución de las obligaciones en los contratos de arrendamiento, por ser un hecho imprevisible que afectaría el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Sin embargo, es necesario evaluar cada contrato en específico para determinar la existencia de esta afectación o impedimento de ejecutar la obligación asumida en el contrato, puesto que no todas las actividades y servicios fueron suspendidos ni tampoco todas las personas se encuentran limitadas de ejercer labores.

Cuarta. - Asimismo, se concluye que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio son sucesos existentes, que muy posiblemente van a repercutir con el ya saturado sistema judicial, por lo cual; es importante que el Estado intervenga instando a la renegociación mediante parámetros o lineamientos a fin de evitar perjuicio y aprovechamiento de alguna de las partes. Por lo cual, su participación debe estar orientada en exclusivo a emanar directrices como lo han realizado en otras naciones, garantizando así que no se produzca una excesiva onerosidad u favorecimiento para alguna de las partes contratantes y se obtenga un acuerdo equilibrado.

Quinta.- Finalmente se determina que las inejecuciones de los contratos de arrendamiento se den a causa de la ausencia de normativa durante el aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana, ello respecto a que los alquileres de local

comercial no pudieron continuar con sus actividades por no prestar servicios de primera necesidad o conexos; al igual que los arrendamientos de vivienda que muchas veces el arrendatario no pudo pagar el arriendo por haber recaído en cese laboral o similares y pese a ello; en ambos supuestos se sigue produciendo la obligación, por lo cual la inejecución de la misma es producto al aislamiento social obligatorio.

### **5.3. Recomendaciones**

-Se recomienda que los contratos de arrendamiento futuros contemplen la inclusión de cláusulas donde se determine la forma de solución ante las inejecuciones de dicho contrato que se originen por la aparición de eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, como el Covid-19, que han impedido el cumplimiento del mismo, para que las partes puedan dar pronta solución ante este conflicto, evitando tener que recurrir a un proceso judicial largo y tedioso.

-Modificación en el Código Civil, contemplando una norma que permita regular las inejecuciones a los contratos de arrendamiento, originadas por la aparición de un evento extraordinario, imprevisible e irresistible que se prolongue por un largo periodo de tiempo, debido a que en la actualidad este cuerpo normativo contiene disposiciones generales que no son completamente suficientes para resolver esta problemática, debido a que el aislamiento social obligatorio por la pandemia de la COVID-19 y la afectación que esta produce en el cumplimiento de los contratos, es una situación muy excepcional. Es entonces que la modificación es necesaria para que el Código Civil contemple situaciones como la anteriormente mencionada, adaptándose a los cambios que se presentan en nuestro país, a su vez estas modificaciones deben encontrarse dentro del respeto del derecho a la libertad contractual de las partes celebrantes.

-Cuando las partes recurran a la negociación o el poder judicial, ante la inexecución del contrato de arrendamiento suscrito, por la invocación de causal de caso fortuito o fuerza mayor, se evalúe adecuadamente cada contrato en específico y las circunstancias que tomaron en consideración para la suscripción del mismo, puesto que no todas las actividades y servicios han sido suspendidos o limitados para ejercer labores durante el aislamiento social obligatorio, puesto que de lo contrario el arrendador se vería afectado si consideramos que no sería imputable el arrendatario ante el incumplimiento de sus obligaciones cuando este sí ha podido seguir con sus actividades económicas durante la pandemia.

-La participación del Estado de forma no directa para incentivar las renegociaciones a los contratos de arrendamiento, con el objetivo de proporcionar otras medidas de solución que eviten que las partes contractuales recurran al ya saturado Poder Judicial. Por lo cual, la intervención del Estado debe estar orientada en solo establecer parámetros para la renegociación de los contratos de arrendamiento, como respetar la tasa mínima de intereses según el Banco Central de Reserva del Perú; incentivar a las partes realicen la renegociación, entre otras.

-Se recomienda la participación del Estado, pero siempre en estricto respeto y cuidado del derecho a la libertad contractual que tiene el arrendador y el arrendatario.

## **REFERENCIAS**

- Andrade, D Cabezas, E. y Torres, J. (2018). *Introducción a la metodológica de la investigación científica*. Universidad de las Fuerzas Armadas. <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/bitstream/21000/15424/1/Introduccion%20a%20la%20Metodologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf>
- Ayala, E. M. (2017). *Contratos civiles*. <https://elibro.net/es/ereader/biblioua/40214>
- Barba, V. (2020). Las intervenciones del legislador italiano en relación con los aspectos de derecho civil para hacer frente a la emergencia de la COVID-19. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 75-87. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395217>
- Bernal, C.A. (2016). *Metodología de la investigación*. Pearson.
- Brantt, Z. M. (2011). *El caso fortuito: concepto y función como límite de la responsabilidad contractual*. Universidad Diego Portales [https://www.academia.edu/37696461/El\\_caso\\_fortuito\\_concepto\\_y\\_funcion%C3%B3n\\_como\\_l%C3%ADmite\\_de\\_la\\_responsabilidad\\_contractual](https://www.academia.edu/37696461/El_caso_fortuito_concepto_y_funcion%C3%B3n_como_l%C3%ADmite_de_la_responsabilidad_contractual)
- Casado, M. (2009). *Diccionario jurídico* (6ª ed.). Valletta Ediciones. <https://elibro.net/es/ereader/biblioua/66821?page=83>
- Castañeda, M. (2012). La imprevisión en los contratos. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 62 (258), 209-210. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7460484>
- Congreso de la República. (1984). *Código Civil Peruano*. Jurista Editores
- Congreso de la República. (1993). *Constitución Política del Perú*. Openbook editores
- De la Maza, G. I. y Vidal, O. A. (2020). El impacto del Covid 19 en los contratos. El caso chileno: medidas excepcionales y derecho común. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 135-148. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395222>

Denzin, M. (2014). *Diseño de Proyectos en la investigación cualitativa*. Editorial Universidad EAFIT.

Fernández, C. G. (2003). *Código civil comentado por los 100 mejores especialistas tomo VI (Obligaciones)*. Gaceta Jurídica.  
<https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-vi.pdf>

Garrido, M. (2011). Lo que queda del principio clásico Pacta sunt servanda. *Derecho y cambio social*, 8(25), 4-5.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5497978>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodológica de la Investigación* (9ª ed.). McGraw-Hill.

Jiménez, G. W. (2009). La teoría de la imprevisión ¿regla o principio? *Misión Jurídica*, 2(2), 14-49.  
<https://revistas.unicolmayor.edu.co/index.php/mjuridica/article/view/400>

Lecuyer, H. (2010). El contrato: acto de previsión. *Revista de Derecho Privado*, (18), 37-55. <https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537592002.pdf>

Lehmann, M. (2020). Las medidas legislativas alemanas relacionadas con la crisis de la COVID-19 en el ámbito del derecho civil. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 3-7. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395214>

Lein, E. (2020a). Las medidas inglesas relacionadas con la crisis de la COVID-19 en el ámbito del Derecho civil. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 103-108.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=739521>

Lein, E. (2020b). Las medidas legislativas suizas relacionadas con la crisis de la COVID-19 en el ámbito del Derecho civil. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 129-133. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395221>

- Madrid, H. V. (2018). *El régimen de Ja ineficacia en el sentido estricto: análisis de los supuestos de resolución en el código civil peruano* [Tesis de maestría, Pontificia universidad católica del Perú]. Repositorio Institucional de la PUCP.  
[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13599/MADRID\\_HORNA\\_V%c3%8dCTOR1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13599/MADRID_HORNA_V%c3%8dCTOR1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Martínez, M. R. (2017). *Diccionario jurídico- teórico practico*. IURE Editores Martínez.  
<https://elibro.net/es/ereader/biblioua/40199?page=1>
- Momberg, U. R. (2010). La revisión del contrato por las partes: el deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente. *Revista Chilena de Derecho*, 37(1), 43-72.  
<https://www.redalyc.org/pdf/1770/177016600003.pdf>
- Morales, H. R. (2010). *Las patologías y los remedios* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional de la PUCP.  
[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/4682/MORALES\\_HERVIAS\\_ROMULO\\_PATOLOGIAS\\_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/4682/MORALES_HERVIAS_ROMULO_PATOLOGIAS_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Osterling, P. F. (2007). *Las Obligaciones* (8ª ed.). Editora Jurídica Grijley.  
<http://www.osterlingfirm.com/libros/Las0/o200bligaciones.pdf>
- Parra, M. (2015). Riesgo imprevisible y modificación de los contratos. *Indret: Revista para el Análisis del Derecho* (4), 15.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5234393>
- Perez, L. Perez, R. y Seca, M. V. (2020). *Metodología de la investigación científica*. Editorial Maipue. <https://elibro.net/es/ereader/biblioua/138497?page=1>

Ramírez, V. F. (2015, 5 de agosto). *Hipótesis. Los supuestos de la Investigación.*  
Manual del Investigador.

<https://manualdelinvestigador.blogspot.com/2015/08/hipotesis-los-supuestos-de-la.html>

Strauss, C. y Corbin, G. (2015). *Metodología de la investigación.* Universidad Autónoma de Madrid.

Tamayo, M. (2003). *El proceso de la investigación científica.* Limusa.

Varsi, R.E., Rosenvald. N .y Torres, M. M. (2020). La pandemia de la covid-19 la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual. *Acta bioethica*, 26(1), 29-36.

[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1726-569X2020000100029](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1726-569X2020000100029)

## **ANEXOS**

## Anexo 1. Comunicación cursada sobre la entrevista



### CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) Dr. o Dra.

Usted ha sido invitado para participar en la investigación "Inejecuciones de los contratos de alquiler a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.", dirigido por las estudiantes: Aguilar Flores Nicole y Partán Minaya María Isabel de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú. El objetivo general de la investigación es Analizar cuáles son las inejecuciones a los contratos de alquiler en consecuencia a la declaratoria de estado de emergencia en Lima Metropolitana.

Por intermedio de este documento se le está solicitando que participe en esta investigación en calidad de experto o especialista para que nos proporcione información sobre las inejecuciones de contratos de alquiler en consecuencia a la pandemia del COVID-19.

Este estudio permitirá conocer su percepción o concepción sobre las inejecuciones en los contratos de alquiler y su relación con el estado de emergencia sanitaria vivido desde el 15 de marzo del presente. Asimismo, si dicha emergencia faculta al arrendatario a no pagar a las pensiones de alquiler y si procedería el desalojo por parte del arrendador si no percibir los abonos mensuales. De igual forma se solicitará su apreciación sobre la posible viabilidad de establecer formas de solución alternativas para las partes, como la renegociación obligatoria, etc.

Su participación es voluntaria, consistirá en responder seis preguntas, que se realizará en a través de correo electrónico o a través de Meet. La aplicación o respuesta de las preguntas durará unos cuarenta y cinco minutos. Su participación no implica ningún daño físico, mental y es voluntaria.

Una vez finalizada la investigación los participantes tendrán derecho a conocer los resultados de la misma y se les remitirá (si lo considera pertinente) por el medio más adecuado en físico o electrónico. Los resultados serán utilizados con fines científicos.

Parte del procedimiento normal en este tipo investigación es informar a los participantes y solicitar su autorización (consentimiento informado). Para ello le solicitamos contestar y devolver firmado el consentimiento informado.

Agradezco o agradecemos desde ya su colaboración, y le saludo cordialmente.

Quedando claro los objetivos del estudio, la aclaración de la información, acepto voluntariamente participar de la investigación, firmo la autorización.

## Anexo 2. Consentimiento de entrevista del Experto Eduardo Daniel Jiménez

**Jiménez**



### **ACTA CONSENTIMIENTO INFORMADO**

Yo EDUARDO DANIEL JIMÉNEZ JIMÉNEZ, con DNI. 07905799, abogado especializado en DERECHO CIVIL, acepto participar en calidad de experto en la investigación “Inejecuciones de los contratos de alquiler a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.”, dirigida por las investigadoras Aguilar Flores Nicole y Farfán Minaya María Isabel de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú.

Declaro haber sido informado/a de los objetivos y del tipo de participación que se me solicita. En relación a ello, acepto participar en una entrevista que se programará con una duración de 45 minutos vía correo o a través de conferencia o enlace de Meet.

Declaro además haber sido informado/a que la participación en este estudio no involucra ningún daño o peligro para mi salud física o mental, que es voluntaria y que puedo negarme a participar o dejar de participar en cualquier momento.

Declaro saber que la información entregada será con fines de investigación y que no tiene otras implicaciones.

Este documento se firma (de forma escaneada) en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada una de las partes.

**EDUARDO D JIMÉNEZ JIMÉNEZ**

Nombre Participante

Firma

Fecha: 25/10/2020

## Anexo 3. Consentimiento de entrevista de la experta María Antonieta Sánchez

García



### ACTA CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo María Antonieta Sánchez García, con DNI 41006759., abogada en el Colegio de Abogados de Lima, con Reg. CAL 39830 acepto participar en calidad de experta en la investigación “Inejecuciones de los contratos de alquiler a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.”, dirigida por las investigadoras Aguilar Flores Nicole y Farfán Minaya María Isabel de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú.

Declaro haber sido informado/a de los objetivos y del tipo de participación que se me solicita. En relación a ello, acepto participar en una entrevista que se programará con una duración de 45 minutos vía correo o a través de conferencia o enlace de Meet.

Declaro además haber sido informado/a que la participación en este estudio no involucra ningún daño o peligro para mi salud física o mental, que es voluntaria y que puedo negarme a participar o dejar de participar en cualquier momento.

Declaro saber que la información entregada será con fines de investigación y que no tiene otras implicaciones.

Este documento se firma (de forma escaneada) en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada una de las partes.

María Antonieta Sánchez García

Nombre Participante

NOMBRES Y APELLIDOS MARÍA ANTONIETA SÁNCHEZ GARCÍA

DNI Nro. 41006759

Fecha: 26/10/2020

María Isabel Farfán Minaya

Investigadora

Fecha: 26/10/2020

Nicole Aguilar Flores

Investigadora

Fecha: 26/10/2020

## Anexo 4. Consentimiento de entrevista del experto Wilfredo Herbert Gordillo

Briceño



### ACTA CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo WILFREDO HERBERT GORDILLO BRICEÑO, con DNI. 08337343, abogado especializado en Derecho Civil, acepto participar en calidad de experto en la investigación “Inejecuciones de los contratos de alquiler a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.”, dirigida por las investigadoras Aguilar Flores Nicole y Farfán Minaya María Isabel de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú.

Declaro haber sido informado/a de los objetivos y del tipo de participación que se me solicita. En relación a ello, acepto participar en una entrevista que se programará con una duración de 45 minutos vía correo o a través de conferencia o enlace de Meet.

Declaro además haber sido informado/a que la participación en este estudio no involucra ningún daño o peligro para mi salud física o mental, que es voluntaria y que puedo negarme a participar o dejar de participar en cualquier momento.

Declaro saber que la información entregada será con fines de investigación y que no tiene otras implicaciones.

Este documento se firma (de forma escaneada) en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada una de las partes.

Wilfredo Herbert Gordillo Briceño

Nombre Participante

Firma

Fecha: 29 Octubre del 2020

María Isabel Farfán Minaya

Investigadora

Fecha: 29/10/2020

Nicole Aguilar Flores

Investigadora

Fecha: 29/10/2020

## Anexo 5. Consentimiento de entrevista del experto Carlos Ethel Vásquez Salas



### ACTA CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo Carlos Ethel Vásquez Salas, con DNI 41845889, abogado especializado en Derechos Civil, acepto participar en calidad de experto en la investigación “Inejecuciones de los contratos de alquiler a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.”, dirigida por las investigadoras Aguilar Flores Nicole y Farfán Minaya María Isabel de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú.

Declaro haber sido informado/a de los objetivos y del tipo de participación que se me solicita. En relación a ello, acepto participar en una entrevista que se programará con una duración de 45 minutos vía correo o a través de conferencia o enlace de Meet.

Declaro además haber sido informado/a que la participación en este estudio no involucra ningún daño o peligro para mi salud física o mental, que es voluntaria y que puedo negarme a participar o dejar de participar en cualquier momento.

Declaro saber que la información entregada será con fines de investigación y que no tiene otras implicaciones.

Este documento se firma (de forma escaneada) en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada una de las partes.

Carlos Ethel Vásquez Salas

Firma

Fecha: 11 / 11 / 2020

María Isabel Farfán Minaya

Investigadora

Fecha: 11/11/2020

Nicole Aguilar Flores

Investigadora

Fecha: 11/11/2020

## Anexo 6. Consentimiento de entrevista del experto Erich Zamudio Palomino



### ACTA CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo Erich E. Zamudio Palomino, con DNI. 09368715, abogado especializado en Derecho Civil, acepto participar en calidad de experto en la investigación "Inejecuciones de los contratos de alquiler a consecuencia del aislamiento social obligatorio en Lima Metropolitana.", dirigida por las investigadoras Aguilar Flores Nicole y Farfán Minaya María Isabel de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú.

Declaro haber sido informado/a de los objetivos y del tipo de participación que se me solicita. En relación a ello, acepto participar en una entrevista que se programará con una duración de 45 minutos vía correo o a través de conferencia o enlace de Meet.

Declaro además haber sido informado/a que la participación en este estudio no involucra ningún daño o peligro para mi salud física o mental, que es voluntaria y que puedo negarme a participar o dejar de participar en cualquier momento.

Declaro saber que la información entregada será con fines de investigación y que no tiene otras implicaciones.

Este documento se firma (de forma escaneada) en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada una de las partes.

Erich Enrique Zamudio Palomino  
Nombre Participante

Erich E. Zamudio Palomino  
ABOGADO

Fecha: 29 de Octubre 2020  
Reg. C.A.L. N° 48644

María Isabel Farfán Minaya

Investigadora

[Firma]

Fecha: 29/10/2020

Nicole Aguilar Flores

Investigadora

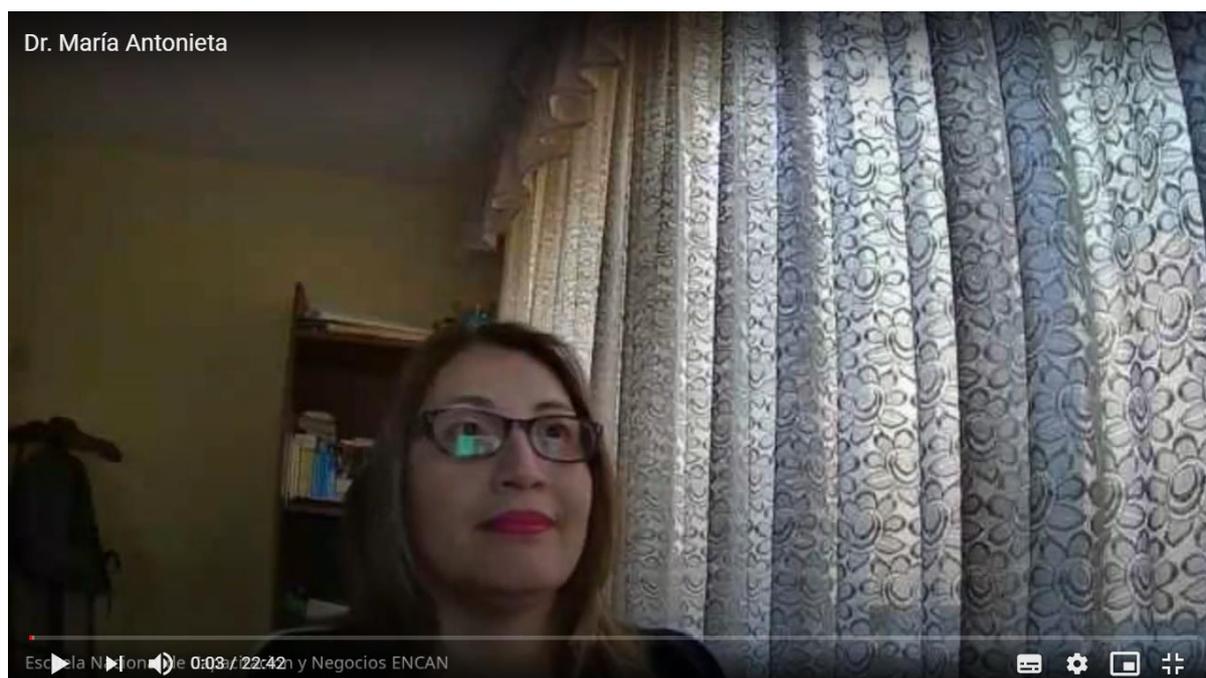
[Firma]

Fecha: 29/10/2020

## Anexo 7. Entrevista al experto Eduardo Daniel Jiménez Jiménez



## Anexo 8. Entrevista a la experta María Antonieta Sánchez García



## **Anexo 9. Guía de entrevista al experto Wilfredo Herbert Gordillo Briceño**

4. **¿Considera usted que existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria de inmovilización social obligatoria?**

En mi opinión no existe vacío legal por cuanto la interpretación de estas situaciones se deben dar teniendo en cuenta los alcances del artículo 1315 del Código Civil.

5. **¿Considera usted que el Estado debe intervenir estableciendo medidas alternativas de conflicto en materia de contratos de alquiler?**

No lo considero necesario

6. **¿Consecuencia el Código Civil es suficientemente idóneo para resolver las inejecuciones a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio?**

Para estas situaciones, considero que nuestro Código Civil es lo suficiente idóneo para resolverlas.

7. **¿Es posible la reformulación de los contratos de arrendamiento en el contexto del aislamiento social obligatorio por el Covid 19?**

Si es posible y, de hecho, se han dado en algunos casos, dependerá fundamentalmente de la voluntad del arrendador aceptar la reformulación que le plantee el arrendatario

8. **¿Considera usted que si el estado emitiera actualmente normativa específica en materia de arrendamientos sería suficiente para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio?**

Indudablemente que si el Estado emitiera normativa específica para el aislamiento social en materia de arrendamiento si sería suficiente para resolver las inejecuciones de los contratos hasta que termine el aislamiento social obligatorio

9. **De emitirse alguna normativa específica ¿Considera usted que afectaría a la libertad contractual de las partes?**

Claro que afectaría a la libertad contractual porque las partes se verían obligadas a respetar la normativa específica

Agradecemos los aportes brindados en el desarrollo de la presente entrevista.

## Anexo 10. Guía de entrevista al experto Carlos Ethel Vásquez Salas

*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”*

*“Año de la universalización de la salud”*

### GUÍA DE ENTREVISTA



#### *“INEJECUCIONES DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER A CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO EN LIMA METROPOLITANA”*

*El presente instrumento tiene como objetivo analizar la problemática de Inejecución de los contratos de alquiler dentro del contexto del aislamiento social obligatorio en Lima metropolitana, desde la perspectiva de expertos.*

*Aplicador de la encuesta: Aguilar Flores Nicole y Farfán Minaya Isabel*

*Nombre del Entrevistado: Mg. Vásquez Salas Carlos Ethel*

### ENTREVISTA

1. **Considera usted que, ¿las inejecuciones a los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia encuadran dentro de la causal de caso fortuito o fuerza mayor?**  
Pienso que si se enmarca dentro del caso fortuito o fuerza mayor, pues dicha inejecución contractual se ha dado de manera fortuita o por causa no imputable, o un evento extraordinario como es el caso del estado de emergencia por causa de la pandemia, lo cual imposibilitaría el cumplimiento o ejecución de la obligación parcial o tardía.

2. **En el contexto que atravesamos ¿procede que un arrendador pueda exigir el cumplimiento de la obligación contractual, en consecuencia, iniciar una demanda de desalojo y/o exigir el pago de la correspondiente mora y/o penalidades pactadas en el contrato?**

Bajo el contexto que atravesamos y así el contrato se haya dado de manera válida y formal. La situación de emergencia anunciada por el Estado por la pandemia del Covid – 19 estaríamos ante una situación extraordinaria, que imposibilitaba al arrendador exigir el cumplimiento contractual o pago ante un supuesto de incumplimiento intencionado, mucho menos exigir el desalojo y las moras por el incumplimiento contractual. Pero lo que sí podría exigir el arrendador es el cobrarse por medio de la garantía ofrecida al inicio del contrato lo cual permitiría cubrir el monto no satisfecho en los plazos pactados.

3. **Con base a la pregunta anterior, ¿es posible que el arrendatario se encuentre en la posibilidad legal de incumplir en el pago del arriendo sin recaer en el incumplimiento del contrato?**

Si el arrendatario venía diligentemente cumpliendo la obligación requerida no se le podría imputar por inejecución de dicha obligación parcial, tardía o defectuosa, y a ello le sumamos el caso fortuito o fuerza mayor en la que se encuentra frente a dar cumplimiento a su obligación pero no puede, porque como muchos se ve obligado a dejar de trabajar de manera temporal y de dejar de percibir ingresos a fin de dar cumplimiento al estado de emergencia, en consecuencia su incumplimiento contractual se halla justificado.

**4. Con base a la actual coyuntura ¿Ud. considera que existe un vacío legal respecto a los contratos de arrendamiento tras la declaratoria de inmovilización social obligatoria?**

Pienso que no hay un vacío legal, más bien considero que el Código Civil en sus artículos 1314 y 1315 nos habla bastante claro respecto a la inejecución de las obligaciones contractuales y es cuestión de interpretar la norma y adecuar dicha interpretación a situaciones de inmovilización como no toca vivir ahora, además existe una legislación especial de desalojo frente al incumplimiento de pago en los arrendamientos Ley N° 30933

**5. Considera usted que, ¿el Estado debe regular estableciendo medidas alternativas de conflicto en materia de contratos de alquiler?**

El Estado peruano ya viene regulando a través de la Ley N° 30933 estos conflictos en relación a los contratos de alquiler, y la norma en el Código Civil también lo hace a fin de garantizar las obligaciones contractuales, e incluso existen otras figuras que pueden servir para dar solución a estos conflictos como la Novación o la que las partes concilien frente a estos casos fortuitos y de fuerza mayor.

**6. Con base a su experiencia ¿cree Ud. que el Código Civil es suficiente para resolver las inejecuciones a los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio?**

Yo pienso que el Código Civil es muy útil para resolver las inejecuciones contractuales en cuestión de arrendamiento, sin embargo la pandemia y el aislamiento obligatorio de muchos meses a generado que la inejecución contractual genere consigo otros problemas, como realmente de resolver los contratos, demandar el cumplimiento del pago y moras por varios meses que se viene incumpliendo, si el aislamiento hubiese durado 1 a 2 meses pienso que los conflictos se hubiesen resuelto haciendo uso de la garantía pactada inicialmente, pero cuando ya es más de 3 meses surgen serios problemas y hasta ciertos urgencia de necesitar una normatividad para situaciones especiales como esta.

**7. Piensa ud. que, ¿es recomendable la reformulación de los contratos de arrendamiento en el contexto del aislamiento social obligatorio por el COVID-19?**

Creo que debido al aislamiento social obligatorio que se viene dando por varios meses, creo que sí sería conveniente novar los contratos de arrendamiento lo cual permita beneficiar tanto al arrendador como arrendatario, ello se debe a que hasta el día de hoy los negocios, empleos y la economía del país a sido golpeada duramente, unos perdieron sus trabajos, los ingresos han

bajado de la mayoría de las personas, los negocios vienen funcionando al 50 % y existe el temor de un rebrote o segunda ola de la pandemia que nos hiciese entrar en cuarentena obligatoria como al inicio, en lugar de resolver los contratos por imposibilidad de pago se debería buscar Novar para que de alguna manera arrendador y arrendatario se favorezcan hasta que pase esta situación pandémica que todavía tiene para mucho tiempo.

8. **¿Considera usted que el Estado debe emitir normativa específica en materia de arrendamientos para resolver las inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio? Nombre algunas posibles propuestas.**

Pienso que no era necesario porque nunca nos habíamos enfrentado a una situación como esta, pero para seguir superando una situación como esta y futuras situaciones pandémicas o casos fortuitos o de fuerza mayor sí se debería emitir específicamente una normatividad para situaciones como estas que logre resolver problemas de inejecución de las obligaciones por desastres, pandemia que puedan prolongarse por mucho tiempo a manera de prevenir y resolver situaciones como las que nos toca hoy vivir en esta pandemia prolongada. Dentro de esta normatividad podría haber la posibilidad de congelar los contratos de arrendamiento en lo que dure la pandemia, todo ello bajo un subsidio del Estado.

9. **Finalmente, de emitirse alguna normativa específica ¿Considera usted que afectaría a la libertad contractual de las partes?**

Seguramente una parte o ambas van a quedar afectadas en lo que mejor les favorezca pero justamente aquella normatividad debe de buscar satisfacer en todo lo posible a las partes contratantes. La libertad contractual debería mantenerse intacta garantizando de esta manera la eficacia del contrato y sus efectos, para ello será necesario consultar a otras legislaciones nos ayude a mejor plasmar esta norma específica en beneficios de los contratantes.

*Agradecemos los aportes brindados en el desarrollo de la presente entrevista.*

---

Firmo en señal de conformidad para utilización de estos datos en el trabajo de investigación nombrado.

## Anexo 11. Guía de entrevista al experto Erich Zamudio Palomino

