

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

---

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR LA  
PANDEMIA COVID-19 Y LA APLICACIÓN DE NUEVOS PRINCIPIOS  
CONTRACTUALES, CUSCO 2020-2022**

---

**PRESENTADO POR:**

**Bach. FIORELLA SOTA RODRIGUEZ**

**Bach. YOMIRA GIULIANA HUANCA CHALLCO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE**

**ABOGADO**

**ASESOR:**

**Dr. MARCO ANTONIO MARROQUÍN MUÑIZ**

**CUSCO – PERÚ**

**2025**

## INFORME DE ORIGINALIDAD

(Aprobado por resolución Nro.CU-303-2020-UNSAAC)

El que suscribe, asesor del trabajo de investigación/tesis titulado: CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR LA PANDEMIA COVID-19 Y LA APLICACIÓN DE NUEVOS PRINCIPIOS CONTRACTUALES, CUSCO 2020-2022

presentado por: FIORELLA SOTA RODRIGUEZ con DNI Nro.: 76246290

presentado por: YOMIRA GIULIANA HUANCA CHALLCO con DNI Nro.: 75209547

para optar el título profesional/grado académico de TÍTULO DE ABOGADO

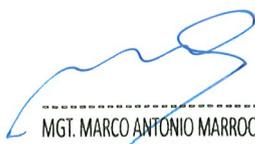
Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 3 veces, mediante el Software Antiplagio, conforme al Art. 6° del **Reglamento para Uso de Sistema Antiplagio de la UNSAAC** y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 6%.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (X)
Del 1 al 10%	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30%	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a la Ley.	

Por tanto, en mi condición de asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y **adjunto** la primera página del reporte del Sistema Antiplagio.

Cusco, 05 de mayo de 2025

  
MGT. MARCO ANTONIO MARROQUÍN MUÑIZ  
Docente de la Escuela Profesional de Derecho  
UNSAAC  
ORCID 0000-0002-4994-3128

Firma

Post firma MARCO ANTONIO MARROQUÍN MUÑIZ

Nro. de DNI 23858849

ORCID del Asesor 0000-0002-4994-3128

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.

2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: 27259:455839897

# FIGRELLA SOTA

## TESIS FINAL\_ FIGRELLA SOTA\_GIULIANA HUANCA\_ 1 de mayo\_.docx

 Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco

### Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::27259:455839897

254 Páginas

Fecha de entrega

5 may 2025, 10:30 a.m. GMT-5

63.060 Palabras

Fecha de descarga

5 may 2025, 12:07 p.m. GMT-5

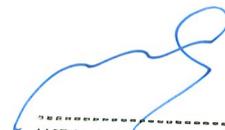
353.770 Caracteres

Nombre de archivo

TESIS FINAL\_ FIGRELLA SOTA\_GIULIANA HUANCA\_ 1 de mayo\_.docx

Tamaño de archivo

7.7 MB



MGT. MARCO ANTONIO MARROQUÍN MUÑIZ  
Docente de la Escuela Profesional de Derecho  
UNSAAC  
ORCID: 0000-0002-4994-3128

## 6% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

### Filtered from the Report

- Bibliography
- Quoted Text
- Cited Text
- Small Matches (less than 10 words)

### Top Sources

- 3%  Internet sources
- 1%  Publications
- 4%  Submitted works (Student Papers)

### Integrity Flags

#### 0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.



MGT. MARCO ANTONIO MARROQUÍN MUÑOZ  
Docente de la Escuela Profesional de Derecho  
UNSAAC  
ORCID 0000-0002-4994-3128

## **DEDICATORIA**

Este trabajo fruto de nuestro esfuerzo y constancia va dedicado con mucho amor a nuestros padres por los valores inculcados, haciendo de nosotras personas de bien, y a todos nuestros seres queridos por su acompañamiento en este proyecto.

## **AGRADECIMIENTO**

Mi enorme agradecimiento a Dios por el milagro de la vida y la salud.  
A mis padres por todo el apoyo y valores que me inculcan en cada etapa de mi vida y formación profesional.

**Bach. Fiorella Sota Rodríguez**

A Dios, por la fortaleza, sabiduría y salud.  
A mis padres por los valores inculcados que rigen mi vida, y por su apoyo incondicional que me motiva superar cada obstáculo y cumplir mis objetivos personales y académicos.

**Bach. Yomira Giuliana Huanca Chalco**

## RESUMEN

La presente investigación intitulada “**CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR LA PANDEMIA COVID-19 Y LA APLICACIÓN DE NUEVOS PRINCIPIOS CONTRACTUALES, CUSCO 2020-2022**”, se realiza a propósito de la experiencia práctica en el ámbito jurídico y en tiempos de pandemia, donde se ha tomado conocimiento respecto de la manera en que la pandemia COVID-19 originó ciertas circunstancias que motivaron el incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales, lo que generó consecuencias jurídicas como la renegociación contractual y la resolución del contrato por falta de pago (derivada de demandas de desalojo).

La realización de la presente investigación tiene como objetivo, identificar las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022; para su desarrollo se ha recurrido al enfoque cualitativo documental, al tipo de investigación básico o teórico - propositivo y de nivel correlacional, con tal motivo, las categorías de estudio desarrolladas son el incumplimiento del contrato de arrendamiento, la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales. Las técnicas utilizadas para la obtención de información han sido la entrevista y el análisis de casos tramitados en instancia judicial.

**Palabras clave:** Incumplimiento, Contrato de arrendamiento, Locales comerciales, Pandemia COVID-19 y Principios contractuales.

## **ABSTRACT**

The present investigation entitled “**LEGAL CONSEQUENCES OF THE BREACH OF THE LEASING CONTRACT OF COMMERCIAL PREMISES DUE TO THE COVID-19 PANDEMIC AND THE APPLICATION OF NEW CONTRACTUAL PRINCIPLES, CUSCO 2020-2022**”, is carried out based on practical experience in the legal field and in times of pandemic, where how the COVID-19 pandemic altered certain circumstances and generated the breach of the lease contract of commercial premises, which brought about legal consequences such as contractual renegotiation and contract termination due to non-payment (derived from eviction demands).

The purpose is to identify the legal consequences of breach of the leasing contract of commercial premises in the COVID-19 pandemic and the new contractual principles that were applied, Cusco 2020-2022. Therefore, a qualitative documentary approach, a basic or theoretical - propositional type of research and a correlational level, has been used for its development. For this reason, the study categories developed are the breach of the leasing contract, the COVID-19 pandemic and the new contractual principles. The techniques used to obtain information have been the interview and the analysis of cases processed in court.

**Keywords: Breach, Leasing contract, Commercial premises, COVID-19 Pandemic and Contractual principles.**

## INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se aborda una problemática de orden sustantivo y procesal, al presentarse el incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, en Cusco en los años 2020-2022, donde las partes contratantes enfrentaron dificultades económicas que incidieron en la relación contractual y originó el incumplimiento de obligaciones contractuales, tales como el pago de la merced conductiva y/o la resolución contractual; frente a ello, se recurrió a figuras jurídicas como la novación (artículo 1277 del Código Civil), la consolidación (artículo 1300 del Código Civil), el desalojo, la conciliación (judicial y extrajudicial), la renegociación y, la aplicación de nuevos principios contractuales, como son, el principio de adecuación a las circunstancias de los contratos, permanencia o asimilación del contrato a la Ley, solidaridad, y el de suspensión de los efectos del contrato.

El contenido de la investigación se ha desarrollado en V capítulos. En el **Primer Capítulo**, se aborda el Planteamiento del problema de investigación, que comprende la exposición de la situación problemática, la formulación de problemas, la justificación y los objetivos de investigación. En el **Segundo Capítulo**, se desarrolla el Marco Teórico Conceptual, el cual comprende al Marco Conceptual, donde se definen términos básicos; los Antecedentes de Investigación Empíricos, en el que se detallan tesis de índole internacional, nacional y local que abordan alguna de las categorías de estudio; y las Bases Teóricas, en la que se desarrolla teóricamente las categorías de estudio “Incumplimiento del contrato de arrendamiento”, “Pandemia COVID-19” y “Nuevos principios contractuales”. En el **Tercer Capítulo**, se precisa las hipótesis y las categorías de estudio “Incumplimiento del contrato de arrendamiento”, “Pandemia COVID-19” y

“Nuevos principios contractuales”. En el **Cuarto Capítulo**, se precisa la Metodología empleada en la presente investigación, que comprende al ámbito de estudio, tipo y nivel de investigación, unidad de análisis, tamaño de la muestra, las técnicas e instrumentos de investigación, técnicas de análisis e interpretación de la información. En el **Quinto Capítulo**, se dan a conocer los resultados de la investigación, conformada por el análisis de casos y las entrevistas; para luego presentar los resultados, respondiendo a los problemas formulados. Finalmente se presentan las **Conclusiones y Recomendaciones**.

## ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA .....	i
AGRADECIMIENTO .....	i
RESUMEN .....	ii
ABSTRACT .....	iii
INTRODUCCIÓN .....	iv
ÍNDICE GENERAL .....	vi
ÍNDICE DE TABLAS .....	xi
CAPÍTULO I .....	12
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	12
1.1 Situación problemática .....	12
1.2 Formulación del Problema .....	15
1.2.1 Problema general: .....	15
1.2.2 Problemas específicos: .....	16
1.3 Justificación de la investigación: .....	16
1.3.1 Conveniencia .....	16
1.3.2 Relevancia social .....	17
1.3.3 Implicancias prácticas .....	17
1.3.4 Valor teórico .....	18
1.3.5 Utilidad metodológica .....	18
1.3.6 Viabilidad del estudio .....	18
1.4 Objetivos de la investigación: .....	18
1.4.1 Objetivo General: .....	18
1.4.2 Objetivos Específicos: .....	19
CAPÍTULO II .....	20
MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL .....	20
2.1 Marco Conceptual .....	20
2.2 Antecedentes empíricos de la investigación .....	22
2.2.1 Antecedentes Internacionales .....	22
2.2.2 Antecedentes Nacionales .....	26
2.2.3 Antecedentes Locales .....	31
2.3 Bases Teóricas .....	31
2.3.1 El Contrato .....	31

2.3.1.1	El contrato en la Constitución Política.....	33
2.3.1.2	El contrato en el Código Civil .....	35
2.3.1.3	Libertad de contratar y libertad contractual.....	35
2.3.1.4	Elementos .....	36
A.	Elementos Esenciales .....	36
B.	Elementos Naturales .....	37
C.	Elementos Accidentales .....	37
2.3.1.5	Etapas de formación.....	38
2.3.1.6	Obligaciones contractuales de las partes .....	38
A.	La exigibilidad de la obligación.....	39
B.	Excepciones a la exigibilidad de la obligación .....	41
2.3.1.7	Principios contractuales .....	46
A.	Principio de la autonomía de la voluntad .....	46
B.	Principio de la fuerza obligatoria del contrato .....	47
C.	Principio de buena fe .....	48
D.	Principio consensual .....	49
E.	Principio de equilibrio contractual o de la prestación .....	50
2.3.1.8.	Clasificación de los contratos .....	51
a)	Por la prestación.....	52
b)	Por la valoración .....	52
c)	Por el riesgo.....	52
d)	Por la estructura .....	52
e)	Por la autonomía .....	53
f)	Por la forma.....	53
g)	Por la función.....	53
h)	Por los sujetos obligados .....	53
i)	Por la formación.....	54
j)	Por la realidad social.....	54
k)	Por la regulación .....	55
l)	Por el tiempo .....	55
2.3.2	El Contrato de Arrendamiento y el incumplimiento de obligaciones .....	58
2.3.2.1	Historia.....	58
2.3.2.2	Antecedentes en la Legislación Nacional .....	61
2.3.2.3	Legislación Comparada .....	63

A.	Argentina .....	64
B.	Chile.....	65
C.	Colombia .....	65
D.	España.....	66
2.3.2.4	Definición .....	67
2.3.2.5	Elementos .....	67
A.	Elementos esenciales .....	68
B.	Elementos naturales .....	68
C.	Elementos accidentales.....	68
2.3.2.6	Objeto.....	68
2.3.2.7	Características.....	69
2.3.2.8	Obligaciones del arrendador y arrendatario.....	70
A.	El pago de la renta como obligación esencial en el contrato de arrendamiento .....	72
B.	Modalidades del pago de la renta .....	73
2.3.2.9	Inejecución de obligaciones de contrato de arrendamiento .....	74
2.3.3	La Propiedad y locales comerciales .....	79
2.3.3.1	Los bienes .....	81
A.	Clasificación de los bienes .....	81
2.3.3.2	Locales o Establecimientos Comerciales.....	84
2.3.3.3	Contrato de arrendamiento de locales comerciales .....	86
2.3.3.4	Consecuencias jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento .....	87
A.	Resolución.....	87
B.	Resolución por falta de pago de la renta .....	88
2.3.4	La pandemia COVID-19 .....	88
2.3.4.1	Derecho a la salud y vida digna.....	91
2.3.4.2	Estado de emergencia en el Perú por la pandemia COVID-19 .....	93
2.3.4.3	La pandemia COVID-19 en Cusco durante el año 2020-2022 .....	98
2.3.4.4.	Soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 .....	109
A	nivel nacional .....	110
A	nivel internacional .....	121
2.3.5	Principios contractuales que se aplicaron por la pandemia COVID-19 .....	127

2.3.5.1	Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley .....	128
2.3.5.2	Principio de solidaridad .....	129
2.3.5.3	Principio de suspensión de los efectos del contrato .....	131
2.3.5.4	Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos .....	132
CAPÍTULO III.....		135
HIPÓTESIS Y CATEGORÍAS DE ESTUDIO .....		135
3.1	Hipótesis.....	135
3.1.1	Hipótesis general .....	135
3.1.2	Hipótesis específicas .....	135
3.2	Identificación de categorías .....	136
3.3	Categorías y subcategorías.....	137
CAPÍTULO IV.....		138
METODOLOGÍA.....		138
4.1	Ámbito de estudio - localización política y geográfica.....	138
4.2	Tipo y nivel de investigación.....	138
4.3	Unidad de análisis.....	139
4.4	Población de estudio.....	139
4.5	Tamaño de muestra.....	140
4.6	Técnicas de selección de muestra .....	140
4.7	Técnicas e instrumentos de recolección de información.....	140
4.8	Técnicas de análisis e interpretación de la información.....	140
CAPÍTULO V .....		141
RESULTADOS .....		141
5.1	Procesamiento, análisis y discusión de resultados.....	141
5.1.1	Técnicas e instrumentos de recolección de información.....	141
5.1.1.1	Análisis de casos .....	141
5.1.1.2	Entrevistas.....	156
5.2	Presentación de resultados .....	196
5.2.1	Consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022.....	197
5.2.2	Instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento. ....	198
5.2.3	Instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento.	

5.2.4	Soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.....	202
5.2.5	Nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.....	204
5.2.6	Institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.....	205
	CONCLUSIONES.....	207
	RECOMENDACIONES.....	211
	LEGE FERENDA.....	213
	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	218
	ANEXOS:.....	229
	a. Matriz de consistencia.....	229
	b. Instrumentos de recolección de información.....	231
	Formato de análisis de casos.....	231
	Entrevistas a operadores de Derecho especializados.....	233
	c. Panel fotográfico.....	236
	De las entrevistas a los Operadores del Derecho.....	236
	De la información recabada en las diversas entidades del Estado: Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Cusco (revisión de expedientes) y Municipalidad Provincial de Cusco – Gerencia de Desarrollo Económico y Servicios Municipales (División de Licencias).....	239
	d. Marco normativo que regula al estado de emergencia nacional y el aislamiento social obligatorio como medidas adoptadas por el Gobierno Peruano contra la pandemia COVID-19, desde inicios del año 2020 al 2022.....	240

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Obligaciones del arrendador .....	71
Tabla 2 Obligaciones esenciales del arrendatario .....	72
Tabla 3 Clasificación de bienes en el Código Civil de 1852.....	82
Tabla 4 Clasificación de bienes en el Código Civil de 1936.....	82
Tabla 5 Registro de licencias de funcionamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco .....	107
Tabla 6 Categorías y sub categorías.....	137
Tabla 7 Casos revisados.....	141
Tabla 8 Resultado de análisis de casos .....	154
Tabla 9 Jueces entrevistados .....	156
Tabla 10 Conciliadores entrevistados .....	156
Tabla 11 Abogados litigantes entrevistados .....	157
Tabla 12 Preguntas y objetivos para presentación de resultados .....	196

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1 Situación problemática**

El contrato de arrendamiento es un contrato típico que se encuentra regulado en el artículo 1666 del Código Civil vigente, el cual ha tenido como antecedente legislativo el Código Civil francés de 1804 y como antecedente histórico el Derecho Romano; esta figura jurídica, desde la época romana ha tenido incidencia social y económica; así tenemos el arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda, comercio y otros fines dentro del marco legal, y también tenemos el arrendamiento de locales comerciales; en relación a esta última, podemos mencionar que últimamente ha sido uno de los principales sectores que ha enfrentado dificultades en el contexto de la pandemia por la COVID-19.

Es de precisar que, en marzo de 2020, debido a la pandemia COVID-19, presentada a nivel mundial, el Estado peruano emitió el Decreto Supremo 044-2020-PCM, mediante el cual el Poder Ejecutivo declaró el estado de emergencia a nivel nacional, lo que implicó un aislamiento social de carácter obligatorio que trajo como consecuencia que muchas actividades económicas se vean paralizadas, llegando incluso a que muchas personas no puedan cumplir con sus obligaciones contractuales; generando en el ámbito contractual un debate respecto a la aplicación de algunos remedios establecidos en el Código Civil peruano y ver si estos resultaron idóneos para enfrentar la problemática contractual suscitada.

Se sostiene que, la pandemia COVID-19 habría sido una situación de carácter extraordinario, imprevisible e irresistible, que en el ámbito jurídico ha motivado el empleo de diferentes figuras del Derecho Civil; más allá de las medidas concretas que se adoptaron desde el Estado y entre particulares. Al respecto, Cieza (2020) sostiene que es posible aplicar el remedio de la excesiva onerosidad de la prestación; no obstante, y en contraste con otros ordenamientos, estima que la primera medida que debieran tomar los contratantes es la renegociación, esto es, la constitución de un acuerdo que busque aminorar los efectos nocivos de los acontecimientos que alteraron el equilibrio contractual originario, lo cual iría acorde con el principio de buena fe en la ejecución de los contratos.

El impacto de la pandemia COVID-19 es transversal a las diversas materias del Derecho Civil. Todo esto nos lleva a repensar las instituciones, las que deben comenzar y terminar siendo no solo protectoras, sino también preventivas ante estas eventualidades. Importa el sujeto, como ser actuante a quien el Derecho protege, pero está también el medio de realización patrimonial, representado por los actos jurídicos patrimoniales sustentados en la autonomía privada y la buena fe. Por ello, es menester delinear mecanismos de tutela en materia contractual y de defensa de los derechos de la persona. La pandemia COVID-19 no solo acarrea costos humanos, deja también una secuela en los familiares de los contagiados, recuperados y fallecidos, que deberá ser evaluada y tenida en cuenta como una política de Estado. Asimismo, esta pandemia impacta de forma dramática en las relaciones comerciales, afectando los compromisos de las partes, pactados en diversos actos jurídicos y contratos, poniendo en riesgo su ejecución. Esto lleva a las partes a su revisión y, según el caso, a una eventual resolución (Varsi et al., 2020, párr. 3-4).

En ese orden de ideas tenemos que Castañeda (2020) sostiene que debido al estado de emergencia en el que nos hemos encontrado por la COVID-19, surgieron muchas preguntas referidas a los contratos de arrendamiento de inmuebles, asimismo tenemos que, actualmente, muchas personas tienen problemas para poder pagar al arrendador la renta o alquiler, ya sea por la actividad laboral a la que se dedican, pérdida o suspensión de su empleo, entre otras situaciones. Encontrándonos en un escenario de mucha incertidumbre económica, en especial en los casos de arrendamientos de locales comerciales (párr. 1-3).

Se debe tener en cuenta que existen personas que viven de la renta de sus inmuebles, pagan sus deudas y obligaciones con el dinero que cobran por los inmuebles que arriendan, ante ello surge la interrogante referida a cómo solucionar legalmente el problema del incumplimiento de la obligación del pago de la renta en los contratos de arrendamiento.

La renta es fijada en el contrato, en caso de no cumplirse, conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, a los 2 meses y 15 días de atraso se puede iniciar un proceso de desalojo. Sin embargo, esta no es una solución idónea en las circunstancias en las que nos encontramos, algunas personas optaron por utilizar el fondo de garantía para cumplir con la renta mensual, ello puede ser válido si ambas partes se ponen de acuerdo, otra opción es el poder diferir los pagos y pagar en el futuro la deuda, el Derecho, nos ofrece algunas figuras que pueden ser utilizadas.

En efecto, ante la imposibilidad del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, se puede aplicar la condonación de la deuda, pero eso va a depender de la voluntad del arrendador, por lo que, siendo realistas, no será una opción

utilizada, algunos juristas señalan que el arrendatario puede invocar el caso fortuito o fuerza mayor que se encuentra regulado en el artículo 1315 del Código Civil peruano, o la excesiva onerosidad de la prestación prevista en el artículo 1440 del mismo texto normativo; entre otras alternativas de solución.

En la ciudad del Cusco existe una cantidad considerable de locales comerciales, que debido a la pandemia COVID-19 en los primeros meses del año 2020 tuvieron que cerrar sus establecimientos, es decir no funcionaron; sin embargo, sus contratos de arrendamiento estaban vigentes, debido a ello consideramos que resulta importante que la sociedad cusqueña y a nivel nacional conozcan que existen herramientas en el Código Civil peruano que permiten solucionar estos casos producidos por situaciones como la pandemia u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles. Y adicionalmente, teniendo en consideración los principios contractuales y principalmente la aplicación de nuevos principios contractuales por la pandemia COVID-19, se propone la regulación de la “renegociación” en el Código Civil peruano, como un instituto jurídico aplicable en los contratos de arrendamiento frente a situaciones de pandemia u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

De todo lo señalado consideramos como pregunta de investigación la siguiente:

## **1.2 Formulación del Problema**

### **1.2.1 Problema general:**

¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y que nuevos principios contractuales se aplicaron, Cusco 2020-2022?

### **1.2.2 Problemas específicos:**

1. ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19?
2. ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19?
3. ¿Qué soluciones jurídicas se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022?
4. ¿Cuáles son los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19?
5. ¿Qué institución jurídica se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles?

### **1.3 Justificación de la investigación:**

El presente trabajo de investigación se desarrolló, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

#### **1.3.1 Conveniencia**

La investigación es conveniente, porque se ha realizado teniendo en cuenta la crisis

que hemos experimentado a consecuencia de la expansión de la pandemia COVID-19 ya que ha generado afectación de la economía en el país y en nuestra región, así como la alteración en las relaciones sociales, económicas, jurídicas y contractuales; siendo uno de los contratos que más se ha visto afectado el de arrendamiento en el tema referido al pago de la renta por el uso del bien arrendado, debido a ello resulta conveniente realizar un estudio referido a las posibles soluciones que brinda el Derecho en estos contextos.

### **1.3.2 Relevancia social**

Posee relevancia social debido a que el problema aquejó a un número importante de ciudadanos cusqueños que hacen uso del contrato de arrendamiento para ejercer actividades comerciales y lamentablemente frente a la declaratoria del estado de emergencia y aislamiento social obligatorio (cuarentena) a consecuencia de la pandemia COVID-19 durante el año 2020-2022, se vieron imposibilitados de cumplir con la obligación pecuniaria, por motivos ajenos a su voluntad, en ese sentido consideramos que el aporte que brindará la investigación contribuirá a resolver el problema socio jurídico mencionado.

### **1.3.3 Implicancias prácticas**

La propuesta legislativa, permitirá un tratamiento idóneo en la resolución del conflicto generado por la falta de pago de renta frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, brindando una alternativa de solución que garantice los derechos de arrendador y arrendatario.

#### **1.3.4 Valor teórico**

Esta investigación cualitativo documental permitió realizar un estudio teórico doctrinario de las categorías de estudio, como son: i) el incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022, así como, ii) los principios contractuales aplicables al caso objeto de estudio.

#### **1.3.5 Utilidad metodológica**

El empleo de técnicas y la elaboración de instrumentos de recolección de información, representan un aporte metodológico que servirá para que investigaciones futuras puedan aplicarlos si lo consideran conveniente. De manera que, el enfoque metodológico que abordamos constituirá un antecedente metodológico para investigaciones futuras sobre la materia.

#### **1.3.6 Viabilidad del estudio**

Para la ejecución de la investigación se ha contado con recursos propios; asimismo, el tema de investigación elegido se encuentra dentro del ámbito de la ciencia jurídica; de manera que, ello hizo viable su estudio.

### **1.4 Objetivos de la investigación:**

#### **1.4.1 Objetivo General:**

Identificar las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022.

#### **1.4.2 Objetivos Específicos:**

1. Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19.
2. Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19.
3. Identificar soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.
4. Identificar los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.
5. Proponer la institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL**

#### **2.1 Marco Conceptual**

##### **Arrendador**

Parte del contrato de arrendamiento que pone a disposición de la otra las cosas, obras o servicios objeto del contrato (Real Academia Española, 2023).

##### **Arrendatario**

Parte del contrato de arrendamiento que, en el arrendamiento de cosa, usa o disfruta de la cosa y paga el precio (Real Academia Española, 2023).

##### **Caso fortuito**

Es aquel hecho que no ha podido preverse o que, previsto, no ha podido evitarse, al igual que la fuerza mayor es una causa de exoneración del cumplimiento de obligaciones contractuales (Real Academia Española, 2023).

##### **Contrato**

De acuerdo a lo previsto por el artículo 1351 del Código Civil peruano, el contrato es definido como un acuerdo, en el que participan dos o más partes, con la intención de i) Crear, ii) Regular, iii) Modificar o iv) Extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. “Completando dicha definición podemos afirmar que el contrato es un acto jurídico plurilateral, patrimonial y de contenido obligacional” (Avendaño, 2013, p. 113).

## **COVID-19**

Es una enfermedad infecciosa causada por el virus SARS-CoV-2. Gran parte de las personas infectadas por el referido virus experimentaron una enfermedad respiratoria de leve a moderada y se recuperarán sin requerir un tratamiento especial (...) (Organización Mundial de la Salud, 2023, párr. 1-2).

## **Cuarentena**

Se define como la separación y restricción de movimientos de personas que estuvieron expuestas a una enfermedad infecciosa, pero que no tienen síntomas, para observar si desarrollan la enfermedad (Facultad de Medicina - Clínica Alemana Universidad del Desarrollo, 2020).

## **Fuerza Mayor**

Circunstancia imprevisible e inevitable que altera las condiciones de una obligación. Son supuestos típicos de fuerza mayor los acontecimientos naturales extraordinarios como las inundaciones catastróficas, los terremotos, la caída de un rayo, entre otros (Real Academia Española, 2023).

## **Inejecución de obligaciones**

La inejecución de una obligación se constituye como una situación anómala en la relación obligatoria; representa un desfallecimiento contractual, donde las consecuencias del incumplimiento en la ejecución de una obligación dependen de la causa que los originó (Castillo & Rivas, 2014, p. 136).

## **Local comercial**

Establecimiento comercial o instalación de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma habitual (Real Academia Española, 2023).

## **Pandemia**

Para que se declare el estado de pandemia se tienen que cumplir dos criterios: que el brote epidémico afecte a más de un continente y que los casos de cada país ya no sean importados sino provocados por transmisión comunitaria (Pulido, 2020).

## **2.2 Antecedentes empíricos de la investigación**

### **2.2.1 Antecedentes Internacionales**

#### **Antecedente 1°**

- Argañaraz (2021), en su tesis titulada “*Contratos: Arrendamiento urbano en tiempos de pandemia*” para optar al título profesional de Abogado en la Universidad de Almería en España.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. La situación creada por la pandemia COVID-19 ha quebrado de manera temporal e inmediata el equilibrio de los contratos. El Estado se ha visto obligado a dictar estas normativas para ayudar a que el impacto sea el mejor posible.

- ii. Las medidas adoptadas en España en los diferentes contratos que hemos analizado han sido:
  - a. Suspensión de lanzamiento y desahucio sin alternativa habitacional.
  - b. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento.
  - c. Moratoria del pago del alquiler para personas en situación de vulnerabilidad.
  - d. Línea de avales y ayudas concedidas por el Estado de acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial.
  - e. Moratoria en el pago de préstamos o del contrato de crédito.
  - f. Suspensión del contrato con consumidores en el plazo de 14 días.
- iii. Se echan en falta soluciones en las que se proteja a las dos partes contratantes, es decir, arrendador y arrendatario. Como hemos visto, el legislador opta por trasladar los problemas a la contraparte, y en concreto parece señalarse que las medidas van dirigidas a los arrendatarios, pero también los arrendadores pueden encontrarse en situaciones críticas.

#### **Antecedente 2º**

- Plaza (2021), en su tesis titulada *“El pago de arrendamiento en época de Covid 19 y los derechos del arrendador”* para optar el título de Abogado, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. Que en nuestro país el contrato es semejante a un convenio.
- ii. Que no sólo la pandemia ha afectado los derechos del arrendatario, los cuales son: el derecho a una vida digna, vivienda y el buen vivir.
- iii. Que las medidas aplicadas en nuestro país afectan a los derechos del arrendador, tales como: derecho patrimonial por recuperar su bien inmueble, derecho de crédito, incluso derecho a la vida digna.
- iv. Que, al establecer una nueva ley. Ley Humanitaria, como es de costumbre en nuestro país, altera la seguridad jurídica y no respeta los contratos.
- v. Cabe recalcar, que el Gobierno lo que planteó fue ayudar al más vulnerable, que en este caso serían los arrendatarios. Es un tema muy delicado, pues una de las dos partes serían los perjudicados, como sucedió en México, al no alterar y respetar los contratos, los desalojos crecieron, pues la última palabra la tenían los arrendadores, si aceptan o no una rebaja o plazo de pago.

### **Antecedente 3º**

- Varsi, Rosenvald y Torres (2020), en su investigación titulada “*La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual*”, en la revista Acta Bioética, Santiago de Chile.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. La pandemia COVID-19, afecta el normal desarrollo de la vida del hombre, incidiendo principalmente en su salud; así como, también en otras dimensiones tales como la biológica, social, económica y jurídica.
- ii. Para determinar si la orden de cuarentena emitida en respuesta a la pandemia COVID-19 constituye un caso de fuerza mayor, se examinarán los hechos del caso concreto, la naturaleza del contrato en cuestión, el motivo que la motivó y los riesgos y consecuencias acordados por las partes.
- iii. En caso de que las partes no hubieran convenido una regulación respecto a la fuerza mayor, será de aplicación de manera supletoria lo previsto en el artículo 1315 del Código Civil. El referido artículo consagra a la fuerza mayor (causa no imputable) como un evento extraordinario, imprevisible e irresistible que podría conllevar a que el deudor se encuentre exento de responsabilidad. Quien invoque la fuerza mayor debe acreditar clara y concretamente la manera en que la pandemia o las medidas adoptadas por el gobierno afectan el cumplimiento del contrato.

Pero la invocación de la fuerza mayor no es el único remedio contractual. Puede ocurrir que la prestación se torne excesivamente onerosa por la declaratoria del aislamiento social obligatorio a causa de la pandemia COVID-19. La parte que se siente perjudicada puede pedir al juez o árbitro que modifique los términos del contrato, aumente la contraprestación o disminuya la prestación.

## 2.2.2 Antecedentes Nacionales

### Antecedente 1°

- Farfan y Aguilar (2023), en su tesis titulada *“Inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana”*, para optar el título profesional de Abogadas, en la Universidad Autónoma del Perú, Lima.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. La inejecución de 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.
- ii. La pandemia de la COVID-19, es un suceso que se ha prolongado 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.
- iii. 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.

- iv. Las inejecuciones 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.

### **Antecedente 2°**

- Díaz (2022), en su tesis titulada *“La intervención del Estado en la prórroga del plazo de pago en los contratos de arrendamiento celebrados entre privados. A propósito del Proyecto de Ley 5004/2020-CR”*, para optar el título profesional de Abogado, en la Universidad de Piura.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. El Código Civil peruano establece las regulaciones que deben ser respetadas por los sujetos que se relacionen como partes en un contrato de arrendamiento; normas que son de obligatorio cumplimiento; por ende, en el contrato no debe estipularse ninguna cláusula que las contravengan. Sin embargo, en dicho código ni en otra norma específica se ha regulado respecto a la situación de arrendadores y arrendatarios que hayan tenido contrato vigente durante el desarrollo de la pandemia originada por el coronavirus. Es más, el Proyecto de Ley N° 5004/2020-CR, presentado por el Congresista Paul Gabriel García Oviedo, en fecha 03 de abril de 2020, no ha sido aprobado por el Congreso de la República, hasta la fecha.

- ii. La principal problemática ha radicado en el hecho de que, por los problemas económicos derivados de la pandemia, los arrendadores no recibían el pago convenido por merced conductiva, sufriendo un detrimento en su economía; en tanto que los arrendatarios, también impactados en forma negativa por la misma razón y por las restricciones impuestas por el Ejecutivo, no obtenían los recursos necesarios y/o suficientes para el cumplimiento de su obligación, necesitando del aplazamiento, suspensión, reducción o condonación de determinados meses de la renta pactada. Pero en ninguno de los dos casos, se contaba con una normativa que ampare el derecho de uno y otro.
- iii. Si bien es cierto que en dicho Proyecto de Ley se proponían medidas complementarias a favor de los arrendatarios que estuvieran en situación de vulnerabilidad como consecuencia del estado de emergencia por el brote de la pandemia, también ha generado muchos cuestionamientos debido a las diversas carencias que posee.
- iv. La intervención estatal en los contratos de arrendamiento celebrados entre privados, tal y como lo plantea el Proyecto, devendría en inconstitucional. No porque se considere que existe una santidad contractual que impida tajantemente al Estado intervenir y/o modificar dichos contratos, sino porque su aprobación implicaría una intromisión que no obedece en estricto a un interés general y, por el contrario, resulta parcializado, favoreciendo únicamente a una de las partes que conforman la relación contractual (arrendatarios) y perjudicando a la otra (arrendadores). Por

ello, al no existir un sustento que permita flexibilizar lo dispuesto por el art. 62° de la Carta Magna peruana y los principios contractuales de consensualismo, *pacta sunt servanda*, autonomía de la voluntad e inalterabilidad de los contratos, la controversia sigue pendiente y con ello se está demostrando un nivel de indolencia por parte de las autoridades al no establecer normas o criterios adecuados para solucionarla.

- v. La vulneración constitucional que el Proyecto causaría al derecho fundamental de la libertad contractual, atentaría específicamente contra la libertad de configuración interna y no contra la libertad de conclusión, esto debido a que el contrato de arrendamiento habría sido celebrado previamente de manera libre y voluntaria por las partes, y la injerencia estatal, de aprobarse el Proyecto tal cual ha sido presentado al Congreso, modificaría indebidamente los términos que rigen dicho acuerdo.

### **Antecedente 3°**

- La Torre y Alvarado (2021), en su tesis titulada “*Circunstancias Jurídicas que le permiten al Estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el Covid-19*”, para optar el título profesional de Abogadas, en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. Durante la pandemia COVID-19, el Estado peruano pudo interferir legalmente en un contrato privado de arrendamiento bajo las siguientes

circunstancias: i) El estado de necesidad descrito en el artículo 1971, inciso 3 del Código Civil; ii) Los derechos fundamentales vinculados al contrato de arrendamiento, tales como los derechos económicos y de salud.

- ii. La ponderación o racionalidad de derechos fundamentales determinan las circunstancias en la que involucran al Estado como función primordial la protección de los derechos fundamentales de la persona en circunstancias en las que sea necesaria ante la afectación de derechos de la misma.

#### **Antecedente 4°**

- Echevarria (2021), en su tesis titulada *“Análisis del impacto de la pandemia por el virus Covid 19 en la liquidez de mercado de acciones peruano: un enfoque desde el fondo de las AFP y el volumen negociado”*, para optar el grado de bachiller, en la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.

Sus principales conclusiones respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento durante la pandemia COVID-19, fueron:

- i. El virus se ha mostrado presente mostrando impactos significativos dentro de nuestra economía. No solo dentro de ella sino a nivel internacional, como se ha podido mostrar durante este estudio, el virus ha producido un impacto negativo en economías extranjeras. Lo que sí es propósito del estudio es evaluar el mercado de acciones dada esta estructura de mercado de la cual es en su mayoría parte de las AFP.

### **2.2.3 Antecedentes Locales**

- Gonzales y Abarca (2021) en su tesis titulada “*Financiamiento de las Agencias de Viajes Operadas en la Provincia de Cusco durante la crisis sanitaria (COVID-19)-2020*”, para optar el título profesional de Contador Público en la Universidad Andina del Cusco, 2021.

Sus principales conclusiones fueron:

- i. Las necesidades de financiamiento de las agencias de viajes operadoras de la provincia de Cusco durante la pandemia COVID-19 fueron el pago de préstamos (38%), el pago de renta (13%) y el pago de salarios y seguros de empleados (10%). Por lo que, el 24 % canceló su contrato de alquiler, el 75% no contaba con personal laborando, siendo que el 76% de las empresas consideraron necesario el despido de trabajadores frente a su incapacidad para retribuirles, además, el 30% en las empresas optaron por refinanciar sus créditos. Ello evidencia que la principal necesidad de financiamiento de los empresarios fue captar liquidez para mantener a flote la agencia turística y cumplir con sus obligaciones de pago de los recursos productivos.

## **2.3 Bases Teóricas**

### **2.3.1 El Contrato**

El término contrato proviene del término latín “*contractus*” derivado de “*contrahere*” que significa concertar, lograr.

El contrato tiene como fuente el derecho contractual, el mismo que es definido en el artículo 1351 del Código Civil peruano, como: “El acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (Código Civil peruano, 1984), encontrándose regulado en el libro VII bajo la denominación de fuente de las obligaciones, cuya influencia responde al Código Civil italiano de 1942.

Sin descartar el impacto del Código Civil italiano de 1942, muchas de las disposiciones del Código Civil de 1936 se duplican tanto en contenido de fondo y forma, en el Código Civil vigente. En ese sentido debemos también destacar que la definición contenida en el artículo 1321 del Código Civil italiano, precepto que establece lo siguiente: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre sí una relación jurídica patrimonial” (Código Civil italiano, 1942).

Como se puede advertir, el artículo 1321, coincide con lo regulado por el artículo 1351 del Código Civil peruano. En esencia, el contrato es el acuerdo (bilateral o plurilateral) de las partes que rige una relación jurídica patrimonial; como tal, impone obligaciones a las partes contratantes.

Por otro lado, Avendaño (2013), define al contrato como un acto jurídico plurilateral, patrimonial y de contenido obligacional, al mismo que considera también como acto jurídico porque consiste en la manifestación de voluntad destinada a generar efectos jurídicos (crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas), refiere que estas cuatro funciones consisten en:

Respecto de la primera función puede decirse que mediante el contrato se crea toda clase de obligaciones. La función regulatoria, se debe entender como la utilización

de un contrato para precisar los alcances de la relación jurídica creada por un contrato previo, ya sea para interpretarlo o estableciendo reglas de detalle. La función modificatoria, permite utilizar al contrato para variar parcialmente la relación obligacional nacida de un contrato previo. Por último, la función extintiva o distracto, por la cual el contrato tiene por objeto resolver una relación jurídica patrimonial existente entre las partes (p. 114).

Asimismo, el contrato como categoría general, desde el aspecto funcional consiste en el mecanismo que permite el intercambio de bienes y servicios, mediante el establecimiento de reglas jurídicas vinculantes para el logro de fines valiosos, tales como la satisfacción de necesidades inmediatas o complejas, bajo los principios de libre iniciativa privada (individualismo), libre mercado (contexto social), función social (respecto de bienes público e intereses sociales) y seguridad jurídica (Gonzales & Leiva, 2019, p. 12).

Adviértase que los contratos, da origen a una relación jurídica entre las partes, donde se establecen reglas y obligaciones, es por ello que, se está frente a una fuente de las obligaciones. En este escenario contractual, nos remitimos al contrato de arrendamiento, materia de estudio en la presente investigación, que genera obligaciones entre arrendatario y arrendador, el mismo que se desarrollará más adelante.

### **2.3.1.1 El contrato en la Constitución Política**

La constitución Política de 1993, en el artículo 2 señala los derechos de todas las personas, entre los cuales, en el inciso 14 se consagra el derecho “(...) A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público” (Constitución

Política del Perú, 1993).

Entiéndase que en el artículo 2 inciso 14 de la Constitución Política se refiere al derecho a la libre contratación, así lo ha precisado el Tribunal Constitucional en el fundamento 7 del Expediente N° 210-2012-PA/TC:

El acuerdo o convención entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo -fruto de la concertación de voluntades- debe versar sobre bienes o intereses que poseen apreciación económica, tener fines lícitos y no contravenir las leyes de orden público, garantizando, por tanto: a) la autodeterminación para decidir la celebración de un contrato, así como la potestad de elegir al co-celebrante y, b) la autodeterminación para decidir, de común acuerdo, la materia objeto de regulación contractual (...) (Expediente N° 210-2012-PA/TC, 2012).

Asimismo, título III referido al Régimen Económico, se encuentra el artículo 62, el cual, señala:

La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley (Constitución Política de Perú, 1993).

Al garantizar que las partes puedan pactar libremente, debe distinguirse entre la libertad de contratar (implica la posibilidad de elegir la oportunidad y la parte con la cual

se contratará), de la libertad contractual propiamente dicha (representa la posibilidad de establecer libremente los términos contractuales).

### **2.3.1.2 El contrato en el Código Civil**

El artículo 1351 del Código Civil, señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (Código Civil peruano, 1984); al respecto, corresponde precisar que el objeto del contrato es la creación de una relación jurídica, que está constituida por obligaciones que deben cumplir las partes, por lo que el contrato viene a ser fuente de obligaciones. “No debe darse al contrato mayores alcances haciéndolo creador de relaciones jurídicas distintas de las obligacionales” (De la Puente, 1991, p. 50).

Como se ha podido citar, el Código Civil nos brinda una definición legislativa del contrato que establece lineamientos generales, esto es su naturaleza, y sus efectos.

Habiéndose abordado el contrato desde la perspectiva legislativa (Código Civil y Constitución Política), se ha advertido dos instituciones jurídicas importantes, como son: La libertad de contratar y la libertad contractual, que serán desarrollados a continuación.

### **2.3.1.3 Libertad de contratar y libertad contractual**

Al respecto, la Primera Sala del Tribunal Constitucional, en el fundamento 7 del Expediente N° 02175-2011-PA/TC, ha señalado lo siguiente:

Este Tribunal ya ha tenido oportunidad de destacar que el derecho a la libre contratación, reconocido en los artículos 2°, inciso 14), y 62° de la Constitución, se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad, el que, a su vez, tiene

un doble contenido: “a. *Libertad de contratar, también llamada **libertad de conclusión**, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y b. Libertad contractual*—que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución (cfr. STC 01405-2010-PA/TC, fundamento 12)—, *también conocida como **libertad de configuración interna**, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato*” [SSTC 00026-2008-PI/TC y 00028-2008-PI/TC (acumulados), fundamento 52; STC 2185-2002-AA/TC, fundamento 2]. Desde esta perspectiva, según este Tribunal, “*el derecho a la libre contratación se concibe como el acuerdo o convención de voluntades entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación de carácter patrimonial. Dicho vínculo —fruto de la concertación de voluntades— debe versar sobre bienes o intereses que posean apreciación económica, tengan fines lícitos y no contravengan las leyes de orden público*” (STC 7339-2006-PA/TC, fundamento 47) (Expediente N° 2175-2011-PA/TC, 2012).

#### **2.3.1.4 Elementos**

Respecto a los elementos del contrato, estos se clasifican en 3 elementos: esenciales, naturales y accidentales (Romero, 1999, pp. 87-94).

##### **A. Elementos Esenciales**

Son aquellos elementos o requisitos que no pueden faltar en un contrato, ya que el contrato sería inexistente y no surtiría efectos jurídicos.

**A.1 Consentimiento.** - Es el encuentro de la voluntad de las partes, siendo que estas pueden ser obligaciones bilaterales o plurilaterales. Este es un requisito que deriva directamente de la voluntad de las partes quienes deben tener capacidad legal para contratar.

El contrato será nulo cuando el consentimiento se ha prestado con violencia, intimidación, error o dolo.

**A.2 Objeto.** - Estas deben estar dentro del comercio humano y no debe ser contraria a la ley y las buenas costumbres. Tiene como características ser cierto, determinable y lícito.

**A.3 Causa.** - Es entendida como la prestación o promesa de una cosa o servicio, entre las partes.

**A.4 Capacidad.** - Toda persona jurídica y natural que se encuentre habilitada para contratar. Las partes pueden tener capacidad de goce y ejercicio.

**A.5 Forma.** - Constituye un elemento esencial para los contratos solemnes.

## **B. Elementos Naturales**

Son aquellos que pertenecen a la naturaleza del contrato. Pueden ser excluidos por las partes mediante una cláusula expresa, sin que este deje de ser válido.

## **C. Elementos Accidentales**

Son aquellos establecidos mediante cláusulas especiales, los mismos que no deben ir en contra de la ley, la moral, las buenas costumbres y el orden público. Siendo estos: condición, término (plazo) y modo (Huaman, 2016, pp. 39-40).

### 2.3.1.5 Etapas de formación

Para la formación de un contrato se debe pasar por tres etapas, la negociación, el perfeccionamiento y la ejecución, etapas en las que debe estar presente la buena fe, que es un principio fundamental para las relaciones contractuales.

**Negociación:** En esta etapa se da las negociaciones, el intercambio de información, propuestas y contrapropuestas entre las partes, oferente y aceptante, a fin de que se pueda tomar una decisión adecuada a sus intereses, ya que ello determinará la celebración o no del contrato.

**Perfeccionamiento:** El Código Civil peruano en su artículo 1373, señala que el perfeccionamiento del contrato se da en el momento y lugar en el que el oferente toma conocimiento de la aceptación; es decir, que la oferta o propuesta es aceptada sin modificaciones. En esta etapa las partes deben actuar con responsabilidad, diligencia y buena fe, para evitar nulidades y/o vicios que afecten el contrato.

**Ejecución:** En esta última etapa el contrato ya se celebró y cumplió con el objetivo de crear una relación jurídica, en la que las partes contratantes, acreedor y deudor, deberán cumplir a cabalidad con las obligaciones pactadas en el contrato, por eso es conocida como la etapa post contractual.

### 2.3.1.6 Obligaciones contractuales de las partes

En el ámbito contractual, el Código Civil detalla que las partes acuerdan crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial y que estos “son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos” (Código Civil peruano, 1984, Artículo

1361).

El contrato contiene “preceptos que se da cada contratante, a tenor del compromiso que suscribe, vinculándose a una conducta: actuar a través de un dar o un hacer o abstenerse de hacerla” (Pérez, 2021, p. 95). Es por ello que, el contrato es la principal fuente de las obligaciones al crear relaciones jurídicas patrimoniales y reguladora de conductas, lo que genera una obligatoriedad contractual, cuyo fundamento es explicado por Mosset (1997), quien señala:

Que, la regla jurídica que impone la obligatoriedad de los contratos (...) tiene su fundamento en la regla moral que hace del hombre sirviente de su propia palabra, pero concurren a dar fuerza a ese vínculo la libre aceptación de las cláusulas limitativas de la voluntad individual y la confianza que mutuamente se suscitan los contratantes, así como la satisfacción que por esta vía se logra de los intereses colectivos del bien común (pp. 326-327).

En ese entender, se advierte que la obligatoriedad del contrato se encuentra vinculada con el compromiso asumido por las partes, a la que Mosset le denomina la propia palabra de los contratantes.

#### **A. La exigibilidad de la obligación**

Responde a un principio, el principio de fuerza vinculante de los contratos, que fue reconocido desde el Código Napoleónico, que ha sido influyente en el sistema jurídico Romano Germánico o Civil Law del cual el Estado peruano es parte. En el Código Civil francés, específicamente en su artículo 1134 se redactó “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para quienes las han hecho. No pueden ser revocadas sino

por mutuo consentimiento, o por las causas que la ley autoriza” (Código Civil francés, 1804).

Asimismo, ha señalado Díez Picaso, citado por Pérez (2021) que “La fuerza vinculante del contrato no supone un encadenamiento de la libertad de la persona. La vinculación contractual implica simplemente un cambio de perspectiva en la dinámica real de la libertad” (p. 99).

Desde la perspectiva jurisdiccional, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, en el fundamento noveno de la Casación N° 4720-2018 Lima Norte, ha precisado que:

El principio ***pacta sunt servanda*** nos señala el carácter vinculante de los contratos, que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Solo puede ser modificado o extinguirse conforme con lo que en él se disponga por acuerdo de las partes. Este principio establece que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes, por lo cual no les es permitido incumplirlos. Empero pueden las partes haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad privada, modificar o extinguir los efectos del contrato. En términos generales los contratos son llamados a producir efectos solo entre las partes, sin embargo, puede hacerlo frente a terceros en las situaciones que así sean consagradas en la legislación (...) (*El énfasis ha sido agregado*) (Corte Suprema de Justicia de la República, 2021).

En el ámbito internacional, el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado -UNIDROIT- ha previsto como uno de los principios generales de contratación, la fuerza obligatoria de los contratos o el carácter vinculante de los

contratos; así en el artículo 1.3 precisa que “Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes (...)” (Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado, 2018).

El que un contrato sea vinculante para las partes contratantes, es la regla general; sin embargo, tal exigibilidad contempla ciertas excepciones.

## **B. Excepciones a la exigibilidad de la obligación**

Al hacer mención a la exigibilidad de una obligación debe considerarse que se está ante una facultad de las partes, quienes tienen el poder de pedir y exigir el cumplimiento de la obligación, la cual genera un deber jurídico.

En el ámbito contractual, es posible encontrar situaciones en las que alguna de las partes ampare el incumplimiento de una obligación; estas situaciones pueden ser:

- Caso fortuito
- Fuerza mayor
- Excesiva onerosidad de la prestación

### **Caso fortuito y Fuerza Mayor**

Ambos institutos jurídicos se encuentran regulados en el artículo 1315 del Código Civil, según el cual:

Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso (Código Civil peruano, 1984).

Al respecto, es importante precisar que en dicho artículo no se hace la distinción de ambas, estableciendo únicamente sus requisitos; sin embargo, a nivel dogmático, sí, en la que el caso fortuito está referido a los actos de la naturaleza o actos de Dios, por lo que, el hecho no se puede prevenir ni tampoco evitar; y, la fuerza mayor a los actos del hombre o actos del príncipe, donde el evento pudo haber sido previsto, pero no podía ser evitado.

De acuerdo a la jurisprudencia vinculante administrativa, resulta importante tener en consideración los fundamentos expuestos por el Tribunal de la Superintendencia Nacional de Salud – SUSALUD, en el Acuerdo N° 018-2020:

3. El Código Civil Peruano, en el artículo 1315° (...). Se advierte que el acotado cuerpo legal otorga la misma definición a ambas figuras jurídicas, siendo la doctrina y la jurisprudencia las que realizan la diferenciación entre una y otra, teniendo cada cual un origen distinto pero sus hechos constitutivos son comunes; así, vemos que la corriente mayoritaria considera que el caso fortuito se aplica a los hechos producidos por la naturaleza y la fuerza mayor se origina en los hechos del hombre; lo cual no siempre es claro o exacto.

10. A fin de que el caso fortuito o la fuerza mayor se constituyan en condiciones que fracturen el nexo causal y eximan de responsabilidad al infractor, es necesario que se cumplan con los siguientes elementos: a) Hecho extraordinario: Que sea un evento anormal no imputable al infractor, que sale del conducto regular y ordinario de la situación acostumbrada (...). Esta es una característica común para el caso fortuito y la fuerza mayor. b) Imprevisible: Es un hecho inesperado, que no pudo ser previsto y no puede conocerse con anticipación. Esta es una característica

propia y condicionante del caso fortuito. Puesto que en la fuerza mayor el evento pudo haberse previsto o no. c) Irresistible: Es un hecho o evento imposible de evitar; es inevitable a pesar de haber adoptado la atención, protocolos, normas, cuidados y diligencia normales de la actividad que se realiza (...). Esta característica es exigible a la fuerza mayor; sin embargo, también es común al caso fortuito (...) (Superintendencia Nacional de Salud, 2021).

En ese sentido, el caso fortuito se configura cuando “(...) el incumplimiento de la obligación puede tener origen en causas independientes de la voluntad del deudor, extraordinarias, imprevisibles e irresistibles (...)” (Osterling & Castillo, 2003, pp. 604 a 609); y, la fuerza mayor cuando “(...) el evento extraordinario e irresistible, es generado por una autoridad que goza de un poder otorgado por el Estado, es decir, no requiere el elemento de imprevisibilidad, pues basta con que el mismo, de haberse podido prever, fuera inevitable (...)” (Guzmán, 2013, p. 676).

Ahora bien, teniendo en cuenta ello, Chipana Catalán señala que el virus COVID-19 que ocasionó la pandemia, es un supuesto de caso fortuito (siempre y cuando no se apruebe que dicho virus ha sido creado en un laboratorio donde hubo intervención humana) y que la emisión de la ley que decreta el estado de emergencia es un supuesto de fuerza mayor, ya que cumple con los tres requisitos que exige la ley (Chipana, 2020, p. 278).

Posición que es compartida por Calderón Puertas y Juan del Águila, al referir que la situación de fuerza mayor, es el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y las diversas medidas complementarias, que impidió la realización de ciertas actividades económicas, y la situación de caso fortuito es la pandemia COVID-19, invocada como un posible acto

de la naturaleza o de “la mano de Dios” (Calderón & Del Águila, 2020, p. 23).

Explicado el caso fortuito y fuerza mayor, con la aproximación a lo acontecido con la COVID-19, vemos que caso fortuito y fuerza mayor son instituciones jurídicas que el Código Civil ha contemplado como excepciones a la exigibilidad del cumplimiento de las prestaciones de un contrato.

### **Excesiva onerosidad de la prestación**

Esta institución jurídica se encuentra regulada en el artículo 1440 del Código Civil, el cual señala:

En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad. Si ello no fuera posible por la naturaleza de la prestación, por las circunstancias o si lo solicitara el demandado, el juez decidirá la resolución del contrato. La resolución no se extiende a las prestaciones ejecutadas (Código Civil peruano, 1984).

Al respecto, se puede advertir que la excesiva onerosidad, no es una figura a la que se pueda recurrir en cualquier momento, ya que, conforme a lo regulado en el referido artículo, comprende un pedido de reajuste de las prestaciones que se solicita al Juez, esto es, la variación de estipulaciones acordadas en el contrato, como una excepción al principio *pacta sunt servanda*.

Esta excepción se da, luego de celebrado el contrato de ejecución continuada, periódica o diferida, y que se presenten situaciones extraordinarias (fuera de lo común)

o las que no se puedan prever, por las que no se podrá cumplir la prestación.

Se prevé que, que los referidos eventos que acontecen llegan a ser conocidos por la parte perjudicada después de la celebración del contrato, puesto que dichas situaciones no pudieron ser razonablemente tenidas en cuenta por dicha parte al momento de la celebración del contrato.

De La Puente y Lavalle (2017), señala que para referimos a la excesiva onerosidad, se ha de tener en consideración tres aspectos fundamentales, como son: 1) La fuerza obligatoria del contrato, 2) El equilibrio contractual y 3) La ruptura del equilibrio:

**La fuerza obligatoria del contrato**, encuentra cobertura legal en lo previsto por el artículo 1361 del Código Civil, según el cual “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla” (Código Civil peruano, 1984).

**El equilibrio contractual**, tiene como sustento la libertad contractual, que permite a las partes elaborar el contenido del contrato a fin de que protejan adecuadamente sus intereses.

**Ruptura del equilibrio contractual**, ello implica “la frustración de la finalidad del contrato”; es decir que, “se rompa el equilibrio contractual, de manera tal que no se cumpla con la relación jurídica obligacional creada por el contrato y, consecuentemente, no se ejecuten las recíprocas prestaciones que son el contenido de dicha relación” (De La Puente y Lavalle, 2017, p. 241).

Estos tres aspectos a los que se refiere el profesor De la Puente y Lavalle, han

estado presentes en los contratos de arrendamiento de locales comerciales; desde el momento de su celebración ha adquirido fuerza obligatoria para las partes contratantes, y mantenido un equilibrio contractual como reflejo de consenso al que arribaron para su celebración; sin embargo, ante la aparición de la pandemia COVID-19 en algunos casos, dicho equilibrio contractual ha sufrido un ruptura o frustración, generando perjuicio para una o ambas partes contractuales.

### **2.3.1.7 Principios contractuales**

#### **A. Principio de la autonomía de la voluntad**

Este principio tiene su fundamento en la dignidad y libertad de la persona, por cuanto, el individuo es sujeto de derechos y deberes, por lo tanto, posee total dominio de sus actos propios, siendo el origen su propia manifestación de voluntad de crear o extinguir relaciones jurídicas (Zelaya, 2021).

De modo que, constituye la esencia del derecho civil contractual, siendo que los individuos en uso de este principio gozan de la libertad de contratar y la libertad contractual, la primera entendida como un acto previo a la celebración de un contrato, lo que implica que nadie está obligado a celebrar un determinado acto jurídico; mientras que la segunda consiste en la autonomía de fijar las cláusulas y condiciones del contrato (Pinedo, 2017).

Sin embargo, de acuerdo a Leyva (2011), el principio de la autonomía de la voluntad se manifiesta a través de cuatro libertades, que viene a ser: 1) libertad de contratar, que permite decidir con quién y cuándo celebrar un contrato; 2) libertad contractual, referida a la libre determinación del contenido contractual; 3) libertad de

elección, relacionada a la liberalidad que se tiene para determinar el tipo de contrato a celebrar por disposición de la ley; y 4) libertad de creación, relacionada a la capacidad de crear nuevos tipos de contratos que responda a las necesidades actuales del individuo, distintos a los regulados por ley.

En aplicación de este principio cada uno de nosotros, sujetos de derechos, tenemos la capacidad de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, autonomía de voluntad que se encuentra supeditada a no contravenir con el orden público, la moral y las buenas costumbres vigentes en nuestra sociedad.

## **B. Principio de la fuerza obligatoria del contrato**

Principio conocido como la regla *pacta sunt servanda*, concebida en la antigüedad como el hecho de respetar la palabra empeñada, evidenciándose así el efecto de obligatoriedad que vincula a las partes, la cual ha sido consagrada dentro del Derecho Positivo (Ghestin, 2015).

Según la teoría clásica, este principio ha sido incluida en el Código de Napoleón, en el artículo 1134, estableciendo que los acuerdos pactados legalmente entre las partes tienen fuerza vinculante entre ellos, cuyos términos y condiciones se mantienen en el transcurso del tiempo, no siendo posible librarse de las obligaciones pactadas alegando caso fortuito o fuerza mayor, conllevando en algunos casos que dichas condiciones se tornen excesivamente onerosa para una de las partes, rompiéndose el principio del equilibrio entre las prestaciones recíprocas, y solo puede ser modificado si se incluyó en el contrato la cláusula “*rebus sic stantibus*” que faculta que los términos y condiciones sean revisadas, pero ello, sólo confirma la premisa de este principio, el contrato no puede

ser alterado o modificado en el curso de su ejecución (Aguilar, 1955).

Por otro lado, algunos opinan que este principio se fundamenta en el principio de buena fe, pues por intermedio de este principio, se exige a cada uno de los sujetos intervinientes en la celebración de la contraprestación que estos cumplan de acuerdo a lo pactado, es decir, mantenerse fiel a sus promesas, ya que, habiéndose realizado el acuerdo o pacto sus efectos obligan a las partes, independientemente de la voluntad del contratante (Guivar, 2022).

En síntesis, por este principio dentro de una relación contractual nos encontramos obligados a cumplir con nuestras prestaciones pactadas en los términos y condiciones fijadas durante el tiempo que perdure el contrato suscrito, pues así mantenemos la seguridad jurídica de las relaciones contractuales que rige en el tracto jurídico.

### **C. Principio de buena fe**

El Código Civil en su artículo 1362, señala que “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes” (Código Civil peruano, 1984). De lo regulado se puede advertir que este artículo no define a la buena fe, estableciendo únicamente su ámbito de aplicación como regla de conducta que deben tener las partes al momento de negociar, celebrar y ejecutar un contrato.

Según Torres Vásquez, refiere que:

La buena fe, como deber de conducta de las partes contratantes, acompaña al contrato en sus diferentes etapas: negociación, celebración, interpretación y ejecución. En las dos primeras etapas, la buena fe está referida al comportamiento

de las partes en la formación del contrato, mientras que, en la tercera, la buena fe está contemplada como regla de interpretación del contrato (Torres, 2016, p. 103).

Asimismo, Vásquez Laguna (2020) señala que “el principio de buena fe es un principio general del Derecho que afecta a las partes durante todo el *iter* contractual, siendo un criterio orientador de conductas que exige de las partes un comportamiento diligente y, además, es un límite a la autonomía privada el cual evita que las partes puedan realizar acciones que dañen a su contraparte de forma contraria al más elemental sentido de justicia” (p. 217).

En ese entender, el principio de buena fe contractual, está basado en deberes de conducta, que exige a las partes actuar con lealtad, honestidad, respeto, y en algunas ocasiones la tolerancia y solidaridad en relación con el cumplimiento de las obligaciones de las partes; todo ello en las diferentes etapas del contrato, esto es, negociación, perfeccionamiento y ejecución.

#### **D. Principio consensual**

Este principio tiene relación directa con el principio de la autonomía de la voluntad privada, puesto que la exteriorización de la manifestación de la voluntad de las partes, es la vía para el surgimiento del contrato. El artículo 1352 del Código Civil, regula al consensualismo del siguiente modo:

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad (Código Civil peruano, 1984).

El sistema contractual moderno acoge este principio para la formación del contrato, donde “la regla es el consenso declarado por cualquier forma válida de comunicación (art. 141 CC), en cambio, la excepción es la formalidad estricta. La causa principal de tal cambio es la economía: el tráfico de bienes necesita medios ágiles y simplificados” (Gonzales, 2018). Asimismo, Momberg y Severin (2023), mencionan “que los contratos son, desde el punto de vista de su perfeccionamiento, por regla general consensuales, y que sólo excepcionalmente la ley exige un requisito adicional para que el consentimiento se entienda válidamente expresado” (p. 62).

En ese entender, los contratos, en atención a este principio, se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes contratantes, respecto de las obligaciones y términos establecidos, que deben ser cumplidos conforme a lo expresamente pactado y, además, la forma para la exteriorización o expresión de la voluntad son libres, salvo en aquellos que deban observar la forma que la ley exige.

#### **E. Principio de equilibrio contractual o de la prestación**

Conocida como la cláusula *rebus sic stantibus*, la cual es concebida como el remedio necesario frente al desequilibrio patrimonial que se genera por circunstancias no previsibles al momento de la celebración de un contrato, por lo que, esta cláusula entra en rigor en el momento en que se produce una alteración en las circunstancias contractuales previstas a la suscripción del contrato. Es decir, su aplicación es extraordinaria y de manera restrictiva ello con la finalidad de mantener la seguridad jurídica contractual y no atentar contra el principio general *pacta sunt servanda* (Lasarte, 2020).

Se dice que este principio no está a la voluntad de las partes, ya que, en la doctrina se entiende que esta cláusula es implícita en la contratación pues busca restablecer el equilibrio en las prestaciones alteradas por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles acontecidos con posterioridad a la celebración del contrato, de modo que, al ser circunstancias sobrevinientes y no imputable a las partes amerita su aplicación (Guivar, 2022).

De acuerdo a Peláez (2020), este principio puede aplicarse en los siguientes tipos de contratos: 1) contratos de tracto sucesivo o duraderos: donde la ejecución de la prestación perdura en el tiempo ya sea por medio del cumplimiento de obligaciones continuas (contrato de arrendamiento) o periódicas (contrato de préstamo de dinero); 2) contratos de tracto único cuando se difiere su ejecución: cuando el incumplimiento de la prestación únicamente se da en la ejecución, un ejemplo de ello, se advierte en la celebración de un contrato de compraventa sobre bien futuro (Guivar, 2022).

A modo de conclusión, se entiende que la aplicación de este principio en el derecho contractual, se emplea con la finalidad de equiparar las contraprestaciones adquiridas con las circunstancias sobrevinientes a la celebración del contrato, pues al momento de dar cumplimiento a las prestaciones nos enfrentamos a escenarios no previstos que generan perjuicios a una de las partes de la relación contractual.

#### **2.3.1.8. Clasificación de los contratos**

Los contratos de acuerdo a De La Puente y Lavalle (2017) se clasifica bajo los siguientes criterios:

**a) Por la prestación**

En caso si la obligación (con prestación de dar, hacer o no hacer) que se va realizar corresponde a una de las partes, entonces estamos frente a un contrato con obligación **unilateral**. Sin embargo, cuando ambas partes deben ejecutar una obligación respecto de la otra (reciprocidad), implica que hay una obligación **bilateral** (De la Puente, 2017, p. 136).

**b) Por la valoración**

Cuando un contrato implique sacrificio y beneficio económico recíproco para ambas partes contratantes, éste será **oneroso**. Pero si hay sacrificio solo de una de las partes y beneficio de la otra parte, entonces será **gratuito** (De la Puente, 2017, p. 137).

**c) Por el riesgo**

Si en un contrato las partes, desde su celebración, tienen conocimiento de los sacrificios que realizarán y beneficios que tendrán a su favor, es **conmutativo**. Sin embargo, si las partes del contrato, desde su celebración, desconocen de los sacrificios y beneficios, es **aleatorio**, puesto que la figura del ganador y perdedor depende del azar (De la Puente, 2017, p. 139).

**d) Por la estructura**

Acorde a esta categoría, el contrato es **simple** cuando origina una sola relación jurídica patrimonial. Es **complejo**, cuando se agrupa varios contratos distintos (De la Puente, 2017, p. 142).

**e) Por la autonomía**

Acorde a la dependencia o no de la existencia de una obligación, los contratos se dividen en **principales**, son aquellos cuya existencia y validez no dependen de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado, es decir tienen existencia por sí mismos; **accesorios**, no tienen existencia por sí mismos, su validez y existencia dependen de una obligación o contrato previamente celebrado (De la Puente, 2017, p. 146).

**f) Por la forma**

Según este criterio, los contratos se dividen en **consensuales**, cuando se forma por el mero consentimiento; **formales**, cuando requiere una formalidad especial o necesite también la entrega de un bien; y **reales**, este tipo de contratos no existe en nuestro ordenamiento jurídico (De la Puente, 2017, p. 148).

**g) Por la función**

Se clasifica en contratos **constitutivos**, son aquellos que crean una situación jurídica determinada; **modificativos**, se celebra en base a otro preexistente y cambia una o varias de sus estipulaciones; y **regulatorios**, cuando las partes contratantes incorporan o eliminan determinados aspectos sin alterar la obligación (De la Puente, 2017, p. 148).

**h) Por los sujetos obligados**

Se clasifica en contrato **individual**, donde las obligaciones creadas, reguladas, modificadas o extinguidas sólo afectan a las partes que celebran el contrato, aplicando plenamente el principio de relatividad contractual del artículo 1363 del Código Civil

peruano, según el cual los contratos sólo producen efectos entre las partes que lo otorgan; y **colectivo**, este tipo de contrato es complejo y vista por la doctrina con mucho escepticismo, puesto que se crea obligaciones no solo para las partes contratantes, sino también para terceros que no intervinieron (De la Puente, 2017, p. 154).

#### **i) Por la formación**

Se divide en contratos **de negociación previa**, en la que ambas partes deciden celebrar un contrato (libertad de contratar) y posteriormente determinan su contenido, estableciendo derechos y obligaciones a cargo de ellas (libertad contractual); **de adhesión**, considerando la existencia de la libertad de contratar para ambas partes, la libertad contractual sólo recae en una de ellas (De la Puente, 2017, p. 156).

#### **j) Por la realidad social**

La clasificación de este tipo de contratos conforme señala Ortega (2001) está referida - antes que a una referencia literal sobre si tiene nombre o no- a la circunstancia de que el contrato tenga o no una regulación consuetudinaria, de tal forma que referirse a su nombre o denominación permite ser identificada. Dicho criterio se clasifica en:

- **Nominados**, son aquellos que tienen un nombre o denominación que permite identificarlos para distinguirlos de los demás; siendo que en algunos casos dado su uso frecuente y generalizado son tipificados e incluidos en la ley. El “nombre” contractual no es una simple ocurrencia de las partes, como toda palabra sirve para designar “algo”, siendo ese algo lo que le da su contenido o significado.

- **Innominados**, son aquellos que no tienen un nombre o denominación específica, cuyas reglas contractuales no poseen aceptación difundida, ya que son creados de

acuerdo a las propias necesidades de las partes. Se originan como consecuencia de la libertad de contratar, reconociendo la legitimidad de las partes para crear estructuras contractuales, con la restricción de cumplir una función económica-social, como medio de transacción de bienes y servicios (Ortega, 2001, pp. 98-101).

#### **k) Por la regulación**

Se refiere a aquellos contratos que han sido o no objeto de regulación por la ley, es decir, si tienen o no reconocimiento del derecho positivo; se clasificarse en:

- **Atípicos**, son aquellos cuya regulación no está incorporada en la legislación, aunque se trate de contratos con uso difundido y reglas plenamente aceptadas e identificadas.

- **Típicos**, son aquellos que se encuentran establecidos por ley, específicamente podemos advertirlos en el Código Civil, segunda sección del libro denominado fuentes de las obligaciones. El Código en mención establece que estos contratos típicos son: i) La compra venta, ii) La permuta, iii) El suministro, iv) La donación, v) El mutuo, vi) El arrendamiento, vii) El hospedaje, viii) El comodato, ix) La prestación de servicios, x) La fianza, xi) La cláusula compromisoria y compromiso arbitral, xii) La renta vitalicia, xiii) Los juegos y apuesta (Código Civil peruano, 1984).

#### **l) Por el tiempo**

Especial énfasis, en atención al tema de tesis, se tiene la clasificación de los contratos según el tiempo. Acorde a este criterio, los contratos se clasifican en dos grupos, primero (de Ejecución inmediata o Diferida) y segundo (Instantánea o de

Duración). Respecto a la primera:

- **De ejecución inmediata**, es aquel cuyas prestaciones son exigibles desde el momento de su celebración, por ejemplo, en la compraventa simple el bien se entrega inmediatamente después de celebrado el contrato y el precio es pagado en el momento de la entrega del bien (De la Puente, 2017, p. 149).
- **De ejecución diferida**, en este contrato las partes acuerdan aplazar su ejecución, este aplazamiento tiene su razón de ser en la satisfacción de interés de ambos contratantes, precisar que no se considera de ejecución diferida aquel contrato en el que la ejecución es retrasada por fuerza mayor o por el hecho del deudor, debido a que el tiempo es afectado y no querido por las partes (De la Puente, 2017, p. 150).

Respecto al segundo grupo, se toma desde la perspectiva de la ejecución de los contratos, y se clasifica en:

- **Instantáneo o Ejecución única**, cuando las prestaciones de ambas partes se ejecutan conjuntamente, con lo cual quedan cumplidas las obligaciones que forman la relación jurídica nacida del contrato. Por otro lado, cabe señalar que el contrato instantáneo se diferencia del inmediato, ya que en el primero las prestaciones se ejecutan simultáneamente, mientras que en el segundo las prestaciones se ejecutan inmediatamente después de su celebración (De la Puente, 2017, p. 150).
- **De Duración**, cuando las prestaciones que surgen del contrato tienen que ejecutarse necesariamente en el transcurrir del tiempo, por ende, tiene como esencia el prolongarse en el tiempo ya que esta prolongación le permite alcanzar su

finalidad y es preciso destacar que, en este contrato la prestación se fracciona y la obligación es única (De la Puente, 2017, p. 151).

Los contratos de duración se subdividen en contratos de:

- **Ejecución continuada**, es aquel en que la obligación contractual da lugar a una prestación que, siendo una sola, se ejecuta ininterrumpidamente. Durante todo el plazo del contrato, por estar destinada a satisfacer una necesidad duradera y continuada. Por ejemplo, la prestación de ceder el uso del bien que debe ejecutar el arrendador en el contrato de arrendamiento (De la Puente, 2017, p. 152).

- **Ejecución periódica o Tracto sucesivo**, cuando la obligación contractual da lugar a varias prestaciones instantáneas del mismo carácter que deben ejecutarse periódicamente durante la vigencia del contrato, por tener las partes interés de satisfacer una necesidad que presenta el carácter de periódica. Asimismo, cabe señalar, que hay contratos en el que la prestación puede ejecutarse periódicamente y la correspondiente contraprestación en forma continuada, o viceversa, tal es el caso del contrato de arrendamiento, en donde la prestación que tiene el arrendador es ceder temporalmente el uso del bien, esto se vincula con la ejecución continuada; y por otro lado, la prestación que está a cargo del arrendatario, que es pagar la renta pactada mientras esté vigente la obligación, y ello se asocia a la ejecución periódica (De la Puente, 2017, p. 153).

- **Duración determinada o a Plazo fijo**, se refiere a aquellos contratos en el que sus términos inicial y final son establecidos con exactitud, en otras

palabras, estamos frente a este tipo de contrato cuando se indica una fecha de iniciación y otra de terminación, por ejemplo, un contrato desde el 01 de enero al 31 de diciembre de un determinado año. O bien señalando un plazo a partir de un momento determinado, durante el cual el contrato estará vigente, por ejemplo, un contrato de tres meses a partir del 01 de enero de un determinado año (De la Puente, 2017, p. 154).

- **Duración determinable**, son aquellos contratos cuando sin ser de duración determinada, su vigencia está referida a un evento cierto que permite establecer automáticamente la duración del contrato, sin necesidad de una nueva declaración de voluntad, por ejemplo, un contrato de arrendamiento que regirá durante todo el tiempo en que un funcionario ocupe determinado cargo (De la Puente, 2017, p. 154).

- **Duración indeterminada**, cuando en el contrato se ha establecido una fecha inicial y no se ha fijado la fecha final, de tal forma que sus prestaciones continuarán vigentes hasta que se haga una nueva declaración de voluntad o se imposibilite la ejecución de sus prestaciones (De la Puente, 2017, p. 154).

## **2.3.2 El Contrato de Arrendamiento y el incumplimiento de obligaciones**

### **2.3.2.1 Historia**

Este contrato era tratado como *locatio conductio* en el Derecho Romano, el mismo que se encontraba clasificado en las fuentes como una relación mediante la cual se hace entrega de una cosa con la obligación de devolverla una vez haya finalizado su uso.

En lo referido a la terminología de la figura *locatio conductio*, esta toma su nombre

de *locare*, entendido como “colocar”, “poner”, “disponer”, y *conducere*, traducido como “conducir”, “llevar”, “guiar” (Aleján, 1996, pp. 21-22).

Respecto de la procedencia de la *locatio-conductio*, se tiene que:

Las fuentes señalan que de la *locatio-conductio* se derivan una serie de obligaciones para ambas partes contratantes; sin embargo, dichas fuentes no han conseguido construir una definición de la *locatio-conductio*, y eso ha derivado en que la doctrina, en un intento de conceptualización, planteara si se trataba de un contrato unitario o si, se encontraban ante una expresión que agrupaba distintos tipos de contratos (Cancela, 2020, p. 9).

En palabras de la autora citada, la *locatio conductio* es un contrato consensuado, y que es el resultado de un conjunto de circunstancias históricas, así como de transformaciones sociales y de instituciones jurídicas, las cuales contribuyeron en la creación de un contrato con características de ser consensual e inspirado en la buena fe.

La *locatio conductio* es un contrato esencialmente oneroso: debe existir una contraprestación o precio llamada generalmente *merces* la cual es pagada por quien se beneficia de la “colocación”, de forma que, según el caso, puede ser de cargo del *locador* o del *conductor* (Severin, 2015, p. 362).

Con posterioridad, en los siglos XIII - XIV las Leyes de Moros, en el derecho musulmán, “contienen minuciosa legislación sobre los contratos civiles y, en especial, del contrato de arrendamiento, el cual fue tratado de forma abundante” (Álvarez, 2016, p. 32).

Por su parte, en España entre los siglos VIII-XI se desarrollaron los Fueros vinculados al contrato de arrendamiento, siendo estos, de Salamanca, Zamora, Cuenca, Juzgo y en el Libro de los Fueros de Castilla (Álvarez, 2016).

Con posterioridad, en la época de la codificación, esto es, la codificación en Francia con el Code Civil de 1804, que regula el contrato de arrendamiento en el Libro III título VIII, en 4 capítulos que abarcan desde el artículo 1708 al 1831. El primero de ellos recoge cuatro posiciones generales del arrendamiento de cosas y de obra, dado que ambos constituyen las dos modalidades de arrendamiento existentes de acuerdo con este cuerpo normativo. Por su parte el capítulo II, lleva por rúbrica “del arrendamiento de cosas”. El tercer capítulo, está dedicado al arrendamiento de obra y de industria. En último término, el capítulo IV se centra en la reglamentación de la Aparcería (Álvarez, 2016, p. 48).

La influencia del Código Civil francés ha tenido cabida en todos los países que siguen la tradición jurídica Romano-Germánica o Civil Law, del cual forman parte varios países sudamericanos entre los que se encuentra el Perú, que reguló el arrendamiento en el Código Civil de 1852 en el artículo 1540 y 1541 precisando que “la locación de bienes inmuebles se llama en general arrendamiento” (Código Civil peruano, 1852).

Como se puede advertir, desde el Derecho Romano, se regulaba el arrendamiento bajo la denominación de *locatio conductio* (que en la actualidad, ha permitido referirnos a las partes contratantes, como son el arrendatario y arrendador, a la parte que paga y a la parte que recibe el precio o “renta”, respectivamente), y como tal, ha permanecido su regulación en los diferentes códigos de países que forman parte de la familia del Civil Law, como es el caso de Perú, en donde se tiene como antecedente la Ley del Inquilinato.

En el Perú, durante el primer Gobierno de Francisco Morales de Bermúdez (1975 - 1980), se planteó varias normas legales, dentro de las cuales en el mes de setiembre del año 1977, se aprobó la norma más importante en materia de arrendamiento urbano, esto es, el Decreto Ley N° 21938 “*Ley del Inquilinato en materia de arrendamiento de predios urbanos*” que estuvo vigente por varias décadas. Esta norma, se caracterizó principalmente por mantener las relaciones mercantiles fuera de los predios urbanos con fines de vivienda de cierto valor de autoavalúo, teniendo un ámbito restringido y móvil de aplicación; y limitó la autonomía de la voluntad y el ejercicio del derecho de propiedad del arrendador sin cuestionar el contenido esencial del ordenamiento jurídico civil (Friz, 2020).

#### **2.3.2.2 Antecedentes en la Legislación Nacional**

Los antecedentes legislativos, del contrato de arrendamiento, se encuentran en el Código Civil de 1852 y 1936; en el primero, el arrendamiento, se encontraba regulado en el Título III referido a la Locación y Conducción, en el artículo 1540 que establecía:

La locación y conducción es un contrato por el cual una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida (Código Civil peruano, 1852).

Con mayor precisión, el artículo 1541 señalaba que: “La locación de bienes inmuebles se llama en general arrendamiento: La de casas, de habitación y la de muebles destinados al uso y ornato urbano, se llama con más especialidad alquiler” (Código Civil peruano, 1852).

El Código Civil de 1852, regulaba el arrendamiento, bajo la denominación de locación, el cual era utilizado cuando se trataba de locación de bienes inmuebles; además, estableció que cuando es locación de casa o de habitación se llamaba alquiler.

A su vez, el Código Civil de 1936, regulaba al contrato de arrendamiento con la denominación de locación-conducción, en el Título V en el artículo 1490, que señalaba:

Por la locación-conducción una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un plazo y cierta renta convenida (Código Civil peruano, 1936).

Asimismo, el artículo 1491 regulaba que “puede dar bienes en locación el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra” (Código Civil peruano, 1936).

Como se puede advertir, el arrendamiento y el contrato de arrendamiento ha sido regulado en los dos Códigos citados como locación de bienes y servicios, lo cual fue diferenciado en el Código Civil de 1984, haciendo la distinción del contrato de arrendamiento, locación de servicios y locación de obra.

Por otro lado, teniendo en cuenta el objeto de estudio en el presente trabajo de investigación, nos referimos al proyecto de Ley N° 5004/2020-CR que tiene como título, *“Ley que dispone medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la declaratoria de estado de emergencia por el brote de COVID-19”*, el cual fue promovido por el Ex congresista Paul Gabriel García Oviedo y presentado al Congreso de la República del Perú en fecha 03 de abril de 2020.

Este proyecto de ley propone la suspensión del pago de la renta e intereses legales durante la declaración de emergencia por causa de la pandemia COVID-19; asimismo, postula en esencia que, si un arrendatario ha perdido un 40% de sus ingresos o más, podrá acceder al derecho de exigir la suspensión del pago de la renta.

Al respecto, Fort Ninamancco señala que el referido proyecto de ley resulta inadecuado, porque no responde a estas preguntas, ¿Qué sucede si las partes discrepan sobre si se presenta o no tal porcentaje de pérdida de ingresos?, si se trata de un arrendatario que es trabajador con ingresos de actividad informal, ¿Cómo se puede acreditar tal pérdida? ¿Habrán que tomar en cuenta o no los ahorros o el patrimonio que pueda tener el arrendatario? ¿Qué ocurre si la subsistencia del arrendador depende de que no se posponga el pago de la renta? (Ninamancco, 2021).

En ese entender este proyecto de ley tuvo como intención proteger únicamente a los arrendatarios frente a una situación crítica generada por la pandemia COVID-19, razón por la cual no fue aprobado por el Congreso de la República del Perú.

### **2.3.2.3 Legislación Comparada**

A través del contrato de arrendamiento está permitido el ejercicio de la posesión de un bien inmueble, que puede tener como destino diversos fines, tales como, vivienda, industria, comercio u otro, siempre que no sea para actividades ilegales o contra el orden público.

Este instituto jurídico, se encuentra regulado por la legislación de diferentes países, entre los que se pueden citar a: Argentina, Chile, Colombia y España.

## **A. Argentina**

Precisar que la legislación en mención regula al contrato de arrendamiento bajo la denominación de contrato de locación. Es así que, en el artículo 1187, señala que: “Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio de dinero” (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015).

El presente artículo, define el contrato de locación delimitándolo como “una operación jurídica económica consistente en el intercambio prestacional de uso y goce temporario a cambio de un precio en dinero” (Herrera, et al., 2015, p. 567).

El texto del precitado artículo define el contrato sin fijar una denominación de las partes. No obstante, en el desarrollo de los restantes artículos del capítulo que regula este contrato se adjudica a las partes las siguientes denominaciones que son, por otro lado, las de uso comúnmente aceptado:

- a) Locador: es la parte que asume la obligación de otorgar el uso y goce de la cosa objeto del contrato. Si bien el Código Civil y Comercial no lo menciona, puede ser también identificado como arrendador;
- b) Locatario: es quien se obliga al pago de un precio en dinero como contraprestación al uso y goce otorgados. Resultan sinónimos aceptados para esta parte contractual los términos “arrendatario” o “inquilino” (Herrera, et al., 2015, p. 567).

Asimismo, este contrato regulado en el artículo 1187 del Código Civil y Comercial, tiene como caracteres el de ser un contrato bilateral, oneroso y conmutativo.

## **B. Chile**

En Chile, el contrato de arrendamiento es regulada por el Código Civil chileno en el Título XXVI, artículo 1915, de la siguiente manera:

Artículo 1915.- El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (Código Civil chileno, 2000).

Del presente artículo se advierten aspectos como el goce:

En relación con la facultad de “gocce” mencionada en la norma transcrita, debemos señalar que “habilita -a su titular- para apropiarse los frutos y los productos que la cosa da”. Dentro de dicha prerrogativa, se incluye también la facultad de uso, concebida como aquella que permite utilizar el bien arrendado de acuerdo con su naturaleza. Entonces, en esencia, el arrendamiento otorga derechos de uso y goce sobre la cosa arrendada (Sotomayor, 2020, p. 11).

El artículo en mención, evidencia los siguientes tipos de arrendamiento:

- Arrendamiento de cosas
- Arrendamiento de obras
- Arrendamiento de servicios

## **C. Colombia**

El Artículo 1973 del Código Civil colombiano, en el Título XXVI, que regula:

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (Código Civil colombiano, 1887).

Es de precisar que, en Colombia desde el año 2003 rige la Ley 820 que regula el arrendamiento de inmuebles, al fijar criterios para los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, y lo define como:

Artículo 2. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (Ley 820, 2003).

#### **D. España**

El Código Civil español, regula al contrato de arrendamiento en el Título VI, artículo 1542, que estipula: “El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o de servicios” (Código Civil español, 1889), con mayor detalle, el artículo 1543 y 1544 establecen:

Artículo 1543. En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Artículo 1544. En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto (Código Civil español, 1889).

Al respecto, Aguilera (1994) señala que el ordenamiento jurídico español prevé

hoy la existencia de dos clases de arrendamiento urbano, por ser diferentes el alcance de las normas imperativas que regulan algunos concretos extremos de los mismos, muy en particular los que se refieren a su duración y a la de determinación de la cuantía de la renta exigible por el arrendador a lo largo de la vigencia (p. 223).

#### **2.3.2.4 Definición**

Desde una perspectiva general, es aquel contrato mediante el cual una persona entrega el uso de un bien, temporalmente, a cambio de una renta.

El artículo 1666 del Código Civil, regula “Por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida” (Código Civil peruano, 1984).

Al respecto, Arias Schreiber señala que, “Hay contrato de arrendamiento cuando el arrendador tiene la obligación de ceder al arrendatario, durante un tiempo, la disposición de un bien. Asimismo, el arrendatario, se obliga a pagar por el uso del bien cierta renta convenida” (Beraún, 2021, p. 157).

En ese entender, el contrato de arrendamiento hace referencia a un tipo de contrato que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (denominada el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (denominada el arrendatario) para que utilice en su beneficio propio.

#### **2.3.2.5 Elementos**

Podemos señalar como elementos del contrato de arrendamiento los siguientes:

#### **A. Elementos esenciales**

- Sujetos (arrendador y arrendatario)
- Capacidad
- Legitimidad
- Objeto jurídicamente posible, fin lícito, determinado o determinable
- Forma

#### **B. Elementos naturales**

- Renta, llamada también merced conductiva, precio, canon o alquiler
- Contraprestación (prestaciones recíprocas)
- Bien mueble o inmueble

#### **C. Elementos accidentales**

- Plazo determinado o indeterminado
- Condiciones
- Posibilidad de subarrendamiento

#### **2.3.2.6 Objeto**

De acuerdo a lo expuesto por Gunther Gonzales, “el objeto es la porción de realidad material o realidad jurídica que las partes del contrato pretenden procurarse a través de él” (Gonzales & Leiva, 2019, p. 47); asimismo, puntualiza que esta apreciación es de carácter normativo, puesto que las características del objeto vienen a ser:

- Posibilidad física
- Posibilidad Jurídica

- Determinable

En tal contexto, el contrato de arrendamiento tiene como objeto la cesión temporal del bien mueble o inmueble y la renta o merced conductiva, conforme se desprende del artículo 1666 del Código Civil peruano.

Entre los bienes -inmuebles- que son objeto de arrendamiento se encuentra la vivienda, considerada como el “lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas” (Real Academia Española, 2023).

#### **2.3.2.7 Características**

Según Beraún (2021), se tiene como características del contrato de arrendamiento las siguientes:

- Típico y nominado:** Porque está regulado y previsto en nuestro actual Código Civil, en el Título VI (Arrendamiento), de la Sección Segunda (Contratos Nominados), del Libro VII (Fuentes de las Obligaciones), entre los artículos 1666 a 1712; y, porque tiene un nombre jurídico reconocido legal y socialmente (Beraún, 2021).
- Principal o autónomo:** Pues su existencia o surgimiento no depende de la preexistencia de otro contrato que le dé lugar, como sí sucede en la hipoteca o fianza. “Puede ver convenciones accesorias como la cláusula de subarrendamiento” (Miranda, 1995, p. 373).
- Consensual:** Porque su perfeccionamiento sólo requiere el consenso de voluntades en cualquier forma, sea verbal o por escrito, documento

privado o público (Gonzales & Leiva, 2019). Al respecto, “se recomienda adoptar la forma escrita, para fines de probanza” (Beraún, 2021, p. 167).

- d) **Bilateral o prestaciones recíprocas:** Porque genera la obligación entre las partes, de cumplir con prestaciones relacionadas, las de un contratante con las de la otra; es decir, la obligación en favor de uno se vincula simétricamente con la obligación en favor del otro (Beraún, 2021).
- e) **Oneroso:** Porque existe contraprestación.
- f) **Conmutativo:** El arrendador y arrendatario tienen certidumbre o certeza, respecto a la prestación a la que están obligados, y a la contraprestación a la que tienen derecho. Así el monto de la renta y las características del bien, están plenamente identificados por las partes contratantes (Beraún, 2021).
- g) **Tracto sucesivo:** Se “va cumpliendo en función del tiempo y del pago de la renta, en forma sucesiva, continua y periódica” (Miranda, 1995, p. 373).
- h) **Temporal:** Porque se entrega el bien por cierto tiempo, no en forma indefinida; empero cuando sea de duración indeterminada, este puede finalizar cuando una parte comunica a la otra de su voluntad de dar por concluido, tal como lo señala el artículo 1703 del Código Civil “Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante” (Beraún, 2021, p. 172).

#### **2.3.2.8 Obligaciones del arrendador y arrendatario**

Al tratarse del contrato de arrendamiento, con prestaciones recíprocas, se genera una relación correlativa, interdependiente o mutua; donde existan obligaciones en favor

de una y de la otra parte.

En efecto, la obligación del arrendador (cesión de uso del bien) es interdependiente de la obligación del arrendatario (renta), en vínculo de simetría, conforme a lo establecido por el artículo 1666 del Código Civil peruano. El régimen jurídico de los contratos con prestaciones recíprocas persigue que se mantenga esa interdependencia entre las partes, y dura toda la vida de la relación jurídica (Gonzales & Leiva, 2019).

La obligaciones del arrendador son:

**Tabla 1** *Obligaciones del arrendador*

<b>Arrendador</b>	Cesión en uso del bien	Artículo 1666.- Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida (Código Civil peruano, 1984).
	Entrega del bien con sus accesorios	Artículo 1678.- El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos (Código Civil peruano, 1984).
	Garantizar al arrendatario el uso del bien	Artículo 1680-1.- A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento (Código Civil peruano, 1984).
	Realizar las reparaciones necesarias que requiera el bien durante el plazo de arrendamiento	Artículo 1680-2.- A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto (Código Civil peruano, 1984).

Y las obligaciones esenciales del arrendatario son:

**Tabla 2** *Obligaciones esenciales del arrendatario*

<b>Arrendatario</b>	Cuidar diligentemente el bien y destinarlo para el uso previsto	Artículo 1681-1.- A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias (Código Civil peruano, 1984).
	Pago de la renta	Artículo 1681-2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio (Código Civil peruano, 1984).
	Devolución del bien	Artículo 1681-10.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato (Código Civil peruano, 1984).

#### **A. El pago de la renta como obligación esencial en el contrato de arrendamiento**

El pago en los contratos de arrendamiento, está referido al pago de la renta, también denominado como pago de la merced conductiva, del alquiler, canon arrendatario o contraprestación por el arrendamiento. En ese entender el pago de la renta, representa una obligación esencial del arrendatario, por la cesión temporal del uso del bien.

La merced conductiva o renta debe ser determinada y/o determinable; sin embargo, si no se hubiera pactado la renta, no se habría formado el arrendamiento, toda vez que es un componente fundamental de dicho contrato.

De manera que, al referirnos al pago de la renta, estamos ante una obligación de carácter personal ejecutada por el deudor -arrendatario- como contraprestación por la cesión temporal en uso de un bien, que normalmente es fijada en un monto dinerario.

## **B. Modalidades del pago de la renta**

De lo regulado en el artículo 1666 del Código Civil peruano, se puede advertir que el pago por el arrendamiento, normalmente es fijado en dinero; sin embargo, no tiene que consistir necesariamente en un monto dinerario; puesto que, el artículo antes mencionado, al señalar “renta convenida”, permite a las partes decidir respecto a las diversas formas de pago de la renta.

Al respecto, Ninamancco (2021) refiere que en el Código Civil peruano a diferencia del precio en la compraventa, no exige que la renta sea en dinero, ya sea esta en moneda nacional o extranjera; puesto que las partes tienen la libertad de establecer que la renta consista en la entrega de bienes, en ese entender, propone el siguiente supuesto “en el cual el arrendatario, a quien el arrendador cede el uso de un almacén, se obligue a pagar con determinados productos alimenticios que comercializa y guarda en dicho almacén” (p. 46).

El pago de la renta se puede pactar en períodos vencidos o adelantados; siendo que, “en el primer caso, la obligación es exigible el último día de la semana, mes o año, conforme se pacte; pero en el segundo caso, la obligación es exigible el primer día” (Gonzales & Leiva, 2019, p. 57).

De acuerdo con lo establecido por el inciso 2 del artículo 1681 del Código Civil peruano, el arrendatario se obliga a pagar la renta en el plazo y lugar convenido, además

precisa este artículo que, cuando no se haya convenido el plazo y lugar, éste se realizará cada mes y en su domicilio. Castillo (2010) señala “(...) por medio del numeral 2 del artículo 1681 se está estableciendo una presunción en torno a la duración de los períodos pactados para el pago de la renta, los cuales, de no haberse establecido, deberían entenderse como de un mes” (p. 391).

De lo antes descrito se puede advertir que el pago de la renta es una obligación esencial del arrendatario; y en caso de incumplimiento o falta de pago de dos meses y medio, se determina la resolución del vínculo contractual, tal como lo regula el artículo 1697:

El contrato de arrendamiento puede resolverse: Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos (...) (Código Civil peruano, 1984).

Como se puede advertir, el incumplimiento del pago de la renta, dará lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, situación que se ha advertido durante la pandemia COVID-19, y que es materia de análisis en la presente investigación.

#### **2.3.2.9 Inejecución de obligaciones del contrato de arrendamiento**

Las obligaciones adquiridas por las partes que celebran un contrato de arrendamiento son exigibles por las mismas, tal exigencia responde al compromiso adquirido en atención a la autonomía privada de la voluntad.

Sin embargo, existen circunstancias en las que no es posible cumplir con una

obligación -inejecución de obligación-, como es el hecho del caso fortuito y fuerza mayor; la inejecución de una obligación, de conformidad a lo previsto por el artículo 1314 del Código Civil, requiere del actuar con diligencia ordinaria, a fin de no atribuir responsabilidad por dicho incumplimiento.

El artículo 1314 prescribe que quien actúa con la diligencia ordinaria requerida, no es imputable por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. La norma se refiere a la causa no imputable, es decir, a la ausencia de culpa, como concepto genérico o exoneratorio de responsabilidad para no ser responsable por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento irregular. Es justamente ese principio el que determina las consecuencias de la ausencia de culpa (Fernandez, 2021, p. 801).

La regulación contenida en el Código Civil peruano, según Fernández (2021):

Establece una regla general de exoneración de responsabilidad contenida en el artículo 1314 del Código Civil, basada en la prueba negativa de la ausencia de culpa; en apariencia coherente con la presunción general de culpa recogida en el artículo 1329, aplicable a todo tipo de obligaciones. Acoge una concepción objetiva del caso fortuito, entendiendo el carácter de “extraneidad” de este supuesto liberatorio de responsabilidad como uno que implica la probanza de un hecho positivo: la imposibilidad sobreviniente de la prestación por causa no imputable (p. 804).

Según lo descrito en los párrafos que anteceden, el artículo 1314 acoge el concepto de diligencia, como medida de la responsabilidad, y que es aplicable a los contratos, entre

los que se encuentra el contrato de arrendamiento.

Al respecto, se ha de tener presente la distinción entre la conducta del deudor como modo de cumplimiento de la obligación y, el esfuerzo que éste realiza para superar algún obstáculo que se presente para el cumplimiento de la obligación. En esta línea de pensamiento, se advierte que el esfuerzo realizado por el deudor permitirá advertir el nivel de diligencia de su actuar para el cumplimiento de su obligación, y que el límite de su responsabilidad se encuentra en la imposibilidad sobrevenida de la prestación por causa no imputable a éste, tal como lo prescriben los artículos 1315 y 1316 del Código Civil:

**Artículo 1315.-** Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

**Artículo 1316.-** La obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor. Si dicha causa es temporal, el deudor no es responsable por el retardo mientras ella perdure. Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta que, al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil (*El énfasis ha sido agregado*) (Código Civil peruano, 1984).

Al respecto, el artículo 1315 detalla las circunstancias que impiden la ejecución de las obligaciones contractuales, como las que adquieren las partes contractuales en el contrato de arrendamiento; así también, se precisa en el artículo 1316 la extinción de una

obligación por causa no imputable al deudor, lo cual nos permite advertir los siguientes supuestos:

- Causas no imputables
- Causas imputables
- La extinción de una obligación

Las **causas no imputables al deudor**, de acuerdo a lo previsto en el Código Civil peruano son: a) El caso fortuito y, b) La fuerza mayor (ambos, aplicables también en los contratos de arrendamiento).

<b>Caso fortuito</b>	<b>Fuerza mayor</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Hechos inevitables, insuperables e irresistibles.</li><li>- Fenómenos naturales (terremotos, caída de un rayo, entre otros).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hechos imprevisibles.</li><li>- Situaciones que, de haberse previsto, se podrían haber evitado.</li><li>- Fallo mecánico de un auto.</li></ul>

Se debe precisar que, no basta con alegar caso fortuito y fuerza mayor, sino que, además, el deudor o arrendatario en el caso del contrato de arrendamiento, debe probar la causa no imputable para liberarse de la responsabilidad por no ejecutar la obligación.

Asimismo, el artículo 1317 del Código Civil ha previsto que el deudor no responderá por los daños y perjuicios que se generen por el incumplimiento de la obligación.

Artículo 1317.- El deudor no responde de los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de la obligación, o de su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por causas no imputables, salvo que lo contrario esté previsto expresamente por la ley

o por el título de la obligación (Código Civil peruano, 1984).

Al respecto, del citado artículo se ha precisado que:

Tiene mayor vinculación con dos temas (...) el incumplimiento en sí mismo y el cumplimiento inexacto (que también son especies de la inejecución al igual que la imposibilidad). Y en ambos casos, a mi entender, la regla sigue siendo la misma. El obligado debe demostrar que ha mediado una causa no imputable para liberarse de responsabilidad sin ser suficiente la prueba de la diligencia. En segundo lugar, la norma se refiere a la exclusión de los efectos del incumplimiento, que es la sujeción del deudor a la reparación de los daños (Vega, 2021, p. 836).

Lo que nos permite precisar que el incumplimiento de una obligación conlleva a establecer responsabilidad del deudor -arrendatario-, y si éste quiere liberarse de dicha responsabilidad debe probar, la diligencia debida, los hechos que provocaron la inejecución o cumplimiento tardío o defectuoso de la obligación, salvo cuando tal hecho sea de público conocimiento.

Por otro lado, se entenderá por **causas imputables al deudor**, todas aquellas en las que pudo prever y su actuar diligente hubiera permitido el cumplimiento de la obligación; lo cual nos lleva a precisar que estamos frente a una culpa inexcusable, prevista en el artículo 1319 del Código Civil que señala “Incorre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación” (Código Civil peruano, 1984).

En relación a la **extinción de la obligación**, de conformidad a lo previsto por el artículo 1316 prevé que la obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor; lo cual, por el tema que se aborda en la presente tesis, nos lleva

a referirnos a la resolución del contrato de arrendamiento y remitirnos al contenido del artículo 1697:

El contrato de arrendamiento puede resolverse: (...) 5. Si el arrendador o arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones (Código Civil peruano, 1984).

El quinto inciso constituye una disposición de carácter general que resulta aplicable a las dos partes contratantes, a diferencia de los incisos anteriores que establecen causales de resolución imputables únicamente al arrendatario.

Así, pues, para la determinación de las obligaciones de carácter legal que recaen en el arrendador debe acudirse a los artículos 1678 y siguientes del Código Civil peruano; y respecto a las del arrendatario, procede remitirse a los artículos 1681 y siguientes del mismo cuerpo legal.

Por otro lado, conforme a lo previsto por el artículo 1698 del Código Civil peruano, la resolución del contrato de arrendamiento se da por falta del pago de la renta según lo pactado; circunstancia que ha sido la que se ha presentado frecuentemente en tiempos de pandemia por COVID-19 y que ha conllevado a ser una de las principales causas por las que los contratos de arrendamiento y en especial los contratos de arrendamiento de locales comerciales han quedado resueltos.

### **2.3.3 La Propiedad y locales comerciales**

En el presente acápite se aborda la propiedad, de manera genérica, al ser un derecho cuyo ejercicio recae sobre diferentes bienes que son objeto de propiedad, entre los cuales se encuentran los locales o establecimientos comerciales; establecimientos que fueron

objeto de contrato durante la pandemia COVID-19.

La propiedad, es un derecho fundamental que se encuentra protegida por el artículo 70 de la actual Constitución Política del Perú al señalar que el derecho de propiedad es inviolable y ello está garantizado por el Estado, y establece algunas restricciones para extranjeros, sean estos, personas naturales o jurídicas, conforme se tiene del artículo del mismo cuerpo legal.

Según el Tribunal Constitucional, en el fundamento 7 del Expediente N° 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser:

i) un derecho pleno, porque otorga a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer automáticamente dentro de los límites del ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y ii) un derecho irrevocable, porque reconoce que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones previstas expresamente en la Constitución Política del Perú (Expediente N° 5614-2007-PC/TC, 2010).

Asimismo, en el Expediente N° 1873-2007-PA/TC, en su fundamento 3, precisa:

El derecho de propiedad garantizado por el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú, garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y dar destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Por su

parte, el artículo 70° de la Constitución Política del Perú garantiza la propiedad (Expediente N° 1873-2007-PA/TC, 2007).

En ese entender, la propiedad, es un derecho real que faculta a su titular a disponer, usar, disfrutar y reivindicar respecto de un bien, con los límites establecidos en la ley. Este derecho, recae en bienes muebles e inmuebles, extendiéndose a los derechos de autor y de propiedad intelectual.

### **2.3.3.1 Los bienes**

Según algunos doctrinarios no hay palabra más frecuentemente usada en latín que la palabra “*res*”. La *res*, es el objeto que existe en la naturaleza, objeto material y concreto pero que puede ser también un derecho ideal y abstracto.

El término “bien” comprende tanto las cosas físicas o materiales (casas, autos, yates, joyas, etc.) como de los bienes inmateriales o derechos (derechos de propiedad industrial, de propiedad intelectual, los títulos valores, derechos personalísimos como la vida, la intimidad, etc.) en tanto sean susceptibles de apropiación por parte los sujetos de derechos, que puedan formar parte de su patrimonio (Coca, 2020).

Los bienes, son aquellos objetos susceptibles de apropiación humana cuya clasificación tiene larga data y que además resulta muy variada y compleja.

#### **A. Clasificación de los bienes**

La clasificación de los bienes responde a cada época y al sistema legal que se ha de establecer en una sociedad.

Así, para la época de 1852, el Código Civil de entonces realizó la siguiente

clasificación:

**Tabla 3** *Clasificación de bienes en el Código Civil de 1852*

Nº	Cosas	Artículo
1	Cosas Corporales	Artículo 454
	Cosas Incorporales	
2	Cosas Corporales (Muebles e Inmuebles)	Artículo 455
3	Cosas Fungibles	Artículo 458
	Cosas No Fungibles	
4	Cosas Públicas	Artículo 459
	Cosas Comunes	
	Cosas Particulares	
	Cosas de Culto	
	Cosas de Ninguno	

Por su parte, el Código Civil de 1936, al referirse, en el Libro IV, a los derechos reales, señala que los bienes pueden ser:

**Tabla 4** *Clasificación de bienes en el Código Civil de 1936*

Nº	Bienes	Artículo
1	Bienes Inmuebles	Artículo 812
	Bienes Muebles	Artículo 819
2	Bienes Particulares (privados)	Artículo 821
	Bienes del Estado	Artículo 822

El actual Código Civil, en el Libro V se refiere a los Derechos Reales, y en la

Sección Segunda – Título I se refiere a la clase de bienes, entre los que se encuentran los bienes inmuebles (artículo 885) y bienes muebles (artículo 886).

Jorge Avendaño considera a la clasificación de bienes muebles e inmuebles como:

La de mayor importancia y trascendencia. El régimen jurídico de los derechos reales es distinto según se trate de un bien mueble o de un inmueble. La distinción influye en el sistema de transmisión de los derechos reales, en la defensa posesoria, en la prescripción adquisitiva, en las garantías, en los contratos, en el sistema de publicidad, en el sistema tributario, en el régimen penal, etc. (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 26).

#### **A.1. Bienes muebles**

De acuerdo con el actual Código Civil en el artículo 886, son bienes muebles:

1. Los vehículos terrestres de cualquier clase; 2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; 3. Las construcciones en terrenos ajeno, hechas para un fin temporal; 4. Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo; 5. Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derecho personales; 6. Los derechos patrimoniales de autor, derechos de patente, nombres comerciales, marca y otros derechos de propiedad intelectual; 7. Las rentas o pensiones de cualquier clase; 8. Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles; 9. Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro; 10. Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885 (Código Civil peruano, 1984).

El bien mueble es aquel objeto tangible, físico que se puede trasladar o desplazar de un lugar a otro, sin perder su integridad; asimismo, está bajo la posesión de una persona natural o jurídica, por lo que se consideran susceptibles a la compra-venta u otros tipos de acuerdos legales, y se regulan conforme a los principios de ordenamiento jurídico vigente.

## **A.2. Bienes inmuebles**

De acuerdo con el actual Código Civil, en el artículo 885, son bienes inmuebles:

1. El suelo, subsuelo y el sobre suelo; 2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales; 3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos; 4. Las naves y embarcaciones; 5. Los diques y muelles; 6. (Derogado); 7. Las concesiones para explotar servicios públicos; 8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares; 9. (Derogado); 10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro; 11. Los demás bienes a los que la ley confiere tal calidad (Código Civil peruano, 1984).

Los bienes inmuebles pueden ser destinados a diferentes finalidades, desde vivienda, empresa, producción, hospedajes, fábricas, entre otros; siendo uno de ellos, los destinados a actividades comerciales, como es el caso de los locales o establecimientos comerciales.

### **2.3.3.2 Locales o Establecimientos Comerciales**

Establecimiento comercial, es definido como aquella “instalación de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma habitual” (Real Academia Española, 2023).

El origen del establecimiento comercial lo encontramos en la Edad Media, en las Ferias que en estos tiempos se organizaban y en las cuales, agricultores, artesanos y ganaderos intercambiaban los productos que producían; seguidamente aparecían los pequeños almacenes y depósitos (Ucha, 2010).

Como se ha citado, los locales o establecimientos comerciales, encuentran sus primeras manifestaciones en las ferias que se organizaban y a la que congregaban los agricultores, artesanos, ganaderos y otros productores; situación que se ha replicado en diferentes sociedades a nivel mundial y en diversos tiempos.

La congregación de productores, comerciantes y consumidores, se presentan en diferentes escenarios, entre los que se tiene a los mercados, ferias, centros comerciales o malls. Marín de la Cruz y Martín Cerdeño (2013), definen a un centro comercial como:

Un conjunto de establecimientos independientes planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria (p. 5).

Al respecto, es de precisar que en el presente trabajo de investigación se aborda la problemática del incumplimiento de obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento que recaen sobre los locales o establecimientos comerciales durante la pandemia COVID-19 en la ciudad de Cusco.

Por otro lado, corresponde hacer una breve precisión de lo que se entiende por comerciante; al respecto, en el artículo 1 de la Sección I del Libro I del Código de Comercio, señala que son: “1) Los que, teniendo capacidad legal para ejercer el comercio

se dedican a él habitualmente; 2) Las compañías mercantiles o industriales que se constituyen con arreglo a este Código” (Código de Comercio peruano, 1902).

Como se advierte, el comerciante puede ser una persona natural o una persona jurídica, quienes arriendan establecimientos o locales dentro de un centro comercial donde venden productos o servicios, y por el cual pagan una renta. “Los arrendatarios del centro comercial son el cliente directo de la propiedad, pero estos a su vez dan servicio al consumidor final, que a través de la venta de sus productos y servicios logra acceder al pago de la renta” (García, 2019, p. 34).

Los arrendatarios de locales o establecimientos comerciales, pueden ser, personas naturales o personas jurídicas, donde el pago de la renta convenida es una de sus obligaciones esenciales.

### **2.3.3.3 Contrato de arrendamiento de locales comerciales**

Es aquel contrato bilateral y consensual en el cual una parte concede a otra el uso, goce y disfrute de un inmueble con un destino comercial, a la vez que la otra parte se obliga a la cancelación de un precio por un plazo determinado (Real Academia Española, 2023).

En ese entender, el contrato de arrendamiento del local comercial, es aquel acuerdo donde el arrendador (propietario) alquila el bien inmueble al arrendatario, para fines de desarrollar una actividad económica y comercial, siendo este último obligado a pagar la renta mensual por el uso del espacio arrendado por un tiempo determinado, donde los términos y condiciones son establecidos por las partes contratantes.

#### **2.3.3.4 Consecuencias jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento**

Como se ha venido desarrollando, la principal obligación que tiene el arrendador es poner a disposición el bien a su contraparte, y el arrendatario tendrá la obligación pecuniaria, que consiste en el pago de la renta o merced conductiva, las mismas que deben ser cumplidas por las partes. La falta de cumplimiento conlleva a aplicar las sanciones establecidas en la ley o fijada en el acuerdo contractual.

##### **A. Resolución**

La resolución se da por causales dispuestas en el artículo 1697 del Código Civil:

El contrato de arrendamiento puede resolverse: 1) Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos; 2) En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada; 3) Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres; 4) Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador; **5) Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones** (*El énfasis ha sido agregado*) (Código Civil peruano, 1984).

La resolución de contrato es entendida como aquel remedio cuya finalidad es poner fin a una circunstancia que afecta el normal cumplimiento de las prestaciones u obligaciones derivadas del contrato, por ejemplo, cuando una de las partes ha ejecutado su prestación, y la otra no, conforme se desprende del artículo 1697 inciso 5 del Código Civil.

### **B. Resolución por falta de pago de la renta**

La resolución por falta de pago, es regulada por el artículo 1698 de la siguiente manera:

La resolución por falta de pago de la renta se sujeta a lo pactado, pero en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días (Código Civil peruano, 1984).

De manera que, ante el incumplimiento de prestaciones u obligaciones de algunas de las partes, en este caso del contrato de arrendamiento del local comercial queda resuelto, por no haber cumplido el arrendatario con pagar oportunamente la renta pactada, frente a ello el arrendador en calidad de propietario de local comercial, podrá optar en aplicar diversas instituciones jurídicas que la ley le faculta.

#### **2.3.4 La pandemia COVID-19**

En primer término, la pandemia es definida como aquella “Enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región” (Real Academia Española, 2023). Al respecto, es de precisar que al referirnos

a la pandemia nos estamos refiriendo a la enfermedad y no al virus, razón por la cual utilizaremos el término **la COVID-19**.

La enfermedad por coronavirus (COVID-19), según la Organización Mundial de la Salud (en adelante se le denominará OMS) es producida por el virus SARS-CoV-2. El primer caso que dio existencia de este nuevo virus a nivel mundial fue el 31 de diciembre de 2019, fecha en que la OMS tomó conocimiento respecto de un grupo de casos “neumonía vírica” que se había declarado en Wuhan, República Popular China (Organización Mundial de la Salud, 2019).

El brote de casos de la referida neumonía:

Se inició en la ciudad de Wuhan, provincia de Hubei, en China. Los estudios epidemiológicos iniciales mostraron que la enfermedad se expandía rápidamente, que se comportaba más agresivamente en adultos entre 30 y 79 años (...). Los primeros casos correspondían a personas que trabajaban o frecuentaban el Huanan Seafood Wholesale Market, un mercado de comidas de mar, el cual también distribuía otros tipos de carne, incluyendo la de animales silvestres (Díaz & Toro, 2020, p. 184).

El Director General de la OMS, en fecha 11 de marzo de 2020, declaró la enfermedad del COVID-19 como pandemia, esto debido a los contagios masivos que se venían dando a escala mundial. Al tratarse de una pandemia, ha requerido de la implementación de un sistema de salud mundial, y que los países de todo el mundo adopten políticas de salud y económicas para contrarrestar la propagación de la pandemia COVID-19.

Entre las medidas de contención adoptadas, se tuvo la cuarentena, aislamiento, distanciamiento social (cierre de centros comerciales, escuelas, entre otros) y confinamiento (cierre de fronteras, suspensión de transporte, uso de mascarilla de forma obligatoria, restricción de horarios de circulación, la vacuna contra la COVID-19, entre otros).

La aplicación de dichas medidas, trajo como consecuencia efectos devastadores a nivel mundial en el aspecto económico, social y salud; siendo que, a nivel socio-económico, se detuvo las actividades de producción, industrial y comercial en diferentes sectores, debido a que se ha priorizado proteger la salud de los ciudadanos.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (en adelante se le denominara CEPAL), en su informe publicado en diciembre del año 2020, señala lo siguiente:

Con la llegada de la pandemia, se sumaron a ese bajo crecimiento económico los choques externos negativos y la necesidad de implementar políticas de confinamiento, distanciamiento físico y cierre de actividades productivas, lo que hizo que la emergencia sanitaria se materialice en la peor crisis económica, social y productiva que ha vivido la región en los últimos 120 años [...] Aunque la reducción de la actividad económica global afectó al conjunto de la región y todos los países registraron una contracción en su PIB, no todos los países resultaron afectados de la misma manera (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2020).

Asimismo, la pandemia COVID-19 impacto en diferentes ámbitos del Derecho, en

especial al Derecho Contractual, puesto que las medidas de confinamiento, aislamiento, distanciamiento social y cuarentena, conllevo que de manera obligatoria muchos locales o establecimientos comerciales cierren temporalmente sus negocios, circunstancia que ocasionó el incumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario al no generar ingresos económicos.

#### **2.3.4.1 Derecho a la salud y vida digna**

La COVID-19 que dio lugar a la pandemia, ha traído consecuencias lamentables, en diferentes aspectos, tanto económicos como sociales, en este último se tiene que la salud de los ciudadanos ha sido lo que se ha visto gravemente afectada; ello, ha incidido sustancialmente en la calidad o estilo de vida de las personas.

El derecho a la salud se encuentra tutelado en el artículo 7 de la Constitución Política del Perú vigente, consagrando que: “Todos tienen derecho a la protección de su salud, la del medio familiar y la de la comunidad, así como el deber de contribuir a su promoción y defensa (...)” (Constitución Política del Perú, 1993).

Es un derecho social cuya conceptualización va más allá de la ausencia de enfermedades. En realidad, se trata de un derecho humano caracterizado por el goce de toda persona de mayor o menor nivel de salud posible, el cual a su vez debe involucrar a todos los ámbitos de la persona humana (salud física y mental) (Díaz, 2021, p. 139).

Con la intención de proteger este derecho social, los Estados han diseñado y adoptado políticas y recomendaciones de la OMS; sin embargo, se han evidenciado altos índices de pérdidas de vidas humanas a nivel mundial por consecuencia la afectación masiva al derecho a la salud, y con ello la situación en que vivían todas las personas.

Ante la reactivación de las economías y reapertura de fronteras, los Estados contemplaron diversas líneas de acción y estrategias para mitigar el impacto de la nueva ola de contagios y el avance de las variantes del COVID-19. Por ello, en mérito de preservar la salud de su población y en uso de su soberanía como Estado Constitucional, algunos países como Francia, España, Chile y Perú han aprobado y adoptado el pasaporte sanitario (Díaz, 2021, p. 143).

En Latinoamérica, países como Brasil, Perú y Chile fueron quienes más casos positivos de COVID-19 han presentado entre marzo y mayo del año 2020 según lo ha precisado la OMS.

Fort Ninamanco, indica que, para la CEPAL, según su primer informe publicado en abril del año 2020, la pandemia del COVID-2019, tuvo como efectos los siguientes:

Los efectos en el corto plazo: i) mayor desempleo, ii) menores salarios e ingresos, iii) aumento de la pobreza y pobreza extrema y iv) más costos, fragmentación y desigualdad en el acceso a los servicios de salud. Los efectos de mediano y largo plazo: i) quiebra de empresas, ii) caída de la inversión privada, iii) menor crecimiento económico, iv) menor integración en cadenas de valor y v) deterioro de la capacidad productiva y del capital humano (Ninamancco, 2021).

La pandemia COVID-19 pasará a la historia de la humanidad como un evento catastrófico debido a la pérdida masiva de vidas humanas y la desprotección de los derechos humanos fundamentales (salud, vida digna, libertad, entre otros). Asimismo, las medidas de contención adoptadas por cada país, obtuvieron resultados que dependió de su capacidad económica, fortaleza sanitaria, infraestructura y sus políticas

implementadas. Siendo que, en el caso de nuestro país las medidas dispuestas fueron deficientes ya que no estábamos preparados para afrontar una enfermedad de tal magnitud.

#### **2.3.4.2 Estado de emergencia en el Perú por la pandemia COVID-19**

Nuestro país al igual que muchos otros países en el mundo, se ha visto afectado por la pandemia COVID-19, conllevando a que el Ministerio de Salud, a través del Decreto Supremo N° 008-2020-SA de fecha 11 de marzo de 2020, declare el estado de emergencia sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario, el mismo que concluyó – después de sendas prórrogas- el 25 de mayo de 2023 con la emisión del Decreto Supremo N° 003-2023-SA del 24 de febrero de 2023.

Por otro lado, la Presidencia del Consejo de Ministros, mediante el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM emitida el 15 de marzo de 2020, precisado por el Decreto Supremo N° 046-2020-PCM del 18 de marzo de 2020, declaró el estado de emergencia nacional y dispuso el aislamiento social obligatorio (cuarentena) por el plazo de quince (15) días calendarios, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, medidas que fueron prorrogándose en base a las nuevas circunstancias que se iban presentando, tal como se precisa a continuación:

- **Cuarentena (aislamiento social obligatorio)**

Es aquella medida por la cual el Gobierno Nacional ordena y obliga a los ciudadanos a permanecer en sus viviendas, aislándoles de la sociedad, para evitar la propagación del virus; medida que se adoptó a lo largo de la historia para combatir epidemias como la peste negra y la gripe española.

La cuarentena a nivel nacional concluyó el 30 de junio del año 2020, conforme se desprende del Decreto Supremo N° 094-2020-PCM de fecha 23 de mayo de 2020, posterior a ello se fue emitiendo varios decretos (que se detallan en el Anexo D del presente trabajo de investigación) en los que se disponía la cuarentena focalizada para algunos departamentos y/o provincias, ello en atención de la clasificación geográfica en zonas de riesgo moderado, riesgo alto, riesgo muy alto y riesgo extremo; siendo el último, el Decreto Supremo N° 015-2022-PCM de fecha 11 de febrero de 2022.

- **Estado de emergencia nacional**

La Constitución Política vigente en su artículo 137 consagra: “Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de **graves circunstancias que afecten la vida de la Nación**. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio (...)”(*El énfasis ha sido agregado*) (Constitución Política del Perú, 1993).

Con Decreto Supremo N° 130-2022-PCM de fecha 26 de octubre de 2022, se puso fin al estado de emergencia nacional, ello luego de evaluar la evolución de la pandemia, el avance del proceso de vacunación, la disminución de los casos positivos al COVID-19 y sus variantes, disminución de pacientes internados en UCI y la disminución de fallecidos (Ministerio de Salud, 2022).

Por otro lado, cabe señalar que, el Estado peruano durante el aislamiento social

obligatorio, solo permitió a los ciudadanos desplazarse para la adquisición de productos de primera necesidad y productos farmacéuticos, tal como se aprecia de los Decretos Supremos N° 46-2020-PCM y 51-2020-PCM, desplazamiento que fue restringido con Decreto Supremo N° 057-2020-PCM, ya que solo una persona por grupo familiar estaba autorizada para dicho fin; de lo que se colige que, únicamente los arrendatarios de establecimientos comerciales dedicados a la venta de los referidos productos laboraron bajo ciertas restricciones, empero los que se dedicaban a otros rubros diferentes a lo previsto en los mencionados decretos, dejaron de percibir ingresos económicos, lo que impidió cumplir con su obligación, que es el pago de la renta.

Asimismo, el Estado peruano a fin de reactivar la economía en el país, mediante Resolución Ministerial N° 144-2020-EFF/15 de fecha 24 de abril de 2020, se conformó el Grupo de Trabajo Multisectorial para la reanudación de las actividades económicas, que tuvo como finalidad analizar las medidas y propuestas para la reactivación económica del país, y elaborar una estrategia con las medidas para coadyuvar con el proceso de reanudación progresiva de las actividades económicas en el marco de la Emergencia Sanitaria y del Estado de Emergencia Nacional a raíz del COVID-19 (Ministerio de Economía y Finanzas, 2020).

La reactivación económica de nuestro país se fue dando de manera paulatina en diferentes etapas, a través de los siguientes Decretos Supremos:

- **Fase 1:** Con Decreto Supremo N° 080-2020-PCM, de fecha 12 de mayo de 2020, se aprobó la reanudación de actividades económicas de forma gradual y progresiva.

- **Fase 2:** Mediante Decreto Supremo N° 101-2020-PCM, de fecha 04 de junio de 2020, se aprobó la Fase 2 de la reanudación de actividades económicas, modificándose el Decreto Supremo N° 080-2020-PCM; asimismo, esta Fase fue ampliada a través del Decreto Supremo N° 110-2020-PCM del 18 de junio de 2020.
- **Fase 3:** Con Decreto Supremo N° 117-2020-PCM, de fecha 30 de junio de 2020, se aprobó la Fase 3 de la reanudación de actividades económicas.
- **Fase 4:** Mediante Decreto Supremo N° 157-2020-PCM, de fecha 25 de setiembre de 2020, se aprobó la Fase 4, la misma que fue ampliada a través del Decreto Supremo N° 187-2020-PCM del 05 de diciembre de 2020.

# Las 4 fases de la reanudación económica en el Perú

## FASE 1

D.S. N° 80-2020-PCM

MAYO

### INDUSTRIA Y MINERÍA

- Minería, proyectos en construcción de intereses nacional e hidrocarburos.
- Insumos para la actividad agropecuaria.
- Pesca industrial.
- Industria metalmeccánica, vidrio, forestal, papel y cartón, textil, plásticos, confecciones, maquinas y equipos.

### CONSTRUCCIÓN

- Proyectos de infraestructura, inmobiliarios y del sector transporte y comunicaciones.
- Obras de saneamiento, y servicios conexos a la construcción.
- Productos agrarios, y actividades de infraestructura agraria.

### SERVICIOS / TURISMO

- Restaurantes para entrega a domicilio.
- Hoteles categorizados y transporte turístico.
- Servicios vinculados a telecomunicaciones.
- Servicios de notarias, agricultura, reciclaje, mantenimiento de equipos y de almacenamiento.
- Servicios prestados a empresas.
- **D.S. N° 094-2020-PCM**, 23.05.2020, apertura de mercados, supermercados, establecimientos comerciales minoristas de alimentación – aforo no > 50%.

### COMERCIO

- Comercialización de productos agrarios.
- Comercio electrónico de bienes para el hogar y afines.

## FASE 2

D.S. N° 101-2020-PCM

JUNIO

### INDUSTRIA Y MINERÍA

- Exploración del estrato de la gran y mediana minería.
- Elaboración de alimentos para animales.
- Elaboración de malta, cerveza, vinos, tabaco y otras bebidas alcohólicas.
- Fabricación de calzado y servicios de impresión.

### CONSTRUCCIÓN

- Proyectos de inversión pública y privada.
- Asociaciones público y privadas.
- Proyectos en activos, IOARR y el PIRCC.

### COMERCIO

- Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas.
- Venta, mantenimiento y reparación de vehículos no motorizados, venta de los repuestos y suministros.
- Apertura, a partir del 20.06.2020, de Centros Comerciales Conglomerados y Tiendas por departamento – aforo 50%.

### SERVICIOS / TURISMO

- Servicios profesionales, científicos y técnicos.
- Hospedaje
- Servicios de protección y seguridad.
- Alquiler de vehículos, maquinaria, equipos y de bienes tangibles.
- Servicios de comunicaciones.
- Suministro de agua, alcantarillado, gestión de desechos y saneamiento.
- Servicios de transporte.

## FASE 3

D.S. N° 117-2020-PCM

JULIO

### ENERGÍA / MINERÍA

- Todas las actividades correspondientes al sector energía y minas no comprendidas en las fases 1 y 2 de reanudación de actividades.

### CONSTRUCCIÓN

- Proyectos en general.

### COMERCIO

- Centros comerciales y tiendas en general de venta al por mayor y menor – aforo 50%.

### SERVICIOS / TURISMO

- Restaurantes y servicios afines, excepto bares.
- Emisión de brevets.
- Servicio de transporte por vía férrea, excepto urbano; y transporte terrestre a nivel nacional, regional y provincial.
- Servicios de transporte de pasajeros y carga por vías de navegación interiores (ríos y lagos).
- Transporte aéreo (solo vuelos nacionales).
- Actividades de aviación general; y de mudanza, traslado de enseres o afines.
- Servicios de alojamiento en general, de edición de libros, y de fotocopiado de documentos.
- Actividades de producción de películas y de video; así como de diseño, fotografía y de arte.
- Servicios de agencia de viajes y operadores turísticos; y relacionadas al empleo.
- Reparación de computadora, de calzado y bienes muebles.

## FASE 4

D.S. N° 157-2020-PCM

SETIEMBRE

### INDUSTRIA Y MINERÍA

- Todas las actividades correspondientes al sector energía y minas no comprendidas en las fases 1, 2 y 3.

### COMERCIO

- Centros comerciales y tiendas en general – aforo 60%.

### SERVICIOS / TURISMO

- Restaurantes y servicios afines, excepto a bares, karaokes, discotecas – aforo 60% (zonas internas) y aforo 70% (zonas al aire libre).
- Servicio de transporte marítimo por vías de navegación interna.
- Transporte aéreo nacional e internacional.
- Agencias de viajes y operadores turísticos.
- Servicios de arte, entretenimiento y esparcimiento (gimnasio, museos, bibliotecas, centros culturales, entre otros) – aforo 40%.
- Actividades de juegos de azar y apuestas.

Del esquema sobre la reanudación de actividades económicas dada en nuestro país, a través de los diversos Decretos Supremos precitados, se puede advertir que, durante la primera fase, de manera formal se autoriza la reapertura de los establecimientos comerciales (minoristas) que expendían productos de primera necesidad, a partir del 23 de mayo de 2020 con aforo no mayor del 50% y ciertas restricciones que se señalan en el Decreto Supremo N° 094-2020-PCM. Posteriormente, en la Fase 2 y 3 los Centros Comerciales funcionaron con aforo del 50%, y finalmente en la Fase 4 junto a las tiendas en general funcionaron con aforo al 60%.

En esta coyuntura, los arrendatarios no pudieron realizar de forma normal sus labores comerciales, siendo que, en muchos casos algunos estaban impedidos de cumplir con la obligación mensual del pago de la renta, comportamiento que no se deriva de una acción negativa por parte del arrendatario; bajo esta eventualidad, surgen las interrogantes referidas, de qué manera se podrá dar cumplimiento a la obligación contraída por el arrendatario sobre el pago de la renta, y qué alternativas otorga el derecho en estos casos, teniendo en cuenta las fases de reanudación de actividades económicas.

#### **2.3.4.3 La pandemia COVID-19 en Cusco durante el año 2020-2022**

La ciudad imperial del Cusco, tal como otras ciudades del Perú y del mundo, ha sufrido las consecuencias de la pandemia COVID-19, las mismas que han tenido incidencia en diversos aspectos, principalmente en la salud, la economía, y en las relaciones contractuales.

A continuación, mostraremos brevemente la situación que ha atravesado la ciudad del Cusco entre los años 2020 y 2022.

Figura 1

*Cusco antes de la pandemia*



(Alamy, 2019)

Como se aprecia de la imagen, antes de marzo del año 2020 la ciudad del Cusco, vivía en tiempos de normalidad, donde los pobladores podían desplazarse y realizar sus diferentes actividades económicas libremente, pero después del 15 de marzo de 2020, cambió el panorama, al decretarse el aislamiento social obligatorio (cuarentena) debido a la pandemia COVID-19 y sus posteriores prórrogas.

Figura 2

*Cusco a inicios de la pandemia COVID-19*



(Radio Nacional del Perú, 2020)

Figura 3

*Cusco y las medidas de prevención contra la pandemia COVID-19*



(Diario Gestión, 2020)

Figura 4

*Cusco y el cierre de centros comerciales por la pandemia COVID-19*



(Radio Programas del Perú, 2020)

Como podemos ver en la figura 2, 3 y 4, desde una perspectiva económica, se puede advertir que, en la ciudad del Cusco, las actividades habían variado sustancialmente, ya que inicialmente las actividades económicas eran dinámicas y normales, empero desde la cuarentena de marzo de 2020, se redujo a su mínima expresión.

Figura 5

*Toque de queda y aforo restringido en locales comerciales*



(El Diario del Cusco, 2020)

En la ciudad del Cusco, al igual que en todo el país, se mantenía el toque de queda y las restricciones de aforo en los locales comerciales.

Figura 6

*La situación en la ciudad del Cusco, algunas personas ya no quieren acatar la cuarentena*

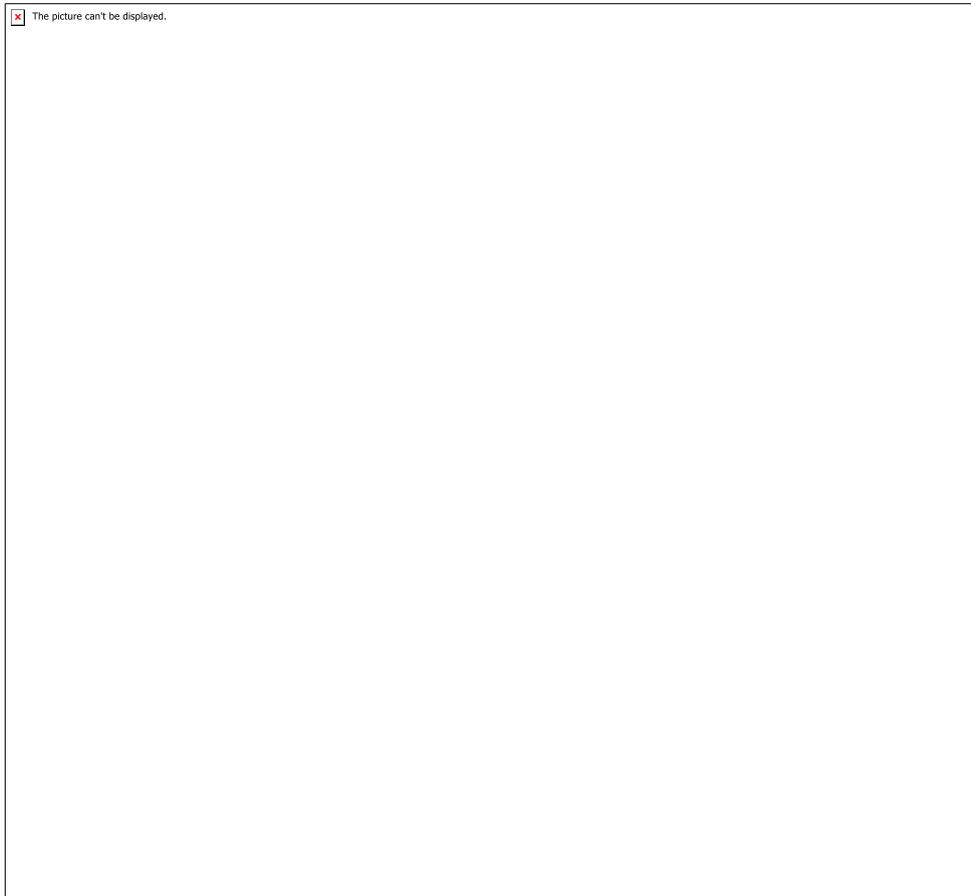


(Diario El Sol del Cusco, 2020)

Para mayo de 2020, la situación en Cusco se hace álgida y las personas que querían realizar sus actividades con normalidad no podían realizarlas con motivo de la cuarentena decretada por el Estado peruano, debido a la presencia de la pandemia COVID-19.

Figura 7

*Algunas exigencias para el inicio de actividades en centros comerciales en la ciudad del Cusco*



(La República, 2020)

De la presente imagen se advierte que, durante el aislamiento social obligatorio, en la ciudad del Cusco, ya en el mes de junio del año 2020 con la reactivación económica progresiva, los centros comerciales fueron reabriendo sus locales de venta, pero con atención al público de aforo máximo al 50% y cumpliendo otras medidas preventivas.

Figura 8

Reporte del turismo en la ciudad del Cusco.

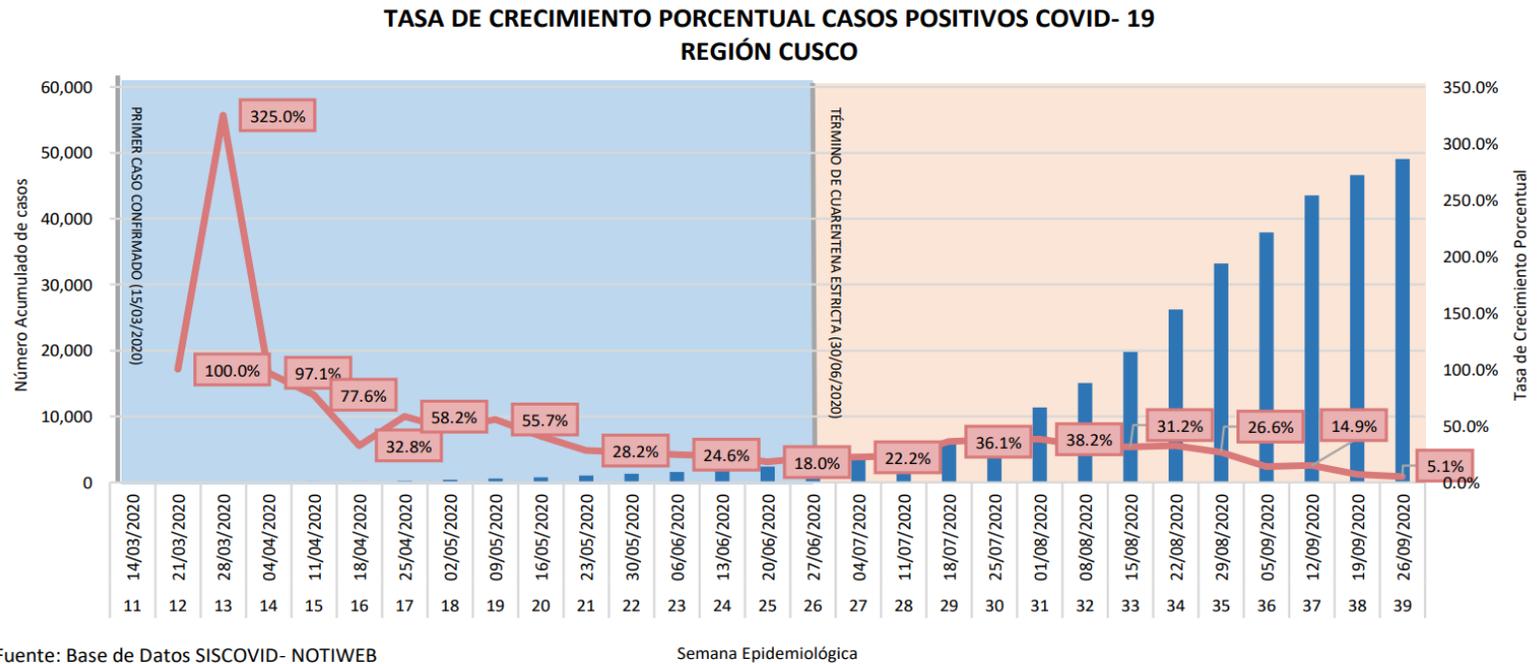


(Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2022)

Como podemos ver en la figura 8 se advierte que, en la ciudad del Cusco entre el mes de abril y setiembre del año 2020, el complejo arqueológico de Saqsayhuaman al estar cerrado no se recibía ningún turista nacional o extranjero, situación que se observó también en los otros centros arqueológicos como el santuario histórico de Machu Picchu, parque arqueológico de Ollantaytambo y Pisaq, entre otros. En consecuencia, siendo el turismo una de las fuentes principales de nuestra economía, su ausencia trajo la pérdida de ingresos para los diferentes locales comerciales vinculados a este rubro, tales como, restaurantes, hospedajes, centros de artesanía, entre otros.

Figura 9

Tasa de crecimiento porcentual de los casos positivos de COVID-19 en la Región del Cusco

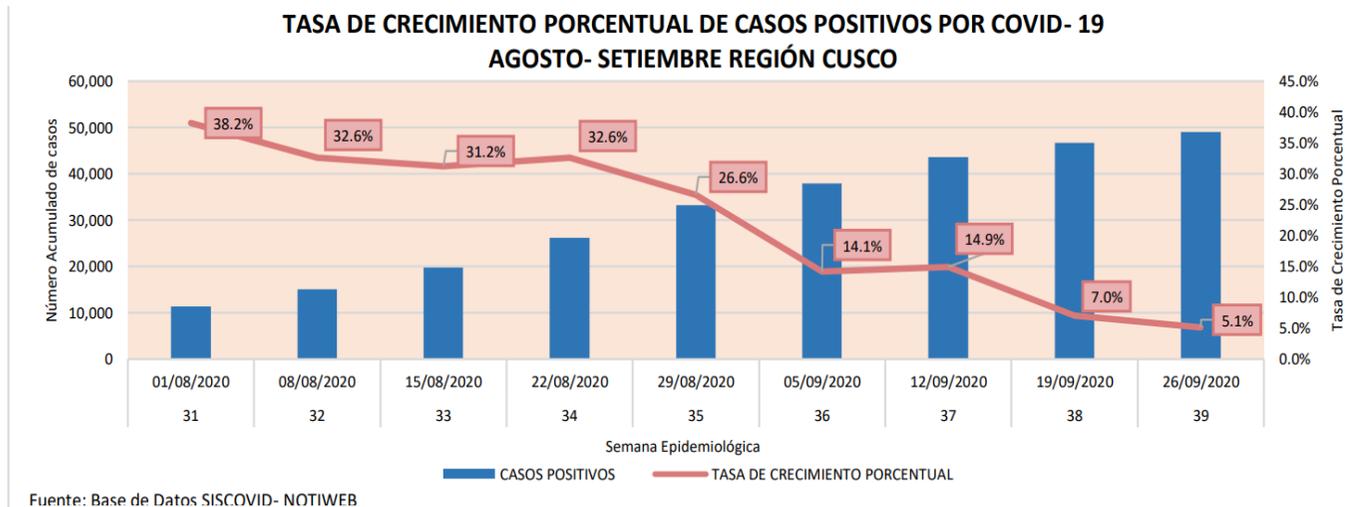


(Dirección Regional de Salud de Cusco, 2020, p. 7)

Por otro lado, en relación al estado de salud en la Región del Cusco, se pueden advertir los siguientes datos proporcionados por el Ministerio de Salud, de donde se advierte que, de marzo a setiembre del año 2020, la COVID-19 se ha ido incrementando.

Figura 10

Tasa de crecimiento porcentual de casos positivos por COVID-19 agosto - setiembre Región del Cusco



(Dirección Regional de Salud de Cusco, 2020, p. 8)

Se advierte que el pico más alto respecto del crecimiento porcentual de casos positivos de COVID-19, correspondió a los meses de agosto y setiembre del año 2020.

Figura 11

*Reducen aforo en locales comerciales en la ciudad del Cusco*



(El Diario del Cusco, 2021)

En el año 2021, se redujo el aforo en diferentes espacios sociales y comerciales, por el incumplimiento de las medidas dispuestas por el Gobierno, a fin de evitar el contagio masivo del COVID-19.

De las imágenes antes expuestas, se puede explicar que la actividad comercial en la ciudad del Cusco se ha visto reducida desde el mes de marzo del año 2020 hasta el mes de diciembre del año 2021, incluso en algunos otros meses del año 2022.

Por otro lado, en relación al arrendamiento de locales comerciales, resulta importante tener en cuenta el registro de licencias de funcionamiento de locales comerciales en la División de Licencias de Funcionamiento de la Sub Gerencia de Comercio, Industria y Artesanía (SGCIA) de la Gerencia de Desarrollo Económico y Servicios Municipales (GDESM) de la Municipalidad Provincial del Cusco, del año 2019 (antes de la cuarentena por la COVID-19) y los años 2020 a 2022 (durante las medidas restrictivas por la COVID-19) y 2023 (posterior a las medidas restrictivas por la COVID-19):

**Tabla 5** Registro de licencias de funcionamiento de locales comerciales en la ciudad del Cusco

LOCALES COMERCIALES			
Año	Con licencia de funcionamiento	Dados de baja	Total
2019	846	91	755
<b>2020</b>	<b>946</b>	<b>126</b>	<b>820</b>
<b>2021</b>	<b>732</b>	<b>156</b>	<b>576</b>
<b>2022</b>	<b>798</b>	<b>92</b>	<b>706</b>
2023	595	204	391

De las cifras que se muestran en la presente tabla, se advierte que en el año 2020 hubo mayor número de locales comerciales con licencia de funcionamiento a comparación del año 2019, esto debido a las facilidades de la Municipalidad Provincial del Cusco a través de la División de Licencias de Funcionamiento, ya que durante la pandemia solo se permitió el funcionamiento de locales comerciales que contaban con dicha licencia, conforme a las medidas restrictivas otorgadas por el Estado, tales como el límite de aforo, distanciamiento social, entre otros.

Se advierte también que en el año 2020 hubo incremento de locales comerciales dados de baja a comparación del año anterior, debido a que muchos arrendatarios tuvieron que cerrar sus locales comerciales, cambiar de rubro o reinventarse acorde a las necesidades del momento, por la falta de ingresos para pagar la renta, en pleno estado de

emergencia sanitaria a causa de la pandemia COVID-19.

Por otro lado, es de precisar que, entre las actividades comerciales principales registradas, están las siguientes:

- Abarrotes o Bodegas
- Agencia de viajes y turismo
- Agroveterinaria
- Alquiler de equipos de camping
- Café snack
- Courier
- Farmacias o Boticas
- Ferreterías
- Hospedaje
- Laboratorio clínico
- Restaurante
- Restobar
- Venta de accesorios para celulares
- Venta de artesanías
- Venta de electrodomésticos
- Venta de prendas de vestir

Habiendo precisado lo acontecido en la ciudad del Cusco en los años 2020-2022 debido a la pandemia COVID-19, que ha incidido en diversos sectores como el de salud, turismo, transporte, comercio, centros de abastos y en el ámbito contractual; en este último se ha puesto énfasis en el arrendamiento de locales comerciales, y se ha considerado oportuno realizar entrevistas a los operadores del Derecho que conocieron de cerca esta problemática contractual, cuyos resultados se dan a conocer en el capítulo V.

Asimismo, se considera oportuno realizar una mirada al ámbito nacional e internacional a fin de conocer cuáles han sido las soluciones jurídicas a las que se ha recurrido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.

#### **2.3.4.4. Soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19**

El contrato de arrendamiento de locales comerciales destinados al comercio o industria abiertos al público se vieron influenciados de forma drástica por las diversas medidas que se tomó para la lucha contra la pandemia del COVID-19, tales como el confinamiento social obligatorio, reglas de distanciamiento físico, utilización restringida del bien por el “toque de queda”, aforo limitado, entre otros.

En ese sentido, aunque el arrendatario haya tenido el ánimo y posibilidad de cumplir con el pago de la renta, éste se vio obligado a incumplir dicho compromiso ya que las diversas normativas dispuestas por el Estado hicieron inviable que él use el bien con normalidad.

Es importante determinar que la crisis financiera del arrendatario, que le impide pagar la renta del establecimiento comercial, tenga relación con las consecuencias de los estragos económicos pandémicos, para ello es necesario analizar detenidamente cada caso presentado en este tipo de contrato, y al acreditarse que fue objeto de dichas consecuencias se hace posible la aplicación de alguna institución del ordenamiento jurídico que le otorgue el derecho de revisión, ajuste o renegociación, para lo cual pasaremos a desarrollar estas y otras soluciones jurídicas posibles de aplicación.

Para los casos materia de análisis, los presupuestos que se tuvieron en consideración fueron: i) La existencia de un contrato de arrendamiento, ii) Un contrato válido e, iii) Incumplimiento de la obligación (falta del pago de la renta).

Entre las soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, se tiene al desalojo, la novación, la consolidación, conciliación (judicial y extrajudicial) y la renegociación.

## **A nivel nacional**

### **a. Desalojo**

El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato. Es así que, el Código Procesal Civil en su artículo 586, señala:

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (Código Procesal Civil peruano, 1992).

De manera que, el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener el derecho a la restitución de un predio podrá demandar el desalojo.

Según precisa el profesor Gunter Gonzales:

El desalojo es (...) un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en la que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado

en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: *la obligación de restituir el bien* (Gonzales, 2016, p. 519).

El desalojo de un inmueble destinado a un local comercial, es consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones contenidas en los artículos 1697 y 1698 del Código Civil peruano, éste último, referido a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta pactada.

En el desalojo el arrendador o el poseedor mediato, que por título temporal cedió la posesión de un bien inmueble al arrendatario o poseedor inmediato, es el demandante natural del proceso de desalojo, quien tiene el derecho a la restitución del bien inmueble; asimismo, tiene la potestad de acumular al proceso de desalojo, la pretensión de pago de merced conductiva o renta, conforme al artículo 585 del Código Procesal Civil peruano.

Al respecto, se debe tener en cuenta que si el arrendador opta por instar un proceso de desalojo por incumplimiento del pago de la renta por parte del arrendatario ante el Órgano Jurisdiccional, durante la pandemia COVID-19 en el Perú, este no prospera de manera célere, porque demandan coste económico, temporal y otros, por la excesiva carga procesal que existe en los diferentes despachos judiciales.

Más aún teniéndose en cuenta que, en los casos donde los procesos de desalojo se iniciaron antes de la pandemia COVID-19 y durante ésta, el Juzgado haya declarado fundada la pretensión ordenando la ejecución de lanzamiento, esta última se vio suspendida por las diversas medidas dadas por el Estado a raíz de la COVID-19, tal es, el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, por el cual la mayoría de magistrados en

cumplimiento de esta normativa tuvieron que suspender dicha diligencia hasta la culminación de estas medidas, ello con la finalidad de salvaguardar la integridad y la salud de los trabajadores y de los justiciables, situación que ocurrió en el expediente N° 00496-2010-54-1301-JR-CI-01 de la Corte Superior de Justicia de Huaura.

#### **b. Novación**

La novación, también ha sido una de las soluciones jurídicas adoptadas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19; al respecto hemos de precisar que el artículo 1277 del Código Civil regula lo siguiente:

Por la novación se sustituye una obligación por otra. Para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitablemente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva (Código Civil peruano, 1984).

Por ende, la novación es un medio de extinción de la obligación, por el cual las partes de la relación obligacional tienen la intención de cambiar una primera obligación por otra segunda obligación, es decir, se extingue una obligación y se crea otra.

Es de precisar que la novación tiene modalidades, la novación objetiva y subjetiva, Castillo Freyre, señala que:

La novación objetiva, se configura cuando acreedor y deudor sustituyen la obligación primitiva por una nueva relación obligatoria, en las que aparecen las mismas partes obligadas al cumplimiento de una prestación distinta o en virtud de un título diferente (...). Se denomina subjetiva debido a que, en realidad, lo que se

produce es un cambio respecto de los sujetos que conforman la relación obligacional (Castillo, 2017, pp. 124-125).

En ese entender la novación subjetiva, se refiere al cambio respecto de los sujetos de la relación obligacional, y para la novación objetiva, se requiere un cambio sustancial del objeto de la prestación debida.

En el caso del arrendamiento de locales o establecimientos comerciales, debido a la pandemia por COVID-19, las partes se han visto en la necesidad de recurrir a la novación objetiva, así por ejemplo, se ha variado el objeto de la prestación, puesto que la venta de ciertos bienes o productos se encontraban prohibidas, motivando a que el arrendatario tenga que optar por variar el rubro comercial. Así también, en cuanto a la forma de pago, se presentaron situaciones que por la imposibilidad de cumplir con el pago de la renta de manera dineraria, se optó por sustituir el pago con bienes o servicios.

### **c. Consolidación**

Otra de las soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, es la consolidación.

Este instituto jurídico se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su artículo 1300, que prescribe: “La consolidación puede producirse respecto de toda la obligación o de parte de ella” (Código Civil peruano, 1984).

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en su quinto fundamento de la Casación N° 795-2012 Lima, señaló que:

La consolidación o confusión es un medio de extinguir la obligación y en virtud al

cual se reúnen en una misma persona las calidades contradictorias de acreedor y deudor, puesto que nadie puede ser acreedor y deudor de sí mismo. Para Felipe Osterling la consolidación puede ser total o parcial, la primera se configura cuando concurren en una misma persona, por completo, las calidades de acreedor y deudor respecto del íntegro de una obligación y en el caso de la segunda, cuando concurren en una misma persona sólo de manera parcial las calidades de acreedor y deudor (...) (Corte Suprema de Justicia de la República, 2013).

Lo que permite advertir que la consolidación es aquel modo de extinción de una obligación que se da al producirse la reunión de la calidad de deudor y acreedor en una misma persona. Por citar un ejemplo, nos remitimos a lo expuesto por Castillo Freyre, quien señala:

Pensemos que una persona le debe a otra persona 10 000 dólares, pero da la casualidad que ese deudor es hijo del acreedor. Vamos a suponer que el padre muere y ese hijo era el único heredero. Al morir el padre, entonces ese hijo es declarado heredero universal. El hijo al heredar las acreencias de su padre se convertiría en el acreedor de aquella obligación de la que es deudor; es decir, se debería a sí mismo 10 000 dólares (Castillo, 2017, p. 134).

Al respecto, se puede advertir que la consolidación surge por la muerte de una las partes (deudor o acreedor), ejemplo que adquiere relevancia en tiempos vividos como la pandemia por COVID-19, pues es usual la celebración de contratos de arrendamiento entre parientes.

#### **d. Conciliación judicial y extrajudicial**

Otra de las instituciones jurídicas aplicables como posible solución jurídica a la que pudieron arribar las partes es la conciliación. Es definida como, aquel proceso por el cual dos o más personas recurren a un tercero neutral para que promueva el diálogo y ayude a las partes a encontrar una solución frente a sus controversias. El conciliador tiene la facultad de sugerir opciones de solución, pero las partes tienen el poder de decisión del acuerdo final (Romero, 2003).

Si bien es cierto, los conflictos se generan diariamente, por ende, resulta necesario los mecanismos de solución que permitan alcanzar una solución célere y especializada; más allá del diálogo voluntario entre dos o más personas, en razón de que el conciliador es quien promueve el diálogo entre dos partes que se encuentran parcializadas en sus posiciones.

A continuación, desarrollaremos la conciliación extrajudicial y judicial, como mecanismo de una posible solución durante la pandemia COVID-19.

#### **Conciliación Extrajudicial**

La conciliación como procedimiento extrajudicial, se encuentra regulada en nuestro ordenamiento jurídico peruano, en el artículo 5 de la Ley N° 26872 (Ley de Conciliación), el cual la define como:

Una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un Centro de Conciliación extrajudicial a fin que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto (Ley N° 26872, 1997).

Por ende, esta institución, es un mecanismo autocompositivo de solución de conflictos por el cual un tercero, denominado conciliador, facilita el diálogo entre las partes para que estas solucionen su disputa, sin necesidad de acudir a un proceso judicial (García & Ocaña, 2023).

Entre las características más destacables de este mecanismo son; *la voluntariedad*, porque las partes gozan de libertad de decisión para arribar a un acuerdo a través de un procedimiento conciliatorio, permitiéndoles construir los términos del pacto; *confidencialidad*, porque se guarda absoluta reserva de lo dialogado durante las audiencias; *celeridad*, se puede llegar a un acuerdo dentro de las sesiones de conciliación; *bajo costo*, implica un gran ahorro dinerario; el acta de conciliación constituye *título ejecutivo*, es decir es un mandato con fuerza vinculante de cumplimiento obligatorio por las partes y su ejecución es inmediata como si se tratase de una sentencia judicial firme; y finalmente, constituye un *requisito de procedibilidad* para acudir a la vía judicial como regla general, ya que hay materias o casos no conciliables.

Por otro lado, cabe señalar que producto de la pandemia COVID-19, a través de la Ley 31165, se modifica la Ley de Conciliación incorporándose la posibilidad de desarrollarse las audiencias de conciliación por medios electrónicos, es así que, la incorporación de las audiencias de conciliación a través de medios tecnológicos es la reforma más importante que tuvo la conciliación extrajudicial como consecuencia de la pandemia COVID-19 (García & Ocaña, 2023).

Es así que, a consecuencia de la pandemia COVID-19, en el caso de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, muchas de las partes contractuales recurrieron a este mecanismo de solución de conflictos, debido al incumplimiento de obligaciones

por una de las partes, como fue el no pago de la renta o merced conductiva por la ausencia de ingresos económicos por parte del arrendatario; sin embargo, en muchos de los casos, las audiencias de conciliación se frustraron debido a la inasistencia de una de las partes contractuales, a pesar de tener ese apoyo de la virtualidad, lo que conllevó que este mecanismo no sea considerado el más adecuado para resolver este tipo de conflicto contractual.

### **Conciliación Judicial**

Es aquel acto realizado ante el Órgano Jurisdiccional que exhorta a las partes en conflicto para que consigan de común acuerdo poner fin a una divergencia legal (Real Academia Española, 2023).

El nuevo proceso civil oral peruano, se desarrolla por audiencias, teniendo como la primera, denominada audiencia preliminar, donde se presentan los actos procesales, esto es, la presentación de la demanda, contestación, conciliación judicial hasta llegar a la fijación de los puntos controvertidos, sin antes transitar por el saneamiento procesal (Villareal, et al., 2021).

Además, considerar que la función y razón de realizar la conciliación judicial, es darles una oportunidad a las partes que puedan resolver su conflicto de intereses antes de llegar a una sentencia, siendo el propio Juez quien imponga las reglas del juego (Rioja, 2021).

En tiempos de la pandemia COVID-19, este mecanismo de solución de controversias, fue una opción por el que podían optar las partes contractuales del contrato de arrendamiento de locales comerciales, dentro del proceso judicial por desalojo, pero

esto implicaba mayor inversión de tiempo y dinero, así como la predisposición por parte del arrendador; razón por la cual, este mecanismo no resultó ser la más idónea.

#### **e. La renegociación**

La renegociación o revisión del contrato por las propias partes es un tema muy reciente el cual se abrió camino a través de las cláusulas de estabilización llamadas también de ajuste; es decir, se trata de la revisión de una relación ya existente y que se vuelve a negociar (Ordoqui, 2020).

Es decir, significa llegar a un nuevo acuerdo modificativo de un convenio anterior, esta renegociación puede ser impuesta por ley o acordada por las partes, e incluso puede llegar a integrar el contrato como deber de conducta fundado en la buena fe por vía judicial, acorde a lo que surge del deber de colaboración o solidaridad con la contraparte (Ordoqui, 2008).

En ese entender, considerando a la renegociación como un acuerdo al que arriban las partes con posterioridad a la celebración del contrato, para el caso materia de investigación, viene a ser la renegociación de los términos contractuales del contrato de arrendamiento en tiempos de la pandemia COVID-19, tales como, las condiciones y formas de pago de la renta.

Con respecto al deber contractual y legal de renegociación, es preciso señalar que, en virtud de la autonomía privada, las partes pueden prever la posibilidad de la aparición de un evento imprevisible o de una dificultad, que impide la ejecución de las prestaciones a cargo de una de las partes en el desarrollo del contrato. En este caso, las partes incorporan un remedio contractual frente a este tipo de situaciones. Es decir, una cláusula

de renegociación cuya finalidad es salvaguardar el contrato y que desde una perspectiva económica significa distribución de riesgos entre las partes (Buendía, 2017).

En tal sentido, la renegociación tendrá lugar cuando el objeto del contrato original o el impacto económico sobre el contrato se vea significativamente modificado, modificaciones que no son resultado de situaciones previstas en el contrato, de manera que, la renegociación puede ser considerada como un instrumento positivo si se utiliza correctamente.

Considerando este escenario, a raíz de la crisis mundial generada por la COVID-19, los contratos celebrados se ven perjudicados debido a que las circunstancias actuales han dado lugar a daños, tanto económicos como sociales, que dificultan el cumplimiento de lo pactado, por lo que es importante la buena fe bajo un óptica tridimensional, **para renegociar** y conservar el contrato con sus obligaciones, **se tomará en cuenta la realidad social, las normas y los valores** (Ordoqui, 2020).

Por otro lado, resulta oportuno precisar que la renegociación ha tenido un papel fundamental en la equidad contractual, ya que conforme a lo señalado líneas arriba permite modificar los términos contractuales a fin de adaptar los acuerdos a las nuevas realidades, circunstancias o necesidades, evitando así la extinción del contrato por imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones; asimismo, busca preservar la relación contractual es decir, mantener el equilibrio contractual garantizando que las partes sigan teniendo un beneficio proporcional y justo.

Por ende, durante la pandemia COVID-19 en el Perú, los contratos de arrendamiento de locales comerciales afectados notoriamente, fue fundamental

**renegociar** en función de la nueva realidad, para lo cual previamente se debe ordenar las negociaciones pendientes, utilizar la empatía, ser razonable, preparar criterios objetivos y hacer concesiones.

Siendo así, la renegociación es importante porque:

- Surgió como una **importante** alternativa en tiempos de pandemia COVID-19 frente a la imposibilidad del cumplimiento de obligaciones contenidas en los contratos de arrendamiento, en especial de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, ya que permite a las partes llegar a una decisión conjunta, frente a un problema o situación no prevista.
- Es una institución jurídica no regulada en nuestro ordenamiento civil, pero que ha merecido atención a nivel de doctrina y legislación comparada.
- Ha sido prevista en legislación comparada, como es el caso de Francia mediante Ordenanza N° 216-131 de fecha 11 de febrero del año 2016, incorporó en su Código Civil el artículo 1195 que regula la renegociación como:

Si un cambio imprevisible en las circunstancias durante la conclusión del contrato convierte su ejecución en excesivamente costosa para una parte que no haya aceptado asumir tal riesgo, esta última puede solicitar una renegociación del contrato a la otra parte. Continúa cumpliendo sus obligaciones durante la renegociación. En caso de rechazo o incumplimiento de la renegociación, las partes pueden acordar la resolución del contrato, en la fecha y en las condiciones que ellas mismas determinen, o pedirle de común acuerdo al juez que proceda a

la adaptación del mismo. A falta de acuerdo dentro de un plazo razonable, el juez puede, a solicitud de una parte, revisar el contrato o ponerle fin, en la fecha y en las condiciones que fije (Ruda, 2018).

- El Estado italiano mediante el Proyecto de Ley de delegación N° 1151 dirigido al Senado, que lleva el rótulo de “delegación del Gobierno para la revisión del Código Civil” planteó incorporar a la renegociación bajo los siguientes términos:

El derecho de las partes del contrato que devenga excesivamente oneroso, por causas excepcionales e imprevisibles, a exigir su renegociación de buena fe o, en caso de no llegarse a un acuerdo, solicitar la adecuación de las condiciones contractuales, para que se restablezca la proporción entre las prestaciones originariamente convenida por las partes (Macario, 2020, p. 81).

Es por ello que resulta necesario la implementación de la regulación de la renegociación, la misma que incentivará a las partes sentir el deber de renegociar antes de acudir a un Tribunal, ya que se tendrá en cuenta los intereses de ambas partes, a fin de ser alineadas a las nuevas circunstancias (Diaz, 2024).

Motivo por el cual, se alcanza una propuesta normativa de regulación de la renegociación en nuestro Código Civil.

### **A nivel internacional**

Ante la pandemia COVID-19, en el ámbito internacional, se han adoptado diferentes medidas, entre las que se encuentra aquellas vinculadas con los incentivos

económicos principalmente para sectores vulnerables; y, por otro lado, aquellas medidas, vinculadas específicamente al ámbito contractual, como fue:

- La suspensión de lanzamientos y desahucio o desalojo.
- La prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento.
- Accesibilidad para cambiar el rubro comercial de locales o establecimientos comerciales.
- Exclusión del derecho de resolución de los contratos.
- Modificaciones especiales en los contratos de crédito.
- Subvenciones económicas para los arrendadores, entre otros.

Algunos de los principales países que adoptaron estas medidas son:

**a. Alemania:**

En fecha 17 de marzo de 2020, se dispuso una cuarentena parcial por seis semanas, con el cierre total de los establecimientos comerciales “no esenciales”, no habiéndose dispuesto un confinamiento general de su población, empero por las fiestas de fin de año, al haberse incrementado bruscamente el número de contagiados, así como la tasa de mortalidad por la COVID-19, recién se dispuso el confinamiento de la población, con pocas reglas de flexibilización.

Asimismo, se implementaron planes para mantener a los trabajadores en las nóminas de las diversas empresas, así como incentivos para las personas independientes y las pequeñas empresas afectadas por la pandemia COVID-19.

La Comisión del Gobierno Federal Alemán para Migración, Refugiados e Integración, informó que los trabajadores alemanes que vean afectados sus ingresos

por las medidas de lucha contra la pandemia, podrían obtener un subsidio equivalente al 60% de su remuneración perdida. Si se trata de un hogar con un al menos un niño o niña, ese monto puede subir al 67%. Los independientes y las pequeñas empresas que resultaran afectadas por la pandemia y no tuvieran ingresos, podían solicitar nada menos que 3000 euros mensuales (Ninamanco, 2021).

Las medidas adoptadas en materia contractual fueron las siguientes: Memoria del cumplimiento de contrato, exclusión del derecho de resolución de los contratos, modificaciones especiales en los contratos de crédito (Argañaraz, 2021, p. 37).

Es importante precisar que, durante la cuarentena no cabían los desalojos, asimismo, para los arrendadores y arrendatarios independientes afectados por las medidas establecidas a raíz de la pandemia COVID-19, hubo la suspensión de la renta por seis meses (prorrogables hasta seis meses más) en la que los arrendadores que tenían problemas económicos por la ausencia del pago de la renta, al ser este su único ingreso, podían tener tranquilidad, porque el país germánico brindó un subsidio que podía llegar a 3000 euros mensuales; empero, como lo señaló Angela Merkel (Canciller de Alemania de ese entonces), esta suspensión no es condonación, simplemente aplazamiento, ya que el arrendador podrá cobrar luego de levantadas las medidas de emergencia sanitaria (Ninamanco, 2021).

#### **b. España:**

En España las medidas adoptadas en materia contractual con motivo de la pandemia COVID-19 fueron las siguientes:

Suspensión de lanzamientos y desahucio; la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento; moratoria del pago del alquiler para personas en situación de vulnerabilidad; línea de avales y ayudas concedidas por el Estado de acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial; moratoria en el pago del préstamo o del contrato de crédito; suspensión del pago de la deuda; y suspensión del contrato con consumidores por un plazo de 14 días (Argañaraz, 2021, p. 37).

En este país, cabe aclarar que, no hubo lugar a los desalojos y lanzamientos contra los inquilinos hasta el mes de octubre del año 2020, y la suspensión del pago de la renta solo fue mientras duro el confinamiento obligatorio, es así que los arrendadores conservaban derechos dinerarios contra sus inquilinos.

Por otra parte, en el Estado español se establecieron medidas que buscaban promocionar las negociaciones entre las partes o tramitar el acceso a créditos para financiar el pago de la renta (Ninamancco, 2021).

En relación a la suspensión de desalojos contra personas en situación de vulnerabilidad económica, por verse afectados en sus ingresos y su capacidad de hacer frente a los gastos, se aprobó una serie de normativas que al mismo tiempo contemplaba una compensación para los arrendadores, tal es el caso del Real Decreto-ley 11/2020 del 31 de marzo de 2020 y del Real Decreto-ley 37/2020 del 22 de diciembre de 2020, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (Boletín Oficial del Estado español, 2020).

**c. Francia:**

El gobierno francés, en fecha 16 de marzo de 2020, dispuso el confinamiento social

obligatorio por cincuenta y cinco (55) días, pero ante el incremento de afectados por la COVID-19, esta medida se vio prorrogada; asimismo, se dispuso el cierre de todos los colegios, locales comerciales, entre otros, excluyendo de esta medida a los supermercados, farmacias, bancos y las gasolineras.

Asimismo, se implementó medidas económicas, a fin de salvaguardar los puestos de trabajo y reducir los desempleos, habiéndose puesto en marcha el plan de trabajo de jornada reducida durante el confinamiento, que permitía a más de 10 millones de ciudadanos franceses recibir al menos tres cuartas partes de su salario. También se otorgó apoyo a las empresas afectadas por la crisis sanitaria que se vivía.

En cuanto a las medidas adoptadas en materia contractual fueron las siguientes: La mayoría de las medidas van destinadas para locales de negocio. Cabe destacar la suspensión inercial de lanzamiento (Argañaraz, 2021, p. 37).

Al respecto, resulta importante señalar que se suspendieron los desalojos, así como el pago de arriendos, pero se ha focalizado en las pequeñas empresas que hacen de arrendatarias, habiéndose otorgado subsidios que llegaba a los 1550 euros mensuales para los empleados y trabajadores independientes afectados por la pandemia COVID-19. Se suspendió también el pago de impuestos y facturas de agua, luz y gas (Ninamancco, 2021).

#### **d. Italia:**

El Ministro de Salud de ese entonces, Roberto Speranza, en fecha 21 de febrero de 2020, mediante una ordenanza dispuso el aislamiento social por el periodo de catorce (14) días, para aquellos que habían tenido contacto con un paciente diagnosticado con el

virus COVID-19, así como para los que hubieran visitado zonas de riesgo. Empero, en los primeros días de marzo de 2020, ante el incremento masivo de contagiados por COVID-19, esto es, medio millar por día, se dispuso la cuarentena total en toda la región de Lombardía y zonas aledañas.

Las medidas adoptadas en materia contractual con motivo de la pandemia COVID-19 fueron las siguientes: las medidas de apoyo a las empresas y familias, la suspensión de los pagos de contratos de préstamo y para los arrendamientos, la suspensión del pago de facturas por servicios domésticos para “zonas rojas” (Argañaraz, 2021, p. 37).

Al respecto, es de precisar que en este país únicamente se suspendieron los lanzamientos, mas no la suspensión total del pago de la renta, ni siquiera para las pequeñas empresas ni de los ciudadanos independientes, otorgando algunas facilidades para su pago. Posteriormente, para los empleados afectados por las medidas impuestas por el COVID-19, se otorgó un subsidio de hasta el 80 % del valor de su sueldo, y los ciudadanos de a pie que no tenían ingresos podían percibir un subsidio de hasta 600 euros (Ninamanco, 2021).

En el presente ítem, advertimos que las soluciones jurídicas adoptadas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por pandemia COVID-19, ha sido tanto a nivel nacional como internacional; a nivel nacional se ha precisado que las soluciones han sido recurrir al desalojo, la novación, la consolidación, la conciliación (judicial y/o extrajudicial) y la renegociación, siendo esta última, que aún cuando no se encuentra regulada en nuestro ordenamiento civil ha tenido aplicación práctica frente a la pandemia por COVID-19.

Desde una óptica internacional, esto es en la legislación comparada (Alemania, España, Francia e Italia), advertimos que las principales soluciones jurídicas que han tenido fueron: a) La suspensión de lanzamientos y desahucio o desalojo, b) La prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento, c) Accesibilidad para cambiar el rubro comercial de locales o establecimientos comerciales, d) Exclusión del derecho de resolución de los contratos, e) Modificaciones especiales en los contratos de crédito, f) Subvenciones económicas para los arrendadores, entre otros.

Cuyo respaldo legislativo, por citar un ejemplo, en España se promulgó el Real Decreto-ley 11/2020 del 31 de marzo de 2020 y el Real Decreto-ley 37/2020 del 22 de diciembre de 2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (Boletín Oficial del Estado español, 2020).

Resulta oportuno precisar que, al referirnos a las soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, que también comprende a los contratos de locales comerciales, por la pandemia COVID-19 a nivel nacional e internacional, se ha advertido la aplicación de nuevos principios contractuales post pandemia, aplicables también a los contratos de arrendamiento.

### **2.3.5 Principios contractuales que se aplicaron por la pandemia COVID-19**

El Derecho es una ciencia social, y como tal, debe estar acorde a las nuevas circunstancias, necesidades o demandas sociales; tal es el caso de la pandemia COVID-19 que ha traído consigo la aplicación de nuevos principios contractuales a ser aplicado en este ámbito del Derecho.

Los principales principios contractuales surgidos post pandemia son los siguientes:

### **2.3.5.1 Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley**

Este principio, significa que el contrato para los contratantes tiene la misma imperatividad que la ley en tanto crea un precepto, una norma de conducta, que tiene por destinatarios a los sujetos que son parte en el negocio; una vez perfeccionado el contrato, esta regla se impone a los contrayentes con la misma fuerza que la ley, en el sentido que no puede dejar de observarse sean cuales fueran las razones que pudieran esgrimirse (Gamarra, 2010).

Asimismo, es acogida por el aforismo *pacta sunt servanda*, por el cual es entendida que somos siervos o esclavos de lo pactado, es decir, que el contrato se vincula imperativamente a las partes contractuales, donde se crea una regulación y están obligados a cumplir los compromisos asumidos.

Por otro lado, este principio no es definido como la irrevocabilidad (anulación) del contrato, si no como aquella característica de que los compromisos asumidos al momento de celebrar el contrato permanezcan en el tiempo, pese a las circunstancias extraordinarias, imprevisibles e irresistibles que se puedan presentar, esta permanencia implica el carácter obligatorio del contrato.

En atención a la permanencia, el contrato no debe asumirse como intacta o inalterable, sino que éste ha tenido que ir sufriendo una serie de modificaciones a fin de responder convenientemente a las transformaciones económicas, políticas, sociales e incluso morales de las sociedades, exigiendo al derecho la regulación de esta nueva

realidad (Valdés, 2007).

La permanencia en los contratos, usualmente hace referencia a los contratos de trabajo, ya que este se concibe como un contrato de efectos prolongados en el tiempo, en la que surge una mutabilidad que no imposibilita la permanencia. Donde en la mayoría de veces, ambas partes contractuales tienen interés de prolongarlo en el tiempo en el que se producirán sus efectos; por lo tanto, siguiendo la doctrina legal, se hace referencia a que también aplica en los contratos mercantiles, así como al de arrendamiento (Sáenz, 2020).

#### **2.3.5.2 Principio de solidaridad**

El principio de solidaridad contractual surge en el país de Francia a fines del siglo XIX como una oposición frente a los abusos de la autonomía de la voluntad. El propósito de esta doctrina es el de restaurar un cierto equilibrio en los contratos mediante una interpretación distinta de los mismos; las partes deben tener en cuenta el interés del otro, y así de esta forma llegar a conciliar los imperativos clásicos de la estabilidad y la seguridad jurídica con principios, como la solidaridad, la colaboración, la lealtad, la coherencia, entre otros (Bernal, 2007).

La teoría del solidarismo contractual se sustenta dentro del margen de la buena fe y la prohibición del ejercicio abusivo del derecho, es decir, se basa principalmente en la necesidad del civismo contractual, lo que implica que cada contratante debe considerar y respetar los intereses legítimos de su contratante; algunos ejemplos de esta ética contractual son el altruismo, decencia, coherencia, proporcionalidad y cooperación, los cuales rechazan la indiferencia, el egoísmo, la indolencia y el cinismo (Chang, 2020).

Haciendo una comparación con el principio de buena fe, este busca que los contratantes actúen de manera leal, honesta, respetando y preservando la confianza generada en el marco de sus obligaciones; sin embargo, con la solidaridad se busca una cooperación activa, ante circunstancias excepcionales que demanden su protección para ambas partes, es decir, es hacer equipo, y no solo comportarse de manera leal y honesta.

La solidaridad implica adoptar conductas activas ante hechos sobrevinientes con el fin de preservar intereses y/o derechos fundamentales del contratante o de terceros, incluso como asumir pérdidas. Desde esta perspectiva, la buena fe es un parámetro de conducta constante, mas no una herramienta para resolver por sí sola y de manera completa, los efectos adversos que tiene un fenómeno como el bloqueo de vías por protestas sociales o **una pandemia**, en un contrato, frente a los contratantes o terceros (Arbeláez, 2022).

El principio de solidaridad podría servir de fuente a conductas tendientes a subsanar un desequilibrio contractual generado por circunstancias sobrevenidas, que tendría como limite la creatividad de las partes, el orden público y las buenas costumbres. Acorde a muchos tratadistas, entre los deberes que se derivan de este principio es el deber de renegociación del contrato, como solución a la crisis contractual ocasionada por la COVID-19, un paro nacional u otros eventos, siempre que en estos casos una de las partes contratantes enfrenta una excesiva onerosidad en una o varias prestaciones a su cargo, afectando así el contrato (Chinchilla, 2020).

A través de este principio, se espera que las partes contractuales orienten sus acciones hacia una colaboración y apoyo mutuo, aun si las partes tienen intereses diferentes, puesto que se basa en los principios de buena fe, lealtad, equidad, coherencia

y cooperación.

### **2.3.5.3 Principio de suspensión de los efectos del contrato**

El incumplimiento, la negativa de cumplir o la suspensión del propio cumplimiento, por una de las partes contractuales de la obligación asumida al momento de la constitución del vínculo contractual, trae consecuencias jurídicas a causa de la imposibilidad sobrevenida, excesiva onerosidad, así como la consecuencia de una reacción del contratante frente al incumplimiento total, parcial o retrasado en el cumplimiento del contrato del otro (Gabrielli, 2014).

Cabe resaltar que, la suspensión presupone no tanto el incumplimiento, sino la incertidumbre de recibir el cumplimiento. Además, la suspensión de los contratos es de aplicación más restringida, ya que solo opera en situaciones de anormalidad económica de carácter transitorio; siendo que este efecto, para el sector tradicionalista, tiene como ventaja no requerir intervención judicial en el ámbito de la autonomía de la voluntad en la esfera contractual; sin embargo la Ley Failliot señala que el juez puede decretar, a petición de las partes, la suspensión de cumplimiento del contrato en un plazo que él determinara (Lopera, 1967).

Por otro lado, se trata de la actuación de este principio cuando el contratante cumplidor puede oponerse a las excepciones dilatorias, con el fin, de conservar el equilibrio original contractual; y de otro lado, el de paralizar, mediante el instrumento de la suspensión de su ejecución, los efectos que la insolvencia de una parte produce sobre la vida del contrato (Gabrielli, 2014).

En ese contexto, este principio está relacionado con la doctrina de la frustración y

se define como la imposibilidad de lograr la finalidad del contrato debido a eventos externos; es así, que se destaca la diferencia entre el incumplimiento, que depende de la voluntad o la culpa de una de las partes o ambas (Cieza, 2020).

#### **2.3.5.4 Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos**

Este principio se trata de una consecuencia de la imprevisión, el cual se basa en que el vínculo jurídico no desaparece, en su lugar se produce un reajuste de las prestaciones, en otros términos, las prestaciones se renuevan en base a la realidad económica impuesta por los acontecimientos fortuitos (Lopera, 1967).

El mencionado principio tiene bastante relevancia en las leyes y la jurisprudencia por su adecuación a las circunstancias socio-económicas del contrato y necesidades jurídicas, tales como la resolución del contrato a consecuencia del COVID-19, el cual tuvo un gran impacto en la economía de nuestro país.

Como respuesta a una demanda de resolución del contrato, la parte demandada puede presentar una modificación del contrato, y el demandante podría evaluar si es viable mantener el contrato o si le beneficia la modificación. Se considera una medida óptima, porque evita excesos en la defensa de ambas partes. Por ende, el demandante y demandado tienen la posibilidad de discutir si el contrato se modifica por el cambio de circunstancias que altera la base del negocio o procede la resolución del contrato, ante la imposibilidad de cumplimiento de las prestaciones ya que estas resultan excesivamente onerosas para la parte que las ejecuta o por la disminución del valor de la contraprestación de forma evidente (Cieza, 2020).

Frente a ello, consideramos importante la renegociación del contrato antes de

presentar una demanda para evitar los altos costos que implica el proceso judicial. En este contexto, “surge el deber de renegociar cuando una parte propone tal actitud a la otra. Esto lleva a que la otra deba hacer sus máximos y racionales esfuerzos para lograr una readecuación y ajuste del contrato dentro de los parámetros de la buena fe” (Ordoqui, 2021, p. 5).

Luego de advertirse una serie de consecuencias económicas y sociales de los efectos del COVID-19 en la vigencia y aplicación de los contratos y pasada la instancia de la renegociación se procede a la adecuación del contrato, es decir, se pasa a contemplar nuevas formas de equilibrio prestacional consensuado por ambas partes. La determinación de los efectos jurídicos por las partes es relevante, especialmente si la renegociación se extiende por un espacio prolongado de tiempo. En ese entender, la adecuación supone la reformulación del equilibrio prestacional al que se llega por acuerdo de partes o por decisión judicial (Ordoqui, 2021).

Configurado los requisitos que llevan a calificar el no cumplimiento como imprevisto cuando se actúa de buena fe lo aconsejable es iniciar la renegociación para adecuar el contrato a las nuevas circunstancias.

Cuando se procede a solicitar la adecuación, además se propone sacrificios comunes para la conservación del contrato, de forma que perdure el interés común originario de las partes. Se trata de mantener la finalidad económica funcional que se persiguió originalmente en el contrato. No es procedente pedir la resolución del contrato liberando de todo peso al deudor pues aquí no se trata de plantear una defensa de deudores, sino que se busca la conservación equitativa del contrato (Ordoqui, 2021).

En relación a la forma de proceder, en base a este principio, en caso de tener que ajustar el contrato a las nuevas circunstancias, se debe priorizar en que las partes recurran a la renegociación como una solución extrajudicial de solución de conflictos frente al incumplimiento de un contrato por situaciones extraordinarias, imprevisibles e irresistibles, y solo cuando ello no ocurre de forma subsidiaria recurrir al Juez o a un tercero imparcial (árbitro).

Los principios contractuales antes descritos, son complementarios a los principios que vienen rigiendo el ámbito contractual, entre estos últimos se encuentran, el principio de autonomía de la voluntad, principio de fuerza obligatoria del contrato, principio de buena fe, principio consensual y, el principio de equilibrio contractual o de la prestación.

La aplicación de estos principios desarrollados en el presente ítem, resulta innovador al ser aplicados post pandemia en los contratos de arrendamiento, criterio que es compartido según lo precisado por Sáenz (respecto al principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley), Arbaláez (respecto al principio de solidaridad), Lopera (respecto al principio de suspensión de los efectos del contrato) y Lopera (respecto al principio de adecuación a las circunstancias de los contratos).

Asimismo, resulta importante por la relevancia jurídico social, al formar parte de las directrices sobre las cuales se cimientan las relaciones contractuales a futuro, ya que permitirán prever situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles; además de orientar la regulación de la renegociación en nuestro Código Civil, como se propone en la Lege Ferenda que se adjunta al presente trabajo de investigación.

## CAPÍTULO III

### HIPÓTESIS Y CATEGORÍAS DE ESTUDIO

#### 3.1 Hipótesis

##### 3.1.1 Hipótesis general

Las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, la resolución del contrato por falta de pago de la renta y la renegociación de las condiciones contractuales; y, los nuevos principios contractuales que se aplicaron fueron: i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) El principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato y, iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.

##### 3.1.2 Hipótesis específicas

1. Las instituciones jurídicas que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19 son, el principio de la *pacta sunt servanda*, la exigibilidad de la prestación, y las obligaciones de las partes previstas en los artículos 1678 y 1681 del Código Civil peruano.
2. Las instituciones jurídicas que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 son, el caso fortuito, fuerza mayor y la excesiva onerosidad.

3. Las soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, el desalojo, la novación, la consolidación, la conciliación y, la renegociación.
4. Los nuevos principios contractuales aplicados como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 son, i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) El principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato, y iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.
5. La institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles es, la regulación de la renegociación.

### **3.2 Identificación de categorías**

- Incumplimiento del contrato de arrendamiento.
- Pandemia COVID-19.
- Nuevos principios contractuales.

### 3.3 Categorías y subcategorías

**Tabla 6** *Categorías y sub categorías*

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
<b>Incumplimiento del contrato de arrendamiento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Contrato</li><li>- Contrato de arrendamiento<ul style="list-style-type: none"><li>o Historia</li><li>o Antecedentes</li><li>o Definición</li><li>o Elementos</li><li>o Objeto</li><li>o Características</li><li>o Obligaciones de arrendador y arrendatario.</li><li>o Contrato de arrendamiento de locales comerciales.</li><li>o Consecuencias jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento.</li></ul></li></ul>
<b>Pandemia COVID-19</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Derecho a la salud y vida digna.</li><li>- Estado de emergencia en el Perú por la pandemia COVID-19.</li><li>- La pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.</li><li>- Posibles soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.</li></ul>
<b>Nuevos principios contractuales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley.</li><li>- Principio de solidaridad.</li><li>- Principio de suspensión de los efectos del contrato.</li><li>- Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.</li></ul>

## **CAPÍTULO IV**

### **METODOLOGÍA**

#### **4.1 Ámbito de estudio - localización política y geográfica**

El ámbito de estudio será la ciudad de Cusco, y el escenario temporal comprenderá los años 2020 a 2022.

#### **4.2 Tipo y nivel de investigación**

Según la herramienta metodológica empleada en la investigación es:

##### **Enfoque de investigación: Cualitativo Documental**

Orientada a brindar fundamentos de contenido teórico subjetivo en relación a las categorías de estudio, tales como el incumplimiento del contrato de arrendamiento, la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales.

##### **Tipo de investigación: Básico o teórico - propositivo**

##### **Básico o teórico:**

En tanto se aborda el tema investigado, desde una perspectiva teórica a fin de profundizar los conocimientos de cada una de las categorías de estudio. Asimismo, porque tuvo como objetivo buscar y producir nuevo conocimiento; lo cual se alinea con lo expresado Haro (2024), “Investigación que busca ampliar el conocimiento teórico sin un enfoque inmediato en aplicaciones prácticas. Se centra en comprender los principios fundamentales” (p. 959).

### **Propositivo:**

Porque la investigación se orienta a alcanzar una propuesta legislativa; al respecto, Cuba (2019) señala “Los estudios dogmáticos propositivos se orientan a analizar los elementos legislativos y a proponer derogaciones, modificaciones y reformas a un determinado cuerpo jurídico o a un artículo determinados de una ley” (p.31).

### **Nivel: Correlacional**

La presente tesis es de nivel correlacional, porque hemos estudiado un tema novedoso que representa un problema social, el cuál. fue desarrollado desde una óptica jurídica, evaluándose la relación entre dos o más conceptos o categorías. “Este tipo de estudio tiene como finalidad conocer la relación o grado de asociación que existe entre dos o más conceptos, categorías o variables en un contexto en particular.” (Hernandez & Mendoza, 2020, p. 109).

### **4.3 Unidad de análisis**

La presente investigación enfoca su análisis en el incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19.

### **4.4 Población de estudio**

Dado el enfoque de investigación no se requiere de una población sino de unidad de análisis que es la mencionada precedentemente.

No obstante, lo manifestado realizaremos entrevistas a expertos Operadores del Derecho (Jueces, Abogados Litigantes y Conciliadores) especialistas en Derecho Civil y Procesal Civil de la ciudad del Cusco.

#### **4.5 Tamaño de muestra**

- Jueces de los Juzgados Civiles y Juzgados de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia del Cusco.
- Abogados litigantes especializados en Derecho Civil y Procesal Civil.
- Abogados de Centros de Conciliación.

#### **4.6 Técnicas de selección de muestra**

Muestreo no probabilístico a elección del investigador, en este caso la selección de los elementos de la muestra no se fundamenta en la teoría matemático-estadística, sino básicamente en el criterio de las investigadoras. Dentro de este tipo el muestreo intencional o razonado o por juicio u opinativo, debido a que la selección de los elementos de la muestra se basa en el criterio u opinión del investigador.

#### **4.7 Técnicas e instrumentos de recolección de información**

- Técnica de la entrevista y su instrumento, guía de preguntas.
- Técnica de análisis de casos y su instrumento, ficha de análisis de casos.
- Técnica de análisis documental, bibliográfico y legislativo, formato de análisis de textos.

#### **4.8 Técnicas de análisis e interpretación de la información**

Mediante la aplicación de razonamientos lógico-formales y aplicación del método dogmático jurídico (Aranzamendi, 2009, p. 90).

## CAPÍTULO V

### RESULTADOS

#### 5.1 Procesamiento, análisis y discusión de resultados

La información cualitativa ha sido recopilada de un grupo de casos.

##### 5.1.1 Técnicas e instrumentos de recolección de información

En la presente investigación se ha recurrido al análisis de casos, así como a la entrevista.

###### 5.1.1.1 Análisis de casos

**Tabla 7** *Casos revisados*

N°	Caso	Materia
1	Expediente N° 00556-2020-0-1001-JR-CI-05	Desalojo
2	Expediente N° 00566-2020-0-1001-JP-CI-03	Desalojo
3	Expediente N° 00605-2020-1001-JP-CI-03	Desalojo
4	Expediente N° 00173-2021-0-1001-JP-CI-03	Desalojo
5	Expediente N° 00267-2021-0-1001-JP-CI-01	Desalojo
6	Expediente N° 00329-2021-0-1001-JP-CI-01	Obligación de Dar Suma de Dinero
7	Expediente N° 00364-2021-1001-JP-CI-04	Desalojo
8	Expediente N° 00365-2021-	Desalojo

	48-JP-CI-03	
<b>9</b>	Expediente N° 01108-2021-0-1001-JP-CI-01	Desalojo
<b>10</b>	Expediente N° 02683-2021-0-1001-JP-CI-04	Desalojo

**1) Expediente N° 00556-2020-0-1001-JR-CI-05**

- i. Proceso de Desalojo por falta de pago, respecto del local comercial destinado a AGENCIA DE TURISMO, ubicado en la Av. El Sol con la Av. Garcilazo N° 808 de la ciudad del Cusco. Se declara fundada la demanda.
- ii. Se celebró el “contrato de arrendamiento” en fecha 30 de enero de 2020 por el plazo de (11) once meses, y debido a la falta de pago de la renta desde el mes de abril a junio de 2020, el arrendador curso una carta notarial al arrendatario comunicando la resolución del contrato y exigiéndole el pago de la renta, así como desocupar el bien inmueble, requerimiento que no fue cumplido. Por lo que, interpuso la demanda de desalojo por falta de pago de arrendamiento en fecha 17 de julio de 2020.
- iii. Con Resolución N° 01 de fecha 23 de noviembre de 2020 es admitida la demanda, frente a ello el demandado no efectuó ningún descargo pese a estar válidamente notificado; por lo que en fecha 08 de marzo de 2021 mediante la Resolución N° 03 se emite sentencia, que declara fundada la demanda, disponiéndose se restituya la posesión -entregue- el inmueble.

- iv. Del presente caso se advierte que la demanda se interpuso en fecha 17 de julio de 2020, y transcurrido más de siete meses se emitió la sentencia, tiempo que no es razonable para solucionar este tipo de problema; por lo que no resulta ser una solución idónea y célere, más aún teniendo en cuenta que este proceso genero pérdida de dinero y tiempo para el arrendador.

**2) Expediente N° 00566-2020-0-1001-JP-CI-03**

- i. Proceso de desalojo por falta de pago, respecto del local comercial destinado a EXHIBICIÓN Y VENTA DE MAYOLICAS, ubicado en la fracción A-2 N° 2 del predio Versailles del Carmen o Pitupucyo, distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco. Se declara fundada la demanda.
- ii. Se celebró el “contrato de arrendamiento” en fecha 15 de enero del 2020 por el pazo de (12) doce meses con una garantía de S/. 4, 000.00 soles, así como (01) un mes de gracia a fin de que el arrendatario adecue el local para desarrollar sus actividades comerciales, sin embargo debido a la falta de pago desde el mes de abril de 2020, el arrendador curso una carta notarial al arrendatario comunicando la resolución del contrato y exigiéndole el pago de la renta, así como desocupar el bien inmueble, requerimiento que no fue cumplido; por lo que, interpuso la demanda de desalojo por falta de pago de arrendamiento en fecha 08 de julio de 2020.

- iii. La demanda es admitida mediante Resolución N° 01 de fecha 23 de setiembre de 2020, frente a ello la parte demandada efectúa su descargo alegando que no cumplió con pagar la renta debido a que no pudieron aperturar el negocio y por no tener ingresos económicos debido a las medidas dispuestas por el Estado para contrarrestar la pandemia COVID-19; asimismo se les curso una misiva a los arrendadores a fin de llegar a una solución pacífica, al cual no se obtuvo ningún resultado.
- iv. Con Resolución N° 06 de fecha 21 de enero de 2021, se declaró fundada la demanda, ordenando a la parte demandada desocupe y restituya el inmueble, decisión que fue impugnada.
- v. Mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 10 de fecha 04 de mayo de 2021, el juez adquen confirmó en todos los extremos la Resolución N° 6, señalando que el negocio de la demandada se encontraba en la lista de actividades económicas de la Fase 1 de reanudación de actividades que inicio en mayo de 2020, esto es el comercio electrónico de bienes para el hogar y afines, y al no haber implementado medidas extraordinarias como es la venta virtual de sus productos no actuó con diligencia ordinaria.
- vi. Con resolución N° 12 del 11 de junio de 2021, se declara consentida la sentencia de vista y se requiere a la demandada que en el plazo de 6 días restituya el inmueble materia de Litis. Y a través de la resolución N° 14 del 10 de agosto de 2021, se señaló fecha para la diligencia de lanzamiento, programada para el 20 agosto 2021.

- vii. Del presente caso, se advierte que la cuarentena por la pandemia COVID-19 afectó diversas actividades económicas, como es la venta y exhibición de mayólicas, ocasionando la ausencia de ingresos por las restricciones de apertura, situación que ha sido un problema que a nivel judicial no se logró solucionar de forma eficaz, célere y proporcional considerando la situación de las partes contractuales durante la cuarentena.

### **3) Expediente N° 00605-2020-1001-JP-CI-03**

- i. Proceso de desalojo por falta de pago, respecto del local comercial ubicado en la Calle Belén 421-A, de la ciudad del Cusco. Se rechaza la demanda.
- ii. Se le celebro el contrato de arrendamiento en fecha 31 de octubre de 2019, por el plazo de (02) dos años. Ante el incumplimiento del pago de la renta de (05) cinco meses, desde el mes de marzo de 2020, el arrendador curso una carta notarial al arrendatario comunicando la resolución del contrato y exigiéndole el pago de la renta ascendente a S/. 40,000.00 soles, así como desocupar el bien inmueble, requerimiento que no fue cumplido; por lo que, interpuso la demanda de desalojo por falta de pago de arrendamiento en fecha 08 de julio de 2020.
- iii. La demanda fue rechazada a través de la Resolución N° 02 de fecha 27 de agosto del 2021, debido a que la parte demandante no ha

cumplido con subsanar las observaciones hechas en el Auto de Inadmisibilidad, tales como, adecuar su petitorio y vía procedimental.

- iv. Del presente caso se aprecia que, ante el incumplimiento de una de las obligaciones del arrendatario, esto es el pago de la renta, recurrir al órgano jurisdiccional no fue una solución idónea y eficiente, ya que al no cumplir con levantar las observaciones efectuadas por el juzgado se rechaza la demanda, lo que viene hacer un perjuicio para el arrendador ya que instar una demanda ha conllevado tiempo y dinero.

#### **4) Expediente N° 00173-2021-0-1001-JP-CI-03**

- i. Proceso de desalojo por vencimiento de contrato, respecto del local comercial ubicado en la Tienda N° 300 interior ubicada en la Calle Maruri N° 278, distrito, provincia y departamento de Cusco. Se concluye el proceso por sustracción de la materia.
- ii. En fecha 01 de enero de 2020, se celebró el contrato de arrendamiento, por el plazo de (01) un año. Al no haber una comunicación respecto a la renovación del contrato por parte del arrendatario, así como la falta de pago de la renta desde el mes de marzo de 2020, y considerando la cláusula de allanamiento a futuro, se demanda desalojo por la causal de vencimiento de contrato.
- iii. La demanda es admitida mediante Resolución N° 01 del 15 de febrero de 2021, frente a ello la parte demandada mediante escrito de fecha 11 de junio de 2021 contesta la misma, señalando que el local comercial estuvo cerrado durante el tiempo que duro la cuarentena por la

pandemia COVID-19, no existiendo ingresos que puedan posibilitar cubrir el pago de la renta.

- iv. Posteriormente, mediante escrito de fecha 27 de octubre de 2021, la parte demandante solicita la conclusión del proceso por acuerdo conciliatorio, toda vez que en fecha 15 de julio del 2021 se suscribió el Acta de Conciliación donde el arrendatario se comprometió de manera libre y voluntaria a la entrega del inmueble materia de Litis, lo que fue cumplido, habiéndosele condonado el pago de la renta.
- v. A través de la Resolución N° 05 de fecha 01 de diciembre de 2021, se emite el auto que concluye el proceso por sustracción de la materia.
- vi. Del presente caso se advierte que, recurrir al órgano jurisdiccional no ha sido una solución célere, ya que instar un proceso de desalojo fue costoso para ambas partes, tanto monetariamente como en tiempo; lo que pudo haberse evitado si inicialmente se hubiese recurrido a la renegociación para resolver este conflicto contractual.

#### **5) Expediente N° 00267-2021-0-1001-JP-CI-01**

- i. Proceso de desalojo por falta de pago, respecto del local comercial destinado a un GIMNASIO, ubicado en la Avenida Jorge Chávez N° 410 tercer nivel, distrito de Wánchaq, provincia y departamento de Cusco. Se rechaza la demanda,
- ii. El contrato de arrendamiento se pactó por un tiempo indeterminado de forma verbal en el mes de enero de 2019, y al no haberse cumplido con pagar la renta el arrendatario presentó su demanda de desalojo,

solicitando la restitución del local comercial por falta de pago, ascendente a S/. 85.000.00 soles.

- iii. La demanda fue rechazada a través de la Resolución N° 01 de fecha 01 de marzo de 2021, debido a que la parte demandante no cumplió con subsanar las observaciones efectuadas en el Auto de Inadmisibilidad, tales como acompañar el acta de conciliación y la tasa judicial por ofrecimiento de medios probatorios.
- iv. Del presente caso se aprecia que existen contratos de arrendamiento celebrados de forma verbal, y frente al incumplimiento de lo pactado por una de las partes, recurrir al Órgano Jurisdiccional no es la solución más eficiente, ya que al no contar con pruebas escritas o documentales se corre el riesgo de ser rechazada la pretensión, lo que genera una pérdida de tiempo y dinero. Por lo que, al amparo de los principios de la buena fe y la solidaridad contractual, resulta idónea la aplicación de la renegociación.

**6) Expediente N° 00329-2021-0-1001-JP-CI-01**

- i. Demanda de obligación de dar suma de dinero, consistente en la devolución del depósito de garantía por la suscripción del “contrato de arrendamiento de inmueble” destinado a una TIENDA DE ARTESANÍAS, ubicado en la calle San Agustín del distrito de Cusco.
- ii. En fecha 01 de septiembre de 2015, se suscribió un contrato de arrendamiento por el plazo de (1) un año; en fecha 01 de setiembre de 2016, se renovó el contrato; y posteriormente el 01 de setiembre de

2017 se volvió a renovar el contrato de arrendamiento, hasta el 31 de agosto de 2018.

- iii. La relación contractual se desarrolló con normalidad hasta que apareció la COVID-19; por tal motivo el arrendatario en fecha 24 de marzo de 2020, vía WhatsApp y telefónicamente procedió a comunicar que dejaría el local comercial arrendado debido a la falta de ingresos por ausencia del turismo; ante la falta de respuesta de la arrendadora, remitió carta notarial el 14 de julio de 2020 -haciendo constar que dejará el local y que a partir de marzo de 2020 el local está a su disposición-. Así mismo, se invitó a la conciliación, solicitando la devolución de la garantía equivalente a S/. 21,690.00 soles.
- iv. Se emite auto de inadmisibilidad, debiendo aclarar si el monto adeudado se origina de un contrato de anticresis o de arrendamiento, y adecuar la vía procedimental. Mediante Resolución N° 02 del 21 de julio de 2021 es rechazada la demanda por no cumplir con lo requerido.
- v. Del presente caso se advierte, que la ausencia de ingresos por falta del turismo en locales comerciales de venta de artesanías a raíz de la pandemia COVID-19, ha sido un problema que a nivel judicial y vía conciliación no se logró solucionar de forma eficaz y célere, considerando la situación de ambas partes contractuales durante el aislamiento social obligatorio.

#### **7) Expediente N° 00364-2021-1001-JP-CI-04**

- i. Proceso de Desalojo por resolución de contrato por falta de pago, interpuesto por el Monasterio de Santa Clara del Cusco, sobre el local

comercial destinado a VENTA DE LIBROS Y VIDEOS CINTA, ubicado en el Portal Confituria de la Plaza de Armas. Es declarada improcedente la demanda.

- ii. Se firmó el “contrato de arrendamiento de local comercial” el 31 de diciembre de 2019, por el plazo de (1) un año. Se demanda la suma de S/. 24,7000.00 soles, deuda desde el mes de febrero de 2020 hasta febrero de 2021. El arrendador tuvo como política de cobro hacia el arrendatario, cobrar la mitad de la renta el mes de marzo, condonar el pago de renta los meses de abril y mayo; asimismo, cobrar la mitad de la renta hasta que concluya el año 2020. Empero el demandado no se apersonó para arreglar su situación, dando a entender que no quiso conservar el local, por lo que se pidió la devolución.
- iii. Mediante Resolución N° 01 de fecha 15 de marzo de 2021, se declara improcedente la demanda i) porque el contrato no fue resuelto por la parte demandante conforme lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil, ya que, se evidenció que la demandante no ha remitido una comunicación escrita a la arrendataria sobre la resolución, y este artículo no prevé una resolución automática sujeto tan solo a la ocurrencia del hecho previsto como causal de resolución del contrato; y, ii) porque no cumplió con la conciliación previa.
- iv. La resolución es apelada, y mediante Auto de Vista N° 12 se confirma la Resolución N° 01 que declara improcedente la demanda.
- v. Del presente caso se evidencia que en el contexto de la pandemia COVID-19, durante la cuarentena, el arrendador tuvo la iniciativa de

cobrar la mitad y condonar hasta dos meses de renta; sin embargo, no hubo predisposición del arrendatario para solucionar. Además, al tener un resultado improcedente del proceso de desalojo, éste no resulta ser la solución más idónea frente a este conflicto contractual.

#### **8) Expediente N° 00365-2021-48-JP-CI-03**

- i. Proceso de Desalojo por conclusión del contrato, interpuesto por el Monasterio de Santa Clara del Cusco, contra la empresa Cuzmar Distribuciones-Cusco S.A.C, respecto de local comercial de VENTA DE TELAS, ubicado en la Av. Santa Clara. Se declara la nulidad del Auto Admisorio.
- ii. Se celebró el “contrato de arrendamiento de local comercial con empresa” en fecha 01 de junio del 2018 por el plazo de (1) un año. Pese al tiempo transcurrido no se ha renovado el contrato, y considerando la cláusula de allanamiento a futuro, se demanda desalojo por la causal de vencimiento de contrato.
- iii. La demanda es admitida mediante Resolución N° 01 de fecha 06 de abril de 2021. Esta resolución es Apelada y mediante Auto de Vista N° 03 de fecha 08 de setiembre de 2021 declara la nulidad de la Resolución N° 01 (auto admisorio), por resolver el A quo en contra de lo regulado por el artículo 1697 del Código Civil, ya que el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de 6 días, acredite la vigencia del contrato o la cancelación de lo adeudado, y ese plazo no es para restituir o entregar el inmueble. Este proceso concluye por sustracción de la materia bajo la Resolución N° 03 de fecha 25 de febrero del 2022.

- iv. Del presente caso se advierte que, ante el vencimiento del contrato de arrendamiento del local comercial sin renovación expresa, instar el proceso de desalojo no es la solución más célere, y debido a la interpretación errónea del Órgano Jurisdiccional queda ineficaz la pretensión incoada.

**9) Expediente N° 01108-2021-0-1001-JP-CI-01**

- i. Proceso de desalojo por vencimiento de contrato, respecto del LOCAL COMERCIAL ubicado la Urb. Picchu San Martín del distrito del Cusco. Se rechaza la demanda.
- ii. Se pactó el contrato de arrendamiento de forma verbal, en fecha 03 de junio del 2019 por el plazo de (01) un año, decidieron por mutuo acuerdo y con motivo de la pandemia COVID-19 extender el plazo hasta el 07 de febrero del 2021. Ante el incumplimiento de lo pactado por el arrendatario, la arrendadora intentó conciliar en dos ocasiones, sin embargo, no fue fructífera por la inasistencia del arrendatario. Por lo que, demanda desalojo, solicitando la restitución del local comercial por falta de pago, ascendente a S/. 2,000.00 soles y por vencimiento del contrato.
- iii. La demanda fue rechazada a través de la Resolución N° 03 de fecha 14 de setiembre del 2021, debido a que la parte demandante no ha cumplido con subsanar las observaciones hechas en el Auto de Inadmisibilidad, tales como, adjuntar copia de contrato de

arrendamiento y certificado registral inmobiliario que acredite la propiedad.

- iv. Del presente caso se evidencia que existen contratos de arrendamiento celebrados de forma verbal, y frente al incumplimiento de lo pactado por una de las partes, recurrir al proceso de desalojo no es la solución más eficiente, ya que al no contar con pruebas escritas o documentales se corre el riesgo de ser rechazada la pretensión. Por lo que, en este escenario resulta idónea la aplicación de la renegociación al amparo de los principios de la buena fe y la solidaridad contractual.

**10) Expediente N° 02683-2021-0-1001-JP-CI-04**

- i. Proceso de desalojo por falta de pago, interpuesto por la Sociedad de Beneficencia del Cusco contra Inversiones & Logística E.I.R.L, respecto del local comercial destinado a RESTAURANTE, PASTELERÍA, CAFETERÍA, PANIFICACIÓN Y ALIMENTOS EN GENERAL, ubicado en la calle Heladeros del distrito de Cusco. Se declara improcedente la demanda.
- ii. Se celebró el “contrato de arrendamiento” en fecha 30 de noviembre del 2018 por el pazo de (02) dos años, y debido a la falta de pago desde febrero del 2020 el arrendador intento conciliar en dos ocasiones, las cuales se frustraron por la inasistencia del arrendatario. Por lo que, interpuso demanda de desalojo por falta de pago de arrendamiento; sin embargo, revisado el acta de conciliación, se aprecia que la pretensión sometida a conciliación, es desalojo por vencimiento de contrato y no por

falta de pago de alquileres, por lo que, careciendo de interés para obrar el demandante, se declara dicha demanda improcedente mediante Resolución N° 01 en fecha 20 de diciembre del 2021.

- iii. Mediante Resolución N° 02 de fecha 10 de marzo de 2022, se declara consentida el auto que declara improcedente la demanda.
- iv. Del caso mencionado, se advierte que el problema del incumplimiento del pago de la renta, no fue solucionado en vía judicial ni en un centro de conciliación, por lo que resulta necesario contar con una institución como la renegociación que permita solucionar de forma más célere y menos onerosa.

### **Resultado de análisis de casos**

**Tabla 8** *Resultado de análisis de casos*

<b>N°</b>	<b>Caso</b>	<b>Materia</b>	<b>Estado</b>
<b>1</b>	Expediente N° 00556-2020-0-1001-JR-CI-05	Desalojo	<b>Fundada demanda de desalojo</b>
<b>2</b>	Expediente N° 00566-2020-0-1001-JP-CI-03	Desalojo	<b>Fundada demanda de desalojo (Sentencia de vista: Confirma)</b>
<b>3</b>	Expediente N° 00605-2020-1001-JP-CI-03	Desalojo	<b>Rechazo de demanda</b>
<b>4</b>	Expediente N° 00173-2021-0-1001-JP-CI-03	Desalojo	<b>Conciliación (Sustracción de la materia)</b>
<b>5</b>	Expediente N° 00267-2021-0-1001-JP-CI-01	Desalojo	<b>Rechazo de demanda</b>
<b>6</b>	Expediente N° 00329-2021-0-1001-JP-CI-01	Obligación de Dar Suma de Dinero	<b>Rechazo de demanda</b>
<b>7</b>	Expediente N° 00364-2021-1001-JP-CI-04	Desalojo	<b>Improcedente la demanda (Auto de vista)</b>

<b>8</b>	Expediente N° 00365-2021-48-JP-CI-03	Desalojo	<b>Nulidad de auto admisorio (Auto de vista) (Sustracción de la materia)</b>
<b>9</b>	Expediente N° 01108-2021-0-1001-JP-CI-01	Desalojo	<b>Rechazo de demanda</b>
<b>10</b>	Expediente N° 02683-2021-0-1001-JP-CI-04	Desalojo	<b>Improcedente la demanda</b>

De los 10 casos analizados se tiene como resultado lo siguiente:

- En 02 casos la demanda fue declarada fundada: Expediente N° 00556-2020-0-1001-JR-CI-05 y Expediente N° 00566-2020-0-1001-JP-CI-03.
- En 02 casos la demanda fue declarada improcedente: Expediente N° 00364-2021-1001-JP-CI-04 (Auto de vista) y Expediente N° 02683-2021-0-1001-JP-CI-04.
- En 04 casos, la demanda fue rechazada: Expediente N° 00267-2021-0-1001-JP-CI-01; Expediente N° 01108-2021-0-1001-JP-CI-01; Expediente N° 00329-2021-0-1001-JP-CI-01 y Expediente N° 00605-2020-1001-JP-CI-03.
- En 01 caso se optó por la conciliación y consecuentemente la sustracción de la materia - Expediente N° 00173-2021-0-1001-JP-CI-03.
- En 01 caso la demanda se declaró la Nulidad del Auto Admisorio - Expediente N° 00365-2021-48-JP-CI-03.

Como se puede advertir, se han iniciado procesos judiciales de desalojo y obligación de dar suma de dinero, y de la revisión de los diez (10) expedientes tramitados en los Juzgados Especializados de la Corte Superior de Justicia de Cusco, no todas las demandas fueron declaradas fundada; lo que permitió evidenciar que recurrir al órgano jurisdiccional no fue la mejor opción.

### 5.1.1.2 Entrevistas

Las entrevistas fueron realizadas a Jueces, Abogados, Conciliadores, entre los que se encuentran:

**Tabla 9** *Jueces entrevistados*

<b>N°</b>	<b>Entrevistado</b>	<b>Cargo/Ocupación</b>
<b>1</b>	B.R.V.C.	Juez Superior
<b>2</b>	E.A.Z.C.	Juez Civil
<b>3</b>	L.A.L.T.	Juez Civil
<b>4</b>	L.V.M.	Juez Civil
<b>5</b>	M.C.V.	Juez Civil
<b>6</b>	R.E.S.C.	Juez Civil
<b>7</b>	R.M.T.K.	Juez Civil

**Tabla 10** *Conciliadores entrevistados*

<b>N°</b>	<b>Entrevistado</b>	<b>Cargo/Ocupación</b>
<b>1</b>	F.B.A.	Abogado Conciliador
<b>2</b>	G.Z.A.	Abogado Conciliador
<b>3</b>	G.A.S.	Abogado Conciliador
<b>4</b>	R.R.V.	Abogado Conciliador
<b>5</b>	V.P.G.S.	Abogado Conciliador
<b>6</b>	Y.M.J.	Abogado Conciliador

**Tabla 11** *Abogados litigantes entrevistados*

<b>N°</b>	<b>Entrevistado</b>	<b>Cargo/Ocupación</b>
<b>1</b>	A.M.C.C.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>2</b>	C.Q.A.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>3</b>	C.L.A.C.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>4</b>	E.B.S.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>5</b>	E.J.U.C.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>6</b>	G.H.D.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>7</b>	J.S.Y.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>8</b>	J.C.M.D.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>9</b>	J.Z.A.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>10</b>	M.C.M.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>11</b>	M.M.C.E.	Abogado litigante especialista en materia civil

---

<b>12</b>	M.A.M.T.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>13</b>	R.Q.C.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>14</b>	S.E.A.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>15</b>	V.N.P.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>16</b>	W.Q.B.	Abogado litigante especialista en materia civil
<b>17</b>	W.M.C.	Abogado litigante especialista en materia civil

---

## Resultados de las entrevistas

### Hallazgos de entrevistas a Jueces

Preguntas	Entrevistado B.R.V.C.	Entrevistado E.A.Z.C.	Entrevistado L.A.L.T.	Entrevistado L.V.M.	Entrevistado M.C.V.	Entrevistado R.E.S.C.	Entrevistado R.M.T.K.
<b>1. ¿Conoce usted alguna situación presentada antes de la pandemia COVID-19 que haya incidido en el incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco?</b>	El contrato de arrendamiento, como fuente de obligaciones para los contratantes, está sujeto siempre a la eventualidad de su incumplimiento, sobre todo de parte del arrendatario, quien es el obligado al pago de una renta. En el ámbito judicial es muy recurrente la existencia de procesos de desalojo por incumplimiento del pago de la renta, y a su vez de los procesos de obligación de dar suma de dinero por este concepto. Por tanto, antes de la pandemia del COVID-19, siempre han existido procesos con relación a esta problemática	Si hay bastantes casos, en el cual por falta de pago de alquileres se ha demandado el desalojo.	Sí, relacionado con contrato de usufructo guardando similares características del contrato de arrendamiento	No	Sí, algunas veces no les fue bien en su giro comercial elegido, otras veces enfermedades (cáncer, por ejemplo), en otras no se refirió porque incumplieron.	Entiendo de que sí habido alguna contingencia masiva que ha generado incumplimiento de contratos, vinculados al arrendamiento de locales comerciales propiamente no, lo que ocurría generalmente eran casos aislados en base a problemas concretos, en virtud de los cuales los arrendatarios incumplían sus obligaciones ya sea en la devolución del bien o ya sea en el incumplimiento de la merced conductiva, que es lo que ha generado este tipo de procesos.	Sí, por ejemplo, incumplimiento respecto de la renta acordada o incumplimiento en la entrega del inmueble a la fecha pactada como termino de contrato, es decir, desalojos por falta de pago de alquiler y por vencimiento de contrato.
<b>2. ¿Qué</b>	Tratándose de	El incremento de	I. Falta de	En el	Jurídicas: El	En la perspectiva de las	Paralización económica que

<p><b>consecuencias jurídicas, económicas y sociales se han presentado en los contratos de arrendamiento de locales comerciales por causa de la pandemia COVID-19 en la ciudad de Cusco?</b></p>	<p>arredramiento de locales comerciales, la primera consecuencia ha sido el cierre temporal de los locales ante el estado de emergencia; lo que a su vez ha generado que el arrendatario se haya encontrado en serias dificultades para cumplir con pagar la renta convenida; consecuentemente, se ha producido el incumplimiento de obligaciones por el arrendatario, quien a su vez no tenía ingresos, no podía gozar de los beneficios del alquiler del inmueble, ni destinarlo para el fin arrendado. Paralelamente, el arrendador que muchas veces vive de esa renta, se ha visto privado de ese ingreso, con innegable perjuicio a su economía.</p>	<p>proceso judiciales por desalojo por incumplimiento de pago de alquileres</p>	<p>actividad comercial de hospedaje por parte de los inquilinos. II. Incumplimiento de pago de obligaciones contratadas.</p>	<p>Juzgado de Paz Letrado de San Sebastián se observaron obligaciones de dar suma de dinero (demandas) empero sólo fueron pocos procesos.</p>	<p>incumplimiento del pago de los arrendamientos, motivado por la emergencia sanitaria que se dictó por el Gobierno Peruano a causa de la pandemia COVID-19, que determino la inmovilización social, lo que paraliza las actividades económicas, dejando de percibir los negocios ingresos porque sus clientes ya no adquirían los bienes y servicios que ofrecían.</p>	<p>consecuencias jurídicas, lógicamente habido el incumplimiento de las prestaciones establecidas; sin embargo, también he podido advertir durante el desarrollo de algunos conflictos que se han dado que, generalmente lo que ha ocurrido es un mutuo disenso entre las partes, tanto es así que lo que hemos hecho muchas veces es tener proceso ejecutivos de ejecución de conciliación, orientados a la devolución de inmuebles de acuerdos que ya habían llevado hasta el proceso; y cuando hemos tenido el proceso ejecutivo, incluso se nos ha comunicado, sí en la minoría pero en alguno de ellos de que el arrendatario ya devolvió el bien y por tanto se ha concluido el proceso por sustracción de la materia. En cuanto a las consecuencias económicas, propiamente lo que he podido advertir con ocasión de los procesos judiciales es, únicamente el tema de la modificación del monto de la merced conductiva en algunos escenarios. En el tema social, ya esto por conocimiento de la tramitación de procesos judiciales, sino el tema de hechos de público conocimiento, lógicamente ha disminuido durante un periodo de tiempo el nivel de demanda de locales comerciales,</p>	<p>ha generado las medidas optadas por el Gobierno Central a efecto de prevenir el contagio ha generado que muchos de los arrendatarios no cumplan con el pago de los alquileres, lo cual a su vez ha generado de que los arrendadores soliciten el desalojo de los inmuebles alquilados por la causal de falta de pago de alquiler.</p>
--	---	---	--	---	---	---	--

						por lo cual lógicamente ha reducido el número de locales comerciales alquilados y también el monto de las mercedes conductivas	
<b>3. ¿Qué opciones se habrían adoptado frente a las circunstancias que afectaron el cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b>	La pregunta es “¿Si podía el arrendatario dejar de pagar la renta mensual sin verse perjudicado?” La respuesta es que la obligación no desaparece, pues existe dicha obligación, la que tampoco se puede considerar imposible de cumplir, por tanto, el arrendatario podía optar: i) por solicitar la renegociación de los aspectos contractuales con el arrendador; o ii) recurrir a la vía judicial o arbitral solicitando la disminución del monto de la renta convenida (o en su caso se condone, se suspenda o se reduzca la renta).	Dos opciones, la primera es que el inquilino desocupe pacíficamente el inmueble arrendado. La segunda el inicio de proceso judicial de desalojo por el incumplimiento de pago de alquileres.	Considero que la primera opción era la de trato directo mediante transacción, que indique un periodo de gracia durante la primera fase de marzo a junio de 2020, y posiblemente de acuerdo a las circunstancias y rubro del negocio una reducción temporal de la merced conductiva en función de las limitaciones a ciertas actividades decretadas por el Gobierno.	Los acreedores optaron por demandar, entiendo al no haber arribado a un acuerdo con los deudores, reiterando que fueron pocos procesos.	Invocar la concurrencia de caso fortuito como hecho inimputable al deudor, que le impidió la ejecución de la obligación los primeros meses, y luego la imposibilidad de cumplir de forma completa o puntual la prestación una vez que se reactivó la actividad económica de hospedajes, hoteles o restaurantes.	Lo que yo he advertido es que la mayoría de las partes de los procesos judiciales que hemos tenido, han llegado a acuerdos de conciliaciones previas. Hemos tenido más casos de ejecución de conciliación, que procesos cognitivos en los cuales no habría acuerdos; entonces lo que yo puedo advertir es que, en realidad habido más mecanismos de autocomposición que de heterocomposición en la resolución de sus conflictos.	En los casos que he conocido personalmente, se ha declarado fundadas las demandas ante el contexto que se ha verificado el incumplimiento del pago de los alquileres; sin embargo, en el caso de estos procesos que he conocido no habido argumentos o defensas tendientes a justificar que el pago de los alquileres no se efectuó por alguna situación de un evento de fuerza mayor o caso fortuito generado por la pandemia COVID-19, no ha habido argumentos de esa naturaleza.
<b>4. ¿Cuál es su opinión en relación a que los arrendatarios de locales comerciales hayan dejado de pagar la merced conductiva en el</b>	En el contexto de la pandemia del COVID-19 en el Cusco año 2020, como en todo el país y el extranjero ha significado una situación nueva, que ha incidido en la capacidad	Es razonable que los inquilinos hayan dejado de pagar los alquileres, lo irrazonable es que pretendan seguir ocupando	Debido a la coyuntura no tenían capacidad de pago, pero ello no los exime de su cumplimiento en tanto existía un contrato, y si el	Se trató de una situación excepcional. Precisament e por la declaración del Estado de Emergencia	Que era razonable, pues no tenían ingresos, pero eso fue temporal, se debió a una causa no imputable a los arrendatarios, causa que por lo demás fue	El primer aspecto es el tema de que hay obligaciones en el contrato de arrendamiento entre arrendador y arrendatario, y dentro de sus obligaciones una de las facultades o cargas que tiene el arrendador es, permitir que el bien este en condiciones adecuadas para el fin	Bueno entiendo que, la situación o la crisis económica que ha generado obviamente nos ha impedido el pago de los alquileres, y obviamente eso ha generado que la otra parte inconforme con que no se ha cumplido

<p><b>contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>económica o solvencia del arrendatario, quien se ha visto en el imposibilidad de cumplimiento del pago de la renta; no obstante, la obligación no ha desaparecido, por tanto, la opción no era dejar de pagar sin justificar su actitud, sino, buscar una alternativa como las que hemos explicado; esto porque antecede un contrato que lo obliga y está o estuvo en uso del bien, aunque este no cumpla con la finalidad para el que fue arrendado.</p>	<p>el bien arrendado sin pagar.</p>	<p>contrato estuviera premunido de una cláusula de caso fortuito esta era aplicable para la suspensión temporal.</p>	<p>e inamovilidad obligatoria. Lo anterior en el marco de locales comerciales no vinculados a venta de bienes de primera necesidad.</p>	<p>imprevisible si consideramos que los contratos se celebraron antes y que dicha causa concurrió en la ejecución de los contratos (de ejecución periódica-continuada).</p>	<p>para el cual fue arrendado, es una obligación del arrendador no del arrendatario, porque si me arriendan un bien y yo digo que ese bien tiene una finalidad determinada y el arrendador se compromete a que el bien está en condiciones adecuadas para alcanzar esa finalidad, es su obligación. Entonces, en algunos contextos se ha podido evidenciar de que esta finalidad no necesariamente ha podido ser garantizada por los arrendadores, por algunas dificultades en algunos bienes en específico, fuera de esas circunstancias como ha ocurrido en el tema de la obligaciones financieras, yo creo que no habría justificación para enervar el pago del contrato de arrendamiento durante ese periodo, al menos por imperio de la ley, porque hay que analizar caso por caso, eventualmente imagínense de que sea un local comercial para una farmacia no habido ninguna alteración en ese tiempo o local comercial para mercados la libertad y la ampliación de las autorizaciones de que tenía el arrendatario para el local comercial que ha arrendado. Noten que lo que ustedes están investigando no es arrendamiento vivienda sino es un arrendamiento de locales</p>	<p>con el pago de esta obligación haya interpuesto su demanda por desalojo</p>
---	--	-------------------------------------	--	---	---	--	--

						comerciales, entonces tendríamos que ver si en el contrato de arrendamiento se autorizó o no se autorizó el subarrendamiento, si se autorizó el subarrendamiento eventualmente puede ser que a mí me arrendaron el bien con una finalidad específica, pero yo tenía la posibilidad de subarrendarlo a una farmacia, en ese contexto no tendría yo alguna justificación de alguna circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito que justifique la imposibilidad de cumplimiento de la prestación del arrendatario; entonces en locales comerciales yo veo poco probable de que haya justificaciones para que el arrendatario no cumpla con la merced conductiva.	
<b>5. ¿Cuál es su opinión en relación a que los propietarios de locales comerciales exijan el pago de la merced conductiva pese a la situación socioeconómica compleja en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b>	Los arrendatarios no son los únicos que han sido víctimas del impacto de la pandemia COVID-19, ya que no se puede perder de vista que muchos propietarios viven de la renta de sus locales (es su único ingreso) por tanto, si bien debería haber un margen de comprensión, tienen el derecho de exigir el pago de la renta convenida, la que	Es razonable que los propietarios de los inmuebles exijan el pago de los alquileres porque constituye un medio de vida y subsistencia para los propietarios. Estas no están fuera del alcance de los problemas económicos.	Si bien ello se encuentra dentro de su derecho subjetivo de acción, considero debieron contemplar las circunstancias socioeconómicas que se vivió y buscar mecanismos de autocomposición con los inquilinos.	Si el acuerdo no fue modificado, estaban en su derecho.	Bueno, lo razonable es que, dado que dicha causa no se debía a la conducta del arrendatario, se debió reajustar el contrato a estas nuevas circunstancias, al ser la prestación del arrendatario excesivamente onerosa. No obstante, los arrendatarios simplemente no	Yo creo que, entre tanto el arrendador garantice que el bien arrendado esté en condiciones para poder cumplir la finalidad para la cual se arrendo, sí sería exigible el cumplimiento del arrendamiento; sin embargo, por ejemplo, que hemos podido ver en el centro del Cusco hay muchos locales comerciales que están arrendados para venta de artesanías y estos locales comerciales están al interior de casas coloniales que tienen una puerta de acceso común, ¿Entonces qué paso durante la pandemia? La familia que es propietaria de la casa,	En este caso no era razonable que pudieran exigirles el pago en los mismos montos acordados de la pandemia del COVID-19, dado que las medidas que restringieron el desarrollo de la economía hacían que estas personas que generalmente alquilaban estos inmuebles dedicados a fines comerciales no tengan ingresos, lo correcto era que en su momento talvez lleguen a un acuerdo para disminuir el pago de estas rentas pero no cobrarles el

	evidentemente puede ser re negociada para otorgar facilidades a los arrendatarios.				cumplían y muchos arrendadores que tenían ese único ingreso exigían el cumplimiento de la prestación.	cerró la puerta principal por un tema de salubridad y seguridad, ¿Entonces eso qué genera? La imposibilidad de que la tienda arrendada en el interior de esta casa colonial esté en condiciones adecuadas para poder alcanzar la finalidad del arrendamiento comercial para el cual de cerebro, y eso genera la imposibilidad del uso del bien por una conducta imputable al arrendador, no al arrendatario, entonces en esos contextos por eso -el análisis es caso por caso siempre- sí podríamos decir que no habría posibilidad de que el arrendador exija el cumplimiento de la merced conductiva.	mismo monto dado la situación; sin embargo, se aprecia que en los procesos que se han instado los arrendadores han cobrado o han pretendido cobrar el mismo monto, empero frente a ello la parte demandada (arrendatarios) no ha ejercitado una defensa indicando que esta situación de caso fortuito o fuerza mayor impidió el cumplimiento de la obligación pactada; por lo que, mientras no haya una defensa de esa naturaleza el Juez no puede estarse pronunciando de oficio salvo de lo que dan las partes, ello en atención al principio de congruencia procesal.
<b>6. ¿Considera que es aplicable la onerosidad de la prestación a casos de arrendatarios de locales comerciales que no pudieron funcionar durante el período de aislamiento social obligatorio, Cusco 2020? ¿Por qué?</b>	Del enunciado en el artículo 1440 del Código Civil, se puede concluir que la excesiva onerosidad de la prestación puede ser una alternativa a la problemática planteada, en tanto y en cuanto, la crisis sanitaria parece haber convertido las prestaciones en excesivamente onerosas, porque	De ninguna manera, salvo que luego de la pandemia o en plena pandemia se haya pretendido incrementar los alquileres.	Sí, esta institución sustantiva resulta aplicable a las circunstancias de hechos graves, extraordinarios e imprevisibles en la fecha de celebración del contrato que generen la imposibilidad material de cumplir con la	Sí, sin embargo, deberá verificarse caso por caso, dado que al tratarse de una situación excepcional y que existieron servicios que continuaron	Sí, pues es una figura aplicable a contratos de ejecución continuada o periódica como el arrendamiento, y porque permite que al haber resultado demasiado oneroso para el arrendatario el cumplimiento de sus prestaciones, se puede reducir estas, lo que resulta más	Considero que no, porque en realidad la forma de cómo se deben de resolver esos conflictos son precisamente al ser un contrato con prestaciones bilaterales, yo creo que hay que analizar la exigibilidad de la merced conductiva en atención al cumplimiento de las prestaciones a cargo del arrendador, y hay que analizar también el tema de la imposibilidad física o jurídica del cumplimiento de determinadas prestaciones en atención a casos concretos y en atención a eso ver si	Sí, en efecto esta figura es factible de aplicarse dado que había devenido una circunstancia que de manera extraordinaria modificaba el estado de cosas, generando que los ingresos que pudieran obtener el arrendatario de los locales comerciales se vean menguados, y que esto a veces genere la imposibilidad de cumplir con el pago de la merced conductiva en los términos acordados antes de

	<p>aparentemente cumpliría el requisito de la existencia de acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, y quien se ve más perjudicado es el arrendatario. Sin embargo, se tiene que revisar casos por caso en la que se tendrá que demostrar la alteración sustancial de la base económica del contrato, a partir de lo pactado, de la capacidad económica del arrendatario, de la interpretación del propio contrato, entre otros</p>		<p>contraprestación, como lo fue las circunstancias generadas por el COVID en Cusco.</p>	<p>brindándose.</p>	<p>justo para ambas partes.</p>	<p>hubo responsabilidad contractual o no en el incumplimiento parcial tardío defectuoso de alguna de las partes contratantes, en tanto la excesiva onerosidad de la prestación no tiene que ver con la ejecución del contrato sino en un hecho concomitante al momento de la celebración del acto en el cual una de las partes contratantes se aprovecha del estado de necesidad de la parte contratante y en virtud de ello genera una excesiva onerosidad de la prestación a su cargo, entonces la excesiva onerosidad de la prestación no se configura en la ejecución contractual sino a la celebración del contrato.</p>	<p>pandemia; por lo que sí es posible que se pueda invocar esta figura; sin embargo, como reitero en los procesos que he conocido, la defensa no han invocado eso, tanto dentro del proceso ni tampoco se ha visto que extraprocesalmente antes de iniciar el proceso mediante en una carta notarial, o algún acuerdo hayan intentado aplicar esta figura. Al contrario, simplemente han ejercido su defensa, diciendo que no he pagado la renta por la pandemia no me permitieron porque mis ingresos han disminuido, pero propiamente no han pedido eso, en caso de que se hubiera solicitado esta circunstancia entonces el juez en su momento hubiese dispuesto la resolución del contrato, pero no ha habido una defensa de esa naturaleza de parte de los abogados de los demandados.</p>
<p><b>7. ¿Considera Ud. que la renegociación de las condiciones y forma del pago de la merced conductiva,</b></p>	<p>Considero que es una de las medidas más acertadas para superar la crisis originada en este contexto de pandemia, pero deberá ser una renegociación</p>	<p>Sí.</p>	<p>Como lo dije es un mecanismo legal que está sujeto a la voluntad de las partes dentro del marco de la teoría de la socialización</p>	<p>Sí, porque es voluntad de las partes modificar los acuerdos del acto jurídico que</p>	<p>Sí, porque la circunstancia que lo origina no es culpa del arrendatario, quien se vio perjudicado por la inmovilización</p>	<p>Considero que, sobre todo la figura de la novación de obligaciones vendría hacer el mecanismo más adecuado para poder resolver ese tipo de conflictos, y, estimo esto porque durante los conflictos que hemos tenido sobre arrendamientos</p>	<p>Claro, dado que era una situación imprevisible, yo considero que, si pudieron haber renegociado el monto o la cantidad de la merced conductiva, pues las circunstancias lo ameritaban,</p>

<p><b>constituye una solución jurídica eficiente para enfrentar la alteración de las circunstancias en materia de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19? ¿Por qué?</b></p>	<p>del arrendamiento, impregnada de solidaridad, esto debido a que no hay mejor solución que un arreglo extrajudicial de buena fe y con voluntad de solucionar los problemas sobrevenidos. Recurrir a la vía judicial, no solo que resulta un tanto incierta, sino onerosa.</p>		<p>contractual o solidarismo contractual en contraposición con la teoría de la voluntad contractual contenida en el pacto sunt servanda.</p>	<p>suscribieron.</p>	<p>social determinada por la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia, y habiéndose establecido que dicha pandemia era temporal y combatible a la larga con medidas sanitarias, ello permitiría que el arrendatario no pierda su actividad económica, pero que cumpla su prestación reajustada.</p>	<p>de locales comerciales post pandemia, la mayoría de ellos que llegaron a temas judiciales en fase cognitiva hemos podido resolverlos precisamente mediante conciliación, en el cual las partes han establecido nuevos plazos contractuales y merced conductivas progresivas, lo que generalmente ha ocurrido en este juzgado es que se bajó la merced conductiva del contrato originario por un plazo determinado y también se pactó de que a partir de determinado mes esa misma merced conductiva se incrementaba, entonces eso implica una novación en realidad de la obligación originaria, y ha sido eficaz porque no hemos tenido que yo recuerde problemas en ejecución, las partes ni siquiera han venido a que ejecutemos esa conciliación porque entiendo que ha sido efectiva. Dentro de la propia novación el paso previo es renegociar las pautas del contrato.</p>	<p>dado que como eran locales dedicados al comercio y todas las actividades comerciales estaban paralizadas, esa circunstancia prácticamente imponía el hecho podían renegociar el monto de la merced conductiva que hubieran acordado las partes.</p>
<p><b>8. ¿A qué otras opciones de solución de conflictos se han recurrido ante el incumplimiento de pago de la merced conductiva de contratos de arrendamiento</b></p>	<p>Se ha optado también por la aplicación del régimen de la imposibilidad temporal a fin de que se permita al arrendatario suspender el pago de la renta a partir de lo establecido en el artículo 1316 del</p>	<p>Renegociaciones, conciliaciones, y otros</p>	<p>Las partes que no han recurrido o no han logrado solucionar el conflicto han recurrido a la vía jurisdiccional.</p>	<p>Conciliación. Al no haberse conocido muchos casos, me es posible inferir que la mayoría de personas</p>	<p>De los casos que tuve la oportunidad de conocer, estos llegaron después de más de un año, o más desde decretada la emergencia sanitaria e inmovilización social, y lo que se pretendía era el</p>	<p>Como mencione en algunas preguntas anteriores, ha habido, yo creo, más soluciones autocompositivas, la conciliación ha funcionado bastante, los centros de conciliación han funcionado bastante en la solución de estos conflictos.</p>	<p>Como en su caso, ya conocemos el conflicto cuando ya se judicializa, la única solución a la que he podido ver a la que han recurrido las partes es demandar el desalojo, y que el Juez ordene la restitución del inmueble ante la verificación del</p>

<p><b>derivado de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>Código Civil. Se ha invocado igualmente la concurrencia de la fuerza mayor prevista en el artículo 1315 del Código Civil.</p>			<p>optaron por modificar sus contratos voluntariamente.</p>	<p>desalojo, para no verse más perjudicado el arrendador.</p>		<p>incumplimiento del pago de la renta. Ahora en sede extraprocesal, es posible que han llegado las partes a muchos otros acuerdos, como resolver el contrato y retirarse del bien inmueble pero eso extraprocesalmente porque al Juzgado y los Órganos Jurisdiccionales ya llegan cuando hay esa resistencia a la restitución del inmueble y se da que la única solución es que se disponga la restitución judicialmente, ahora en caso no sea en sede judicial otra alternativa es la conciliación, en el que tal vez en sede judicial el Juez pudo haber procurado renegocien el monto de la merced conductiva o algún otro acuerdo; sin embargo, de los casos que he conocido no habido eso y en muchos casos generalmente la demanda sea tramitada por rebeldía de la parte demandada por lo cual, como no concurría al proceso el Juez ni siquiera podía promover un acuerdo conciliatorio entre las partes. Extraprocesalmente, asumo que han llegado a muchas otras alternativas, pero</p>
---	--	--	--	---	---	--	--

							cuando se judicializa la única salida ha sido declarar fundada la demanda y disponer la restitución del inmueble.	
<b>9. ¿Usted ha conocido casos de incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales derivado de la pandemia COVID-19? (Detalle)</b>	En la vía judicial se ha conocido algunos procesos, unos en los que invocando fuerza mayor se solicitaba la exoneración del pago de la renta; otros, en los que habiéndose condonado algunos meses de renta por esta situación extraordinaria e imprevisibles, se requería que la condonación sea por un plazo mayor.	Sí, Exp. 00364-2021	Sí he tenido un caso de cobro de contraprestación derivada de contrato de usufructo de un Hotel y reconvencción de suspensión de contrato por caso fortuito.	Sí, obligación de dar suma de dinero, empero no recuerdo si fue más de uno.	Sí, uno. expediente 01444-2021	El N°	Sí, he conocido varios casos vinculados a ese aspecto esencialmente vinculados al desalojo derivado del incumplimiento de la merced conductiva, claro está que esto tendría que ser competencia de un Juzgado de Paz Letrado porque el desalojo por mora o por vencimiento del contrato es competencia de un Juzgado de Paz Letrado; sin embargo, en atención al cuarto pleno casatorio cuando vence el contrato y giran una carta notarial requiriendo devolución del bien, la Corte Suprema ha establecido de que eso es una causal de ocupación precaria, o si tu resuelves extrajudicialmente el contrato por incumplimiento de la renta y ya lo resuelves extrajudicialmente, también han dicho que es un caso de ocupación precaria, temas con los cuales definitivamente no estoy de acuerdo pero por ser un tema de configuración legal lo aplicamos entonces que genera, genera que un conflicto, que en realidad es un conflicto vinculado al arrendamiento de un local	Respecto a locales comerciales no recuerdo exactamente, es que conocí artos procesos antes y después de la pandemia, pero lo que más recuerdo era de alquiler de viviendas, entonces ahí hubo falta de pago de los alquileres por motivo de la pandemia se ha procedido al desalojo, no estoy muy segura pero entiendo que habido pero no recuerdo exactamente; pero generalmente los hoteles que se alquilan son para fines comerciales al menos aquí en el centro de la ciudad, entonces entiendo que hubo y son varios casos, no recuerdo si eran por la pandemia o si eran antes o después.

						comercial se termine resolviendo en un caso de desalojo por ocupación precaria como si fuera una persona que invadió el bien, que se desnaturaliza, pero pese a que eran desalojos por posesión precaria en el fondo eran problemas derivados de arrendamientos de locales comerciales por pandemia, entonces, en ese contexto de esos procesos hemos llevado el proceso y es ahí donde se ha conciliado y las partes han conciliado diciendo de que pactan nuevos contratos de arrendamiento, lo cual en mi experiencia incluso constituye claramente una evidencia de cuan errado y pernicioso es el cuarto pleno casatorio en materia civil, al menos en esa parte	
<b>10. Comentario adicional</b>	Cuando los casos se judicializan, no siempre se han formulado las demandas enfocando adecuadamente el problema, no se ha sabido delimitar adecuadamente la prestación y es por ello que no siempre dichos procesos han culminado con sentencias favorables. Es por ello, que considero que antes de recurrir a un proceso judicial se deben de	El problema debe ser planteado de acuerdo a la realidad nacional en donde los ciudadanos de este país no somos millonarios y si se logra tener un bien para alquilarlo es en base a mucho esfuerzo, para	Lamentablemente el solidarismo contractual que debe operar en este tipo de situaciones no es tomado en cuenta por las partes para buscar una solución en vía extrajudicial en casos extraordinarios. En este caso el Juez debe aplicar estos criterios bajo	Ninguno	Ninguno	Respecto al tema de los conflictos derivados de contratos de arrendamiento ahora el sistema de oralidad civil permite que las partes puedan llegar a convenciones procesales, eso significa que las partes pueden diseñar como se va implementar el proceso judicial en caso haya un conflicto con ocasión del arrendamiento, entonces, yo creo que en el contrato de arrendamiento podrían llegar a determinados pactos, por ejemplo que la solicitud de devolución no genera precariedad de la posesión, y por tanto eso no te termine	En estos casos hay una figura como la 1440 de la excesiva onerosidad y no la aplican las partes porque obviamente no conocen de esta técnica jurídica y los abogados tampoco la aplican, creo que la solución, sino está en el contrato hay soluciones que las da de manera supletoria el Código Civil, ahí están los instrumentos y mecanismos el punto es que hay que aplicarlos o pedir a los Juzgados que los aplique. No es una cuestión propiamente

	<p>agotar las vías extrajudiciales, buscando acuerdos razonados y solidarios.</p>	<p>garantizar una tercera edad digna.</p>	<p>la aplicación de principios. En todo caso los contratos deben tener cláusulas expresas de caso fortuito.</p>			<p>derivando a un proceso mucho más lato, que puedan determinar de que en caso haya algún problema sobre pago de la merced conductiva les van a poder emplazar válidamente en una casilla electrónica determinada, lo cual va a generar de que se reduzcan los tiempos procesales, porque uno de los espacios más largos en el proceso judicial es el emplazamiento, porque giras cédulas de notificación las mismas que no llegan, la dirección está incompleta, nulidades; pero si tu pactas en el contrato como convención procesal donde te pueden notificar, lógicamente de este tipo de conflictos derivados de alquileres de locales comerciales podrían ser resueltos en tiempos mucho más breves.</p> <p>Por otro lado, hay que tener mucho cuidado con el tema de los alcances de algún proyecto normativo, ya que en muchos escenarios de pandemia de COVID-19 son perfectamente exigibles todas las prestaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, entonces podría ser la dación de alguna norma que pueda esclarecer algunos problemas concretos sobre todo vinculados a la imposibilidad de utilización del bien arrendado como causal para no ser exigible la</p>	<p>de la pandemia, pero qué sucede, los procesos de desalojo tiene problemas en la ejecución, como lo dije, hay una cultura bastante arraigada en los abogados de que creo que instruyen a los arrendatarios de quedarse hasta el lanzamiento final, ya sea incluso haya sentencia de primera instancia que declara fundada ese abogado no es capaz de asesorar debidamente al patrocinado y decirle “hay una sentencia fundada que dice que te vayas y que entregues el inmueble”, pero no y apelan, eso les es muy cómodo, ya hay sentencia de vista que confirma la sentencia de primera instancia que dispone la restitución, pero siguen ocupando hasta que el Juez recién realice el lanzamiento.</p>
--	---	---	---	--	--	---	---

						<p>contraprestación de la merced conductiva, pero si ustedes lo ven en el fondo eso ya está regulado mediante la excepción de contrato incumplido en el Código Civil, yo creo que sería más que un tema de una nueva regulación determinar el alcance de la interpretación de las normas que ya hay en el Código Civil, salvo alguna circunstancia en concreto que pudiese justificar un tema de frente a arrendamientos comerciales inscritos mejor dicho que estén pagando los impuestos, poder trabajar una exoneración de impuestos, una ley que exonere impuestos por determinados periodos con ocasión de figuras parecidas a la pandemia, creo que por ahí podría haber una modificación legislativa que pueda dar escenarios de renegociación. Se me ocurre que, si durante un escenario similar a la pandemia COVID-19, que habría que establecer las pautas y las características de ese escenario, a que el arrendador que renegocie el monto de la renta, acredite la renegociación del monto de la merced conductiva que da un periodo del impuesto a la renta equivalente a tres meses o una proporción respecto al tiempo que duran las medidas del aislamiento de la pandemia, entonces que</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

						generaría ese proyecto de ley, generaría la posibilidad de incentivar al arrendador a que tenga predisposición para poder celebrar renegociaciones y poder solucionar de forma autocompositiva más conflictos.	
--	--	--	--	--	--	--	--

### Hallazgos de entrevistas a Conciliadores:

Preguntas	Entrevistado F.B.A.	Entrevistado G.Z.A.	Entrevistado G.A.S.	Entrevistado R.R.V.	Entrevistado V.P.G.S.	Entrevistado Y.M.J.
<b>1. ¿Conoce usted alguna situación presentada antes de la pandemia COVID-19 que haya incidido en el incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco?</b>	Sí, respecto a clientes que vinieron, en obligaciones de hacer u obligaciones de dar suma de dinero, en mérito que hay baja de negocios que les impide cumplir el contrato, esto antes; en plena pandemia, muchas resoluciones de contrato se presentaron de forma tácita, se hizo imposible cumplir el contrato por esta razón desocuparon, y los que continuaban dejaron sus obligaciones y han tenido que modificar su contrato por fuerza mayor. En otros casos el dueño resolvía el contrato dando o no dando las	Sí, porque acorde de la naturaleza del contrato de arrendamiento, el arrendatario es una de las partes que incumple con su obligación de pagar la renta por diversas eventualidades que se presentan, lo que conlleva muchas veces al arrendador recurrir a la vía judicial interponiendo demandas de desalojo por incumplimiento del contrato.	Sí, los que son de dominio público, caso los contratos de arrendamiento de la Beneficencia Pública de la Municipalidad Provincial de Cusco	No, no se presentó ningún caso.	Sí, siendo que en muchos casos se ha visto que los dueños de los locales comerciales ante el incumplimiento del pago de la renta o merced conductiva del arrendatario, acuden al Órgano Jurisdiccional e instan procesos de desalojo, demandas por incumplimiento de contrato y/o obligaciones contractuales.	Sí, las situaciones que generalmente inciden en el incumplimiento de contratos son las pérdidas económicas, pérdidas de clientes, conflictos entre propietarios y penalidades

	facilidades al arrendatario por temas de salud, y en lo económico las cosas que arrendaban se quedaban como pago de la merced conductiva.					
<b>2. ¿Qué consecuencias jurídicas, económicas y sociales se han presentado en los contratos de arrendamiento de locales comerciales por causa de la pandemia COVID-19 en la ciudad de Cusco?</b>	Se han dejado de percibir ingresos en los locales comerciales a cuya razón han perjudicado a los propietarios, quienes ya no perciben su ingreso mensual, dándose un incumplimiento por razones de fuerza mayor y por falta de ingresos por la actividad que realizan en razón a la emergencia sanitaria.	Como consecuencias jurídicas hubo el incumplimiento de prestaciones pactadas en el contrato de arrendamiento del local comercial, ello debido al cierre temporal de los locales por el estado de emergencia sanitaria dispuesto por el Gobierno Nacional. En lo económico y social, el arrendador dejó de percibir la renta que en algunos casos era su única fuente de ingreso, esto debido a que los arrendatarios a causa de la pandemia no podían realizar sus actividades económicas para el pago de la renta, lo que ocasionó la disminución de locales comerciales.	Jurídicas: Resoluciones contractuales / ocupantes precarios. Económicas: Contratos impagos / intereses legales / daños y perjuicios. Sociales: Conflictos familiares y sociales.	Entre las diversas consecuencias originadas por el COVID-19, tenemos, el incumplimiento de contrato de arrendamiento, la renegociación y uno de los mecanismos de solución de conflictos, la conciliación; siendo que excepcionalmente en algunos casos se instó procesos judiciales ante el Poder Judicial. Asimismo, al no tener un ingreso pecuniario, los arrendatarios no pudieron cumplir con pagar oportunamente la renta; lo que perjudicó a los arrendadores, ya que muchos de ellos destinaban ese dinero para cubrir deudas financieras, y cubrir sus necesidades, porque ese era su	Hubo varias consecuencias que ocasionó la pandemia COVID-19, tales como, el arrendatario no pudo cumplir con una de sus obligaciones que es el pago de la renta, situación que hizo que el arrendador inste procesos judiciales al no haber existido un acuerdo extrajudicial, hecho que perjudicó a ambos al haber causado daños económicos, pérdida del tiempo, entre otros.	Las consecuencias jurídicas que se presentaron, fueron la resolución y rescisión de contratos, e indemnización de daños y perjuicios. Las consecuencias económicas y sociales, fueron las pérdidas económicas, depresión, estrés y suicidios.

				único ingreso económico.		
<b>3. ¿Qué opciones se habrían adoptado frente a las circunstancias que afectaron el cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b>	Se tomaron estrategias de resolución de contratos, reducción de pagos por concepto de arrendamiento, modificación del contrato, entre otras figuras propias de manifestación de la voluntad de las partes.	- Acuerdos conciliatorios. - La renegociación de los términos contractuales. - Como última instancia, acudir al Órgano Jurisdiccional.	Recurrir a las conciliaciones virtuales de mutuo acuerdo a efectos de resolver contratos o modificar condiciones	Desde mi perspectiva, las alternativas más eficaces serían la renegociación del contrato de arrendamiento, y el acudir al Centro de Conciliación.	Considero que la reducción del monto de la merced conductiva pactada en el contrato de arrendamiento, o el fraccionamiento del total de la renta que tenía pendiente pagar el arrendatario.	En algunos casos han optado por exonerar el pago de tres mensualidades y en otros han rebajado a la mitad del precio pactado.
<b>4. ¿Cuál es su opinión en relación a que los arrendatarios de locales comerciales hayan dejado de pagar la merced conductiva en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b>	En mi opinión, existe una relación directa entre la situación de emergencia (COVID-19) y la falta de cumplimiento de sus obligaciones como arrendatarios o inquilinos.	Es entendible que los arrendatarios no hayan podido cumplir con su obligación de pagar la merced conductiva, debido a las restricciones (cuarentena total) establecida con la finalidad de impedir la propagación del COVID-19, cerrándose los locales comerciales de forma permanente hasta la reactivación económica gradual dispuesta por el Gobierno Central, empero ello no significa que la obligación haya desaparecido, siendo lo más idóneo que las partes busquen alternativas que beneficie a ambos.	Frente al contexto de la pandemia COVID-19 es difícil manifestar una opinión, puesto que las circunstancias obligaban a decisiones positivas y negativas.	Es comprensible que los arrendatarios no hayan podido cumplir con su obligación de pagar la renta, debido a las disposiciones dictadas por el Gobierno Central a raíz del COVID-19 (cuarentena), lo que conlleva a que la mayoría de arrendatarios se vean forzados a cerrar sus locales comerciales.	Si bien es cierto que, en la mayoría de casos, el arrendatario por la pandemia COVID-19, estuvo en la imposibilidad de poder pagar la merced conductiva, ya que se tenía que acatar las medidas dictadas por el Gobierno Central, y en muchos casos para el arrendador la renta era el único ingreso; por tanto, la opción idónea no sería que el arrendatario deje de pagar la renta, sino que tanto arrendador como arrendatario busquen una alternativa que beneficie a ambos.	Considero que debido a que la pandemia del COVID-19 fue un evento extraordinario e imprevisible, los arrendatarios tenían el derecho de exigir la exoneración del pago de la merced conductiva, toda vez que en algunos casos estos locales comerciales no fueron utilizados y por tanto no generaban ingresos

<p><b>5. ¿Cuál es su opinión en relación a que los propietarios de locales comerciales exijan el pago de la merced conductiva pese a la situación socioeconómica compleja en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>Considero que ambas partes tienen una justificación para solicitar un diálogo en mérito a la situación precaria a consecuencia de la pandemia, esto quiere decir que el arrendatario requiere su dinero como medio de ingreso y el arrendador considera opciones frente a la precariedad coyuntural.</p>	<p>Ante el incumplimiento contractual, si bien es cierto el arrendador tiene el derecho de exigir el pago de la renta, empero debería tener la iniciativa de poder llegar a un acuerdo (renegociación) ello a fin de otorgar facilidades para que el arrendatario pueda cumplir con su obligación de pago.</p>	<p>La posición al respecto pasa por un tema moral humano, es difícil emitir una opinión al respecto.</p>	<p>Los arrendadores, se vieron en la obligación de exigir el pago de la renta, debido a que ese era el único ingreso que tenían para satisfacer sus necesidades (alimentación, salud), siendo que muchos de ellos lo destinaban a cubrir sus deudas ante las entidades financieras u otros.</p>	<p>Al respecto, se debe tener en cuenta que para muchos propietarios la renta de sus locales comerciales, era el único ingreso que tenían, y en muchos casos muchos arrendadores para poder construir los locales comerciales, tuvieron que sacar préstamo de los bancos; por lo que es comprensible que ellos exigiesen el pago de la renta, empero también se debe tener en cuenta la dificultad que tenían los arrendadores de cumplir con su obligación</p>	<p>En mi opinión los propietarios debían ser tolerantes y solidarios.</p>
<p><b>6. ¿Considera que es aplicable la excesiva onerosidad de la prestación a casos de arrendatarios de locales comerciales que no pudieron funcionar durante el periodo de aislamiento social obligatorio, Cusco 2020? ¿Por qué?</b></p>	<p>Sí, porque el arrendatario considera sus necesidades, pero no considera que la economía estaba muy por debajo del ingreso normal, siendo que el Cusco es una ciudad turística y en pandemia se cerraron lugares turísticos, se cerró fronteras y ello agravó la precariedad económica.</p>	<p>Sí, porque al haber sido una situación imprevisible y extraordinaria la pandemia del COVID-19 hizo que las prestaciones de dar suma de dinero se vean excesivamente onerosas, ello por la suspensión de las actividades económicas.</p>	<p>Sí, frente al contexto socio-económico, se pudieron renegociar los contratos.</p>	<p>Sí, porque si no se aplicaría ello, existiría una desigualdad, entre el arrendador y arrendatario, respecto a los acuerdos que se adoptaron en el contrato de arrendamiento.</p>	<p>Evidentemente es aplicable, porque la población atravesaba graves circunstancias económicas y sociales por causa de la pandemia del COVID-19; además, conforme el artículo 1440 y siguientes del Código Civil es aplicable.</p>	<p>Sí, es aplicable por cuanto en el artículo 1440 del Código Civil se establece que la excesiva onerosidad se presenta cuando por casos extraordinarios e imprevisibles se rompe el equilibrio contractual.</p>
<p><b>7. ¿Considera Ud. que la renegociación de las condiciones y forma del pago de la merced conductiva, constituye una solución jurídica eficiente para enfrentar la alteración de las</b></p>	<p>Sí, porque conforme a una renegociación ambas partes exponen sus circunstancias y arriban acuerdos beneficiosos para ambas partes, esto tanto para el arrendador y el arrendatario.</p>	<p>Sí, los contratos se rigen por la autonomía de las partes, lo cual conlleva a que ellos puedan optar por esta alternativa debido a que muchos casos esta solución jurídica ayudo a superar las consecuencias</p>	<p>Sí, fue una solución asertiva frente a dicha problemática. Considerando que la situación económica en el país era crítica, y conllevaría a futuros procesos</p>	<p>La renegociación de las condiciones y forma de pago de la renta, es una de las soluciones jurídicas idóneas, ya que evitara que las partes concurran al Órgano</p>	<p>Desde mi opinión, considero que esta figura de la renegociación sí constituye una solución jurídica idónea, es más es la mejor opción, ya que tomar este camino evita que tanto el arrendador y el arrendatario tengan que</p>	<p>Sí, por cuanto el COVID-19 se presentó de manera fortuita e imprevisible.</p>

<p>circunstancias en materia de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de pandemia COVID-19, Cusco 2020? ¿Por qué?</p>		<p>jurídicas que ocasiono la pandemia COVID-19.</p>	<p>judiciales.</p>	<p>Jurisdiccional, en la que les generara pérdida de tiempo y dinero.</p>	<p>gastar tiempo y dinero insulsamente acudiendo a la vía judicial.</p>	
<p>8. ¿A qué otras opciones de solución de conflictos se han recurrido ante el incumplimiento de pago de la merced conductiva de contratos de arrendamiento derivado de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</p>	<p>Conciliación, porque permite arribar acuerdos entre las partes y con ello arriben acuerdos en que ambas partes puedan ganar conforme a sus propuestas e intereses.</p>	<p>Otra solución sería acudir a la vía extrajudicial que es la conciliación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conciliación Extrajudicial.</li> <li>- Transacción Extrajudicial</li> <li>- Mediación</li> <li>- Recurrir al Poder Judicial</li> </ul>	<p>Una de las soluciones que se dio, fue la resolución del contrato de arrendamiento, en la que en algunos casos se cubrió la merced conductiva con los bienes o productos que expendían los arrendatarios, en otros se llegó a cubrir con la garantía que se dio al momento de celebrar el contrato, siendo que algunos casos, se suspendió el pago de renta hasta que se reanuden gradualmente las actividades económicas, ello por acuerdo mutuo entre las partes. Otra solución, en última instancia, fue acudir al órgano jurisdiccional, debido al incumplimiento del</p>	<p>Otra de las opciones que optaron los propietarios fue la recuperación de la posesión de los bienes arrendados sin que puedan cobrar la merced conductiva en base a los contratos suscritos con los inquilinos; y en otros casos, los arrendadores optaban por la suspensión del pago de la renta hasta que hayan regresado a la normalidad las actividades comerciales.</p>	<p>Conciliación Extrajudicial.</p>

<p><b>9. ¿Usted ha conocido casos de incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales derivado de la pandemia COVID-19? (Detalle)</b></p>	<p>Sí, por ejemplo, en el Centro Comercial El Molino hubo incumplimiento de contrato, se desalojó, no atendían porque estaba cerrado. En el ámbito jurídico en el Edificio del Penalillo, fueron desocupados por no cumplir los contratos puesto que no había permiso para la actividad jurídica y la situación no daba para contactar entre asesor y cliente, además se vieron afectados también el turismo, muchos hoteles, hospedaje, agencias de viaje, estos han cerrado porque no había dinero para pagar servicios de internet porque el arrendamiento lleva a pagar otros servicios , como de seguridad , mantenimiento, esto está fuera de lo pactado pero es por renegociación, también se vio afectado el sector que se dedica a la venta de artesanías.</p>	<p>Sí, en casos de locales comerciales dedicados al rubro de la hotelería turístico, en el que los arrendatarios a fin de dar cumplimiento con el pago de la merced conductiva adeudada optaron por compensar dicha deuda con el desprendimiento de sus bienes (camas, roperos, muebles de hotelería, etc).</p>	<p>Sí, en mi posición de conciliadora extrajudicial se ha recepcionado solicitudes de pago por arrendamiento de locales.</p>	<p>pago de la renta. Sí, en este Centro de Conciliación “Rimasunchis”, se ha vistos varios casos, por ejemplo, la conciliación que se dio entre un arrendador de un Hotel que está ubicado en Machu Picchu, en la que la renta acumulada era por el monto de diez mil dólares aproximadamente, y a fin de compensar esa deuda, los arrendatarios dejaron todos los muebles que existían en dicho Hotel.</p>	<p>Sí, he conocido muchos casos y la mayoría de ellos fueron resueltos a través de la renegociación o proroga de pago del alquiler, porque en su mayoría los propietarios tampoco tenían a quien alquilar sus locales comerciales debido a la situación de la inmovilización obligatoria que origino la pandemia del COVID-19.</p>	<p>Sí, se ha iniciado un procedimiento conciliatorio extrajudicial por incumplimiento de contrato de arrendamiento, en donde ambas partes han cedido, acordando la reducción a la mitad del precio pactado por 3 (tres) meses.</p>
<p><b>10. Comentario adicional</b></p>	<p>La falta de cumplimiento de contrato de arrendamiento en época de pandemia COVID-19, ha generado gran malestar, incomodidad debido a que las circunstancias económicas se</p>	<p>Desde mi punto de vista considero que previamente se debió realizar acuerdos consensuados (renegociación) para así no acudir al Órgano Jurisdiccional con procesos</p>	<p>Ninguno</p>	<p>Considero que debería existir una norma que regule específicamente alguna situación similar al COVID-19, que origino el no</p>	<p>La pandemia del COVID-19 no solo ha enfermado a la sociedad, sino también ha afectado las relaciones jurídicas debidamente constituidas, y en este caso, especialmente en los</p>	<p>Me parece interesante la investigación, toda vez que en la pandemia del COVID-19 se suscitaron diferentes conflictos con respecto al tema de</p>

	<p>vieron alteradas a consecuencia de las limitaciones que el estado impuso a consecuencia de la pandemia.</p>	<p>que demandan tiempo, dinero en la que muchas veces dichos procesos a la fecha se encuentran aún en trámite.</p>		<p>cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, ello a fin de evitar controversias y/o desigualdades entre las partes; o en todo caso se integraría una cláusula específica en los contratos de arrendamientos que prevea eventos similares a la pandemia COVID-19.</p>	<p>contratos de arrendamiento se vio muy marcado tanto para los arrendadores y arrendatarios.</p>	<p>investigación.</p>
--	--	--	--	---	---	-----------------------

## Hallazgos de entrevistas a Abogados Litigantes

### Grupo 1

Preguntas	Entrevistado A.M.C.C.	Entrevistado C.Q.A.	Entrevistado C.I.A.C.	Entrevistado E.B.S.	Entrevistado E.J.U.C.	Entrevistado G.H.D.	Entrevistado J.S.Y.	Entrevistado J.C.M.D.
<p><b>1. ¿Conoce usted alguna situación presentada antes de la pandemia COVID-19 que haya incidido en el incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco?</b></p>	<p>Sí, durante los tres primeros meses de la pandemia no se ha pagado merced conductiva laguna, debido a que se encontraba cerrado los locales.</p>	<p>El incumplimiento contractual es conocido y no excepcional, más cuando se trata del ámbito subjetivo</p>	<p>Sí, por ejemplo, el no cumplimiento de contratos de arrendamiento se da debido a que en muchos casos el arrendatario no llega a cubrir la renta, esto por las malas estrategias adoptadas para expender sus productos o brindar sus servicios, o en algunos casos en las que la demanda de mercado es muy baja, asimismo por la irresponsabilidad del</p>	<p>Sí, en el contexto del COVID-19 los arrendatarios no quieren retirarse de su domicilio porque no tienen economía.</p>	<p>Sí, muchas de ellas por incumplimiento de pago, sin embargo, con la pandemia, se dio en gran cantidad, por ser una situación crítica.</p>	<p>Sí, mediante los medios de difusión de televisión como también en las oficinas del centro de nuestra ciudad del Cusco.</p>	<p>Sí, anteriormente tenía una tienda comercial en el centro Comercial Cusco, obviamente por el cierre del centro comercial durante la época de pandemia no se pudo trabajar lo que afectó la situación económica de todos los inquilinos.</p>	<p>Sí, he conocido varios casos que haya incidido en el incumplimiento del contrato de arrendamiento antes de la pandemia COVID-19, por ejemplo, que los arrendatarios no cumplieron con pagar la renta motivo por el cual los arrendadores interpusieron ante el Poder Judicial, demanda de cumplimiento de contrato, obligación de dar suma de dinero y proceso de desalojo.</p>

			arrendatario, en el pago oportuno de la merced conductiva, lo que obliga al arrendador acudir al Poder Judicial a fin de hacer cumplir dicha obligación.					
<b>2. ¿Qué consecuencias jurídicas, económicas y sociales se han presentado en los contratos de arrendamiento de locales comerciales por causa de la pandemia COVID-19 en la ciudad de Cusco?</b>	Desmedro económico para los propietarios y los inquilinos no tenían ingresos económicos.	Demasiadas consecuencias, siendo que, en el campo jurídico, se dio la aparición del fenómeno de la imprevisión derivada del caso fortuito. En las económicas un profundo desequilibrio económico. En el social, la frustración de expectativas personales al igual que en lo económico.	Considero que las principales consecuencias jurídicas generadas por la pandemia COVID-19, es en si el no cumplimiento del contrato de arrendamiento, y como consecuencias económica y social, sería que el arrendador como el arrendatario no perciban un ingreso económico.	Las consecuencias jurídicas que se presentaron fueron las siguientes: a) Consecuencias económicas: El acuerdo de alquiler no podrá pagarse cuando hay acumulación de mensualidades. b) Jurídicas: Las Medidas Cautelares, interposición de demanda de No Hacer.	Podemos señalar que como consecuencia jurídica se incumplió, con el pago de los arrendamientos, generando procesos judiciales, causando daños, económicos a ambas partes; así como problemas sociales que algunas personas no podían solucionar sus problemas de manera verbal.	La adecuación de nuevas normas jurídicas que se publicaban para la modificación de contratos. Desde mi punto de vista ambas partes se vieron perjudicadas.	Las consecuencias jurídicas: Que los arrendatarios iniciaron algunos procesos judiciales al Centro Comerciales Cusco, por el cierre del local y la falta de ingresos. Las consecuencias sociales, fueron que cerrar sus locales comerciales y en consecuencia despidieron a sus trabajadores.	Entre las consecuencias jurídicas a raíz del incumplimiento del contrato de arrendamiento, tenemos a la renegociación del referido contrato entre las partes, acudir a un centro de Conciliación y como última opción una vez agotada estos mecanismos de solución fue iniciar un proceso judicial. Por otro lado, las consecuencias económicas y sociales son: ausencia del pago de la merced

								conductiva de los arrendatarios, generando pérdida de ingreso económico para los arrendadores.
<b>3. ¿Qué opciones se habrían adoptado frente a las circunstancias que afectaron el cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco?</b>	-Suspensión del Contrato de Alquiler. -Suspensión temporal del pago de la merced conductiva.	a) Renegociación de nuevas condiciones. b) Resolución de los efectos del contrato con liberación de responsabilidad civil. c) Mantener el contrato en nuevas condiciones.	La renegociación del contrato de arrendamiento, la conciliación, y como última opción acudir al Poder Judicial.	En algunos casos los Juzgados Civiles y Juzgados de Paz Letrados, han tenido muchas demandas, en el caso de los Centros de Conciliación debieron persuadir a los arrendadores que devenguen los alquileres para llegar a un acuerdo, por ejemplo, si la deuda es S/. 1 000.00 es difícil pagar en pandemia, por lo que debería llegar a S/. 500.00 antes de llegar a un proceso, porque es un razonamiento indebido que los Jueces ordenen a una persona que no pueda pagar en este contexto de la	Una de las decisiones sería la rebaja del costo o precio del arrendamiento, exoneración, acuerdo para el pago posterior a la pandemia fraccionado los meses no pagados en cuotas accesibles.	Modificación a las nuevas normas legales del contrato, motivo por el cual se tendría que modificar las cláusulas pactadas en el contrato de arrendamiento antes de la pandemia COVID-19.	Los socios del Centro Comercial Cusco, iniciaron procesos judiciales a los socios que dejaron de pagar el alquiler.	Desde mi punto de vista la renegociación fue uno de los mecanismos de solución más eficiente, segundo la conciliación, y tercero instar procesos ante el Órgano Jurisdiccional (ello como última opción).

<p><b>4. ¿Cuál es su opinión en relación a que los arrendatarios de locales comerciales hayan dejado de pagar la merced conductiva en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>Creo que es justo, ya que no se ha trabajado durante la pandemia COVID-19.</p>	<p>Nadie está obligado a lo imposible, si el inquilino se ha visto afectado económicament e en su actividad, obvio que carecía de medios económicos para cumplir sus obligaciones.</p>	<p>En mi opinión, los arrendatarios no llegaron a pagar la renta, puesto que el Estado Peruano, dispuso la inmovilización social obligatoria (cuarentena), lo que conlleva a que los arrendatarios cierren sus locales comerciales.</p>	<p>pandemia. Han dejado de pagar, por la falta de ingresos, además que los arrendatarios no pudieron expender sus productos, ya que en muchos casos en los locales comerciales estaba prohibido el ingreso ya que no se podían aglomerar personas.</p>	<p>Pues por ser una situación muy crítica y por ser un caso fortuito, estoy de acuerdo con que se haya dejado de pagar porque había primeras necesidades que se tenía que cubrir.</p>	<p>En mi opinión ha sucedido este aspecto por las restricciones que dictó el Estado.</p>	<p>Es evidente que tenían la razón ya que, al estar cerrado el Centro Comercial, no podían tener ingresos, y más aún estaban en pérdida ya que les cobraban el alquiler en forma prepotente y de manera puntual sin tener compasión por el arrendatario.</p>	<p>Es comprensible que los arrendatarios no hayan cumplido con su obligación de pagar la renta, debido que por la pandemia COVID-19 al dictarse diversas medidas de restricción tales como la cuarentena total, impidieron el normal desarrollo de las diversas actividades comerciales.</p>
<p><b>5. ¿Cuál es su opinión en relación a que los propietarios de locales comerciales exijan el pago de la merced conductiva pese a la situación socioeconómica compleja en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>No es justo, ya que tienen que tener en cuenta que no se ha trabajado y no se ha percibido ingreso alguno.</p>	<p>Considero excesivo el ejercicio de su derecho y su evidente abuso</p>	<p>Yo considero que los arrendadores, estaban en la obligación de exigir el pago de la renta ya que ello estaba acordado en el contrato de arrendamiento, derecho que está regulado en el Código Civil Peruano.</p>	<p>Los propietarios se basan en el Código Civil, en el que consideran que en un contrato hay manifestación de voluntad, y lo acordado en el contrato debía cumplirse pase lo que pase, caso contrario hacer una renegociación para optar por pagar el 50%.</p>	<p>Pues dichos propietarios tenían una actitud de mala fe, puesto que venían presionando y hostigando a los inquilinos.</p>	<p>Estando a la defensa de un propietario de un local comercial, en su defensa tiene derecho a que se cumpla con el acuerdo pactado, ya que el actual Código Civil tiene medios con respecto a la situación de la pandemia COVID-19.</p>	<p>En algunos locales comerciales llegaron a un entendimiento entre ambos; sin embargo, hubo también otros centros comerciales que hicieron cumplir el contrato, con cláusulas abusivas.</p>	<p>En mi opinión, los arrendadores se vieron obligados a exigir el pago de la renta a los arrendatarios, debido a que en muchos casos era su único ingreso económico toda vez que los arrendadores eran personas adultas mayores; u otros arrendadores lo destinaban para</p>

								pagar sus deudas ante las Entidades Financieras.
<b>6. ¿Considera que es aplicable la excesiva onerosidad de la prestación a casos de arrendatarios de locales comerciales que no pudieron funcionar durante el periodo de aislamiento social obligatorios, Cusco 2020? ¿Por qué?</b>	Sí, debido a que no se han cumplido los contratos en su debida oportunidad, y, por tanto, se deben poner de acuerdo los contratantes, sobre todo para la modificación del contrato en relación a los plazos.	Por supuesto, porque a consecuencia de la pandemia del COVID-19 se ha producido un desequilibrio económico, y que este desequilibrio ha afectado a la igualdad entre las partes.	Considero que, sí es aplicable, porque la pandemia COVID-19, al ser un acto imprevisible, extraordinario e irresistible, se vio suspendida las actividades comerciales, más aún por las medidas adoptadas por el Ejecutivo, esto es el aislamiento social (cuarentena) y la inmovilización obligatoria (toque de queda), existiendo un desequilibrio contractual entre las partes.	Sí, porque se han basado en su contrato, y de optar por el desalojo del local esto ocasiona otro perjuicio y no es fácil llegar a un buen acuerdo; muchas personas después de aceptar el contrato no supieron qué hacer en este contexto.	Claro que sí, debió aplicarse en casi la mayoría de contratos de esta naturaleza, por ser un caso fortuito como pudimos señalar.	Considero que sí, por ser algo justo entre ambas partes, esto es entre el arrendatario y el arrendador.	Dura Lex, Sed Lex, los contratos deben cumplir según lo estipulado, pero depende de las partes poder llegar a un buen acuerdo satisfactorio. Qué pasa si la persona arrendataria es sola y depende de su alquiler, tendremos que ponernos del lado de ambas partes, como abogados no podemos ponernos de un solo lado sin escuchar a ambas partes.	Considero que la excesiva onerosidad, es una institución jurídica aplicable a este tipo de circunstancias, toda vez que es evidente la existencia de un desequilibrio en las prestaciones pactadas entre el arrendador y el arrendatario.
<b>7. ¿Considera Ud. que la renegociación de las condiciones y forma del pago de la meced</b>	Sí, en muchos casos se ha visto por conveniente la renegociación de los contratos de arrendamiento y	Sí, porque es la mejor alternativa para mantener la vigencia del contrato.	Considero que la renegociación sí constituye una solución jurídica idónea, puesto que permite a las	Es necesario la renegociación, en cualquier momento puede pasar desastres naturales, guerras	Considero que sí, pues otorga facilidades de pago, así no afecta con la integridad física de los inquilinos y	Yo considero que no, porque depende de las partes a ceder al acuerdo arribado, ya que no se puede obligar el hecho de	No, porque no existe una Ley o no se dio una Ley (durante la pandemia) que nos obligue a	Por supuesto que sí, ya que permite a las partes contratantes puedan arribar a un acuerdo de

<p><b>conductiva, constituye una solución jurídica eficiente para enfrentar la alteración de las circunstancias en materia de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020? ¿Por qué?</b></p>	<p>se tuvo que firmar un nuevo contrato, incluso se tuvo que rebajar la merced conductiva.</p>		<p>partes, llegar a una solución de forma más célere en la que ambas partes contratantes se vean beneficiadas.</p>	<p>civiles, no solo por la pandemia debería aplicarse las leyes, es vital y los Órganos Jurisdiccionales deberían tomar en cuenta los Centros de Conciliación por la manifestación de voluntad y por obligación en estos casos porque así primaria la estabilidad social y económica en la sociedad, en casos de estado de emergencia debería aplicarse esto en automático.</p>	<p>familiares.</p>	<p>entrar a una renegociación.</p>	<p>renegociar. El contrato es ley entre las partes.</p>	<p>manera pacífica y célere, generando un beneficio mutuo entre las partes.</p>
<p><b>8. ¿A qué otras opciones de solución de conflictos se han recurrido ante el incumplimiento de pago de la merced conductiva de contratos de arrendamiento derivado de la pandemia</b></p>	<p>- Se acudió a un Centro de Conciliación. - En forma particular entre el propietario e inquilino.</p>	<p>Otra medida frente a la imposibilidad de una renegociación contractual sería la resolución de los efectos del contrato por razón de riesgo contractual.</p>	<p>Sería la resolución del contrato de arrendamiento, por mutuo acuerdo entre las partes.</p>	<p>Muchos se han ido a los contratos verbales, ante el incumplimiento en este contexto muchas personas comprendieron y otros no, otros acudieron al Código Civil.</p>	<p>Fraccionamientos, exoneración, condonaciones, u otros.</p>	<p>Sería el acuerdo de partes según el tipo de contrato que hayan pactado.</p>	<p>Se llama en algunos casos Centro de Conciliación y en otros a un acuerdo entre las partes.</p>	<p>La resolución del contrato por mutuo acuerdo, siendo que en unos casos a fin de no dejar desatendido la obligación de pago de la renta, el arrendador opto por compensar dicha deuda con la garantía pagada al</p>

<p><b>COVID-19, Cusco 2020?</b></p>								<p>momento de celebrarse el contrato de arrendamiento.</p>
<p><b>9. ¿Usted ha conocido casos de incumplimiento de contrato de arrendamiento de locales comerciales derivado de la pandemia COVID-19?</b></p>	<p>Sí, todo en el Centro Comercial el Cusco.</p>	<p>Sí, varios, en algunos se ha resuelto el contrato con perdón de los alquileres debidos, en otros se ha renegociado el contrato bajo nuevas condiciones, y en otros se han resuelto los efectos del contrato.</p>	<p>Sí, por ejemplo, en el Centro de Comercial “El paraíso” se ha visto el caso de muchos arrendatarios que han sido afectados por la pandemia del COVID-19, para cumplir con el pago de la merced conductiva, empero los arrendadores no entendían tal situación ya que exigían el pago total de la renta acordada, por lo que ante su incumplimiento optaron por retirarlos; precisando que los arrendadores no querían renegociar o llegar a una conciliación.</p>	<p>Sí, en mi caso yo tuve un restaurante o pollería, el alquiler pagaba S/. 1 000, antes del estado de emergencia tomé acciones tres meses antes, hice traspaso del bien porque lo iba a perder, al mes y medio tuve audiencia con el dueño y se explicó las pérdidas por luz, agua y llegamos a un acuerdo verbal por S/. 500.00, luego los meses pasaron y no pude pagar 5 o 7 meses, así que opté por retirarme sin pagar nada, pero a cambio se dejó todos los bienes.</p>	<p>Claro que sí, puesto que no todos los locales comerciales estaban destinados a un rubro de primera necesidad, estos no podían continuar.</p>	<p>Sí, estando en asesoría tanto con la parte del arrendatario y en otros del arrendador, la opción arribada es dependiendo del tipo de contrato.</p>	<p>Algo concreto no, pero versiones de algunas personas sí</p>	<p>Sí, conocí muchos casos, por ejemplo, el caso en el que el arrendatario se dedicaba a la venta de artefactos electrodomésticos, empero por las restricciones dispuestas a raíz del Covid-19 (inmovilización social obligatoria), se vio forzado a suspender dicha actividad cerrando su local comercial, ya que no era una actividad de primer orden (salud, alimentación, etc.), motivo por el cual dejo de percibir ingresos económicos para dar cumplimiento a su obligación de pago.</p>

<p><b>10. Comentario adicional</b></p>	<p>La pandemia COVID-19, durante el estado emergencia afecto a todos tanto, propietarios e inquilinos, debido a que hemos estado en un proceso de frustración y no se podía trabajar con normalidad.</p>	<p>Todo depende de predisponer a las partes a una conciliación sustentada en el dialogo.</p>	<p>El tema que se investiga, en mi opinión es muy innovador e interesante, ya que servirá como antecedentes para las próximas investigaciones relacionadas a este tema. Cabe mencionar que sería bueno tener una cláusula especial que prevea situaciones similares al COVID-19, ya que el derecho debe estar preparado para este tipo eventos imprevisibles.</p>	<p>Debería ver mayores mecanismos sobre este tema donde exista el estado de emergencia en cualquier región, por ejemplo, por salud debería ver contratos que disminuyan automáticamente hasta que concluya el estado de emergencia y automáticamente debe ver ajuste al 50 % ya que los ingresos no son iguales por la coyuntura de emergencia.</p>	<p>La mejor solución para o ante el incumplimiento de pago de arrendamiento, es recurrir un centro de conciliación y/o llegar a un acuerdo entre ambas partes.</p>	<p>La solución se puede dar como en todo proceso dependiendo del tipo de contrato como el tiempo en que inició o concluyo</p>	<p>Es la primera vez en tanto tiempo que he vivido una situación semejante pero también he visto el aprovechamiento de los arrendadores cobrando el alquiler de manera abusiva sin tener en cuenta lo acontecido.</p>	<p>En primer lugar, agradecer a las tesisistas por su empeño en la presente investigación, segundo considero que debería darse una propuesta legislativa o alguna cláusula especial contenida en el contrato que prevea específicamente este tipo de situaciones, ya que ello evitara que las partes insten procesos judiciales que demandan pérdida económica y de tiempo, asimismo ayudaría a reducir la excesiva carga procesal con la que cuentan varios despachos judiciales.</p>
--	--	--	---	---	--	---	---	--

## Grupo 2

Preguntas	Entrevistado J.Z.A.	Entrevistado M.C.M.	Entrevistado M.M.C.E.	Entrevistado M.A.M.T.	Entrevistado R.Q.C.	Entrevistado S.E.A.	Entrevistado V.N.P.	Entrevistado W.Q.B.	Entrevistado W.M.C.
<b>1. ¿Conoce usted alguna situación presentada antes de la pandemia COVID-19 que haya incidido en el incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco?</b>	Sí, el incumplimiento generalmente se presenta cuando el arrendatario no cumple con su obligación de pagar los alquileres.	Si, ya que, en algunos establecimientos comerciales, como es el Centro Comercial “Ima Sumaq”, el arrendatario deja de pagar la merced conductiva lo que motiva el proceso judicial de desalojo por parte del arrendador, ello en algunos casos.	Usualmente como es de precisar, respecto a las cláusulas de la merced conductiva, claro, está en menor proporción a la coyuntura que se presentó durante el COVID-19 y otros como vicios en las cláusulas contractuales o periféricas como el lugar de ubicación de los locales comerciales.	Por supuesto, los casos de fuerza mayor, cuando existe un acontecimiento inesperado e imprevisible, por ejemplo, incendio de inmueble; casos fortuitos, se igual manera sucede, es decir no puede ser resistida, surge de manera causal, es ajeno a la voluntad del hombre, ejemplo el terremoto, según el artículo 1315 del Código Civil.	Precisamente no, pero puede haberse producido en los años 50, fecha en que se produjo el terremoto en Cusco. -Aclaración, los años 1950.	Sí, por ejemplo, en el centro comercial Cusco, en algunos establecimientos comerciales, el arrendatario deja de pagar la merced conductiva o pago por concepto de arrendamiento lo que motiva el proceso judicial de desalojo.	No he conocido situaciones de dicha índole antes de la pandemia.	No conozco casos específicos, solo en general se han vencido varios contratos por el hecho que los arrendadores y arrendatarios no tenían ingresos debido a que se vieron afectados por la pandemia COVID-19.	Sí, se dan de forma continua, ya sea por negligencia del propietario al no renovar el contrato de forma escrita al querer continuar con el contrato primigenio y de esto se aprovechan muchos de ellos los arrendatarios o inquilinos.
<b>2. ¿Qué consecuencias jurídicas, económicas y sociales se han presentado en los contratos</b>	Debido al estado de emergencia que se ha generado en nuestro país, muchos negocios o locales	1) Consecuencia jurídicas: incumplimiento de contrato, la renegociación del contrato, resolución del contrato, acudir	Respecto de las jurídicas, si bien es cierto que la cláusula de allanamiento establecido en nuestro código que es	Como consecuencia jurídica; la resolución de contratos, embargos, incumplimientos contractuales, etc.;	Las consecuencias son: la resolución de los contratos, afectación económica para los	a) Consecuencia jurídicas: como el incumplimiento de contrato, la renegociación, conciliaciones que en algunos	-Incumplimiento de contratos. -Resolución de contratos. -Perdidas de capital. -Disolución de sociedades.	1) Consecuencias Jurídicas, demandas de prestaciones por alquileres por vencimiento, desalojo, y acudir a los centros de	En lo jurídico en muchos casos ha habido mutuo acuerdo entre las partes. En lo económico de hecho con el fraccionamiento

<p><b>de arrendamiento de locales comerciales por causa de la pandemia COVID-19 en la ciudad de Cusco?</b></p>	<p>comerciales han tenido que cerrar sus puertas o sus locales comerciales, ello ha generado la paralización forzosa de las actividades económicas, y lo que ha imposibilitado que los arrendatarios no puedan cumplir con el pago de las rentas; por lo que el arrendador en muchos casos ha resuelto los contratos y ha iniciado proceso de desalojo.</p>	<p>al centro de conciliación, y en casos excepcionales el inicio de proceso ante el órgano jurisdiccional. 2) Económicas y Sociales: Que tanto arrendador como arrendatario se vieron afectados, toda vez que el arrendatario no tenía ingresos para pagar la renta y el arrendador en muchos casos dependía de ese ingreso para poder subsistir, y en otros casos para pagar sus deudas antes las Entidades Financieras.</p>	<p>taxativamente precisa, se debe tener en consideración que esta consecuencia, se cohesiona con un detrimento económico, toda vez que los tiempos que se toman en el ámbito jurisdiccional, no se adecuan con la urgencia de las partes. Si bien es cierto existe el agotamiento de la conciliación, que también genera pérdidas económicas y, en consecuencia, en la sociedad se genera alta desconfianza frente a la solución de sus demandas.</p>	<p>Económicos: en realidad existen una... por ambas partes, tanto al arrendador y al arrendatario debido a la inmovilización nacional; Social: de igual manera se suscitaron daños psicológicos para todas las personas, como recalco, tanto para el arrendador y arrendatario, es decir el no poder pagar, así como el poder cobrar.</p>	<p>contratantes.</p>	<p>casos el inicio de procesos judiciales. b) Económicas; como la falta de pago del arrendatario por dos o más meses y c) Sociales; la falta de ingresos económicos incidió en que no se realizarán los pagos oportunamente conllevando al incumplimiento de pago de tributos, poder cubrir gastos familiares y de salud a raíz del COVID-19 en nuestro país.</p>	<p>-Pérdida de puestos de trabajo.</p>	<p>conciliación. 2) Consecuencias económicas, la suspensión de ingresos tanto para los arrendadores y arrendatarios, y 3) Consecuencias sociales, ha habido disminución de demanda de alquileres lo que afecto en la economía de los arrendadores y arrendatarios, por cuanto no cobraban y no tenía dinero para pagar, respectivamente. Esto trae como consecuencia la merma del consumo interno en la economía del país.</p>	<p>ambas salieron ganando, pero en la resolución del contrato el propietario salió perdiendo casi por 2 años aproximadamente. En lo social ya es conocido por todos que nos causó una desestabilidad emocional.</p>
<p><b>3. ¿Qué opciones se habrían adoptado frente a las</b></p>	<p>Debido al aislamiento social obligatorio, muchos</p>	<p>Entre las opciones más pertinentes sería recurrir a un centro de</p>	<p>Dado la coyuntura, muchos propietarios optaron por el</p>	<p>Resoluciones de contrato, embargos, retención de sus bienes,</p>	<p>La renegociación, en cuanto a la merced conductiva o el</p>	<p>Concuerdo que las opciones más eficientes habrían sido la renegociación</p>	<p>- Previo acuerdo de las partes dejar contratos suspendidos temporalmente.</p>	<p>Se han dado dos fenómenos; 1) la reducción del costo por alquileres, 2)</p>	<p>Fraccionamiento por mutuo acuerdo, de disolución del contrato por</p>

<p><b>circunstancias que afectaron el cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento o de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>negocios no han funcionado o los que han seguido trabajando no tenían los mismos ingresos económicos que tenían antes de la pandemia; por tanto, una opción a adoptar hubiera sido la reducción del monto de la renta o que el arrendatario no pague alquileres mientras estuvo cerrado su negocio, por el aislamiento social.</p>	<p>conciliación, la renegociación de los contratos y como última opción acudir al Órgano Jurisdiccional.</p>	<p>diálogo y sentar en la realidad de momento y reducir la merced conductiva en la mayoría de los casos, sin embargo, algunos arrendatarios, aprovechan con razón o sin ella, para ser favorecidos con los pagos, por la cual, en muchos casos los arrendatarios agotaron algunas otras vías como la Conciliación Extrajudicial.</p>	<p>conversaciones extracontractuales, en realidad fue a criterio de las partes, de acuerdo a sus intereses.</p>	<p>pago de la merced conductiva; antes de acudir al Órgano Jurisdiccional o Centro de Conciliación.</p>	<p>de los contratos de arrendamiento, así como recurrir a la conciliación y ya como última opción instar un proceso judicial.</p>	<p>- Llegar a un acuerdo de las partes en un pago razonable o mínimo de parte del arrendador.</p>	<p>ampliación del plazo para el pago de alquileres, y 3) demandas de desalojos.</p>	<p>mutuo acuerdo, descuento por el tiempo de la pandemia hasta en 50 % de la merced conductiva.</p>
<p><b>4. ¿Cuál es su opinión en relación a que los arrendatarios de locales comerciales hayan dejado de pagar la merced conductiva</b></p>	<p>Era comprensible que los arrendatarios de locales comerciales hayan dejado de pagar la renta, por cuanto que muchos arrendatarios han tenido que</p>	<p>La pandemia COVID-19 fue un acontecimiento mundial que imposibilitó que las actividades comerciales se den de manera normal, generando que el arrendatario no</p>	<p>Como se refiere, en algunos casos o rubros, ha sido determinante, la actividad a la que se enfoca el negocio o empresa, como es el caso del rubro de medicina y alimentos o</p>	<p>Los arrendatarios, no hicieron uso del bien inmueble por lo que no estaban obligados a pagar el 100% del alquiler, asimismo, tampoco pudieron sacar sus cosas de este, por inamovilidad</p>	<p>Es posible que previa conversación o escrito no se llegó a ningún acuerdo, por ello el arrendatario dejó de pagar la renta hasta que el Órgano Jurisdiccional</p>	<p>Desde una perspectiva social, es entendible que los arrendamientos hayan dejado de pagar la merced conductiva, ya que durante la pandemia COVID-19,</p>	<p>Si se alquila un local comercial, se paga un monto por el alquiler, lo que no espera es obtener ganancias y que sea productivo el negocio o comercio que tenga.</p>	<p>Justamente la reducción de ingresos que han experimentado debido a la poca demanda de clientes en este contexto de la pandemia del COVID-19.</p>	<p>Si es por mutuo acuerdo está correcto, pero los que no pagaron en la forma de mutuo acuerdo no conozco casos.</p>

<p><b>ene contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>cerrar sus locales comerciales; por tanto, no tenían ingresos económicos con qué pagar los alquileres.</p>	<p>pueda pagar la merced conductiva por falta de ingresos más aún que el Gobierno peruano dictó medidas de cierre, por lo que tuvo que se acatado por los arrendatarios.</p>	<p>viveres, se han mantenido en cumplimiento de la merced conductiva, lo que no ha pasado con los demás rubros que en algunos casos más allá de dejar de pagar, tuvieron que cerrarlo.</p>	<p>motivo por el cual, los arrendatarios llegaron a consensos con los arrendadores y pagando hasta un 50% del alquiler.</p>	<p>o Centro de Conciliación se pronuncie o resuelva este caso.</p>	<p>imposibilitó que las actividades comerciales puedan realizarse con normalidad del caso, siendo que en el Perú muchos de los centros comerciales tuvieron que acatar medidas de cierre por disposiciones legales emitidos por el Ejecutivo, razón por la cual es justificable desde el punto de vista jurídico; razón por la cual es justificable desde el punto de vista jurídico hablar de fuerza mayor como una institución prevista en el Código Civil.</p>			
<p><b>5. ¿Cuál es su opinión en relación a que los propietarios</b></p>	<p>No cuestiono el derecho del arrendador a cobrar los alquileres durante la</p>	<p>De acuerdo al Código Civil es un derecho que los propietarios de locales comerciales</p>	<p>Si bien es cierto, la existencia de la merced conductiva está establecido en los contratos,</p>	<p>Los arrendadores hicieron el cobro correspondiente, respecto del 50% debido que solo se usó el local como</p>	<p>l contrato es ley para ambas partes, por lo tanto, el propietario, su derecho es</p>	<p>Que, los propietarios de los locales comerciales exigieron el pago de la</p>	<p>Falta de empatía hacia los que alquilan los locales, puesto que en ese contexto y en la</p>	<p>Ha habido desesperación por parte de los propietarios, debido a la suspensión de sus</p>	<p>La solución era dejar de alquilar el total o desocupar a los arrendatarios, pero si existían</p>

<p><b>de locales comerciales exijan el pago de la merced conductiva pese a la situación socioeconómica compleja en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>pandemia, porque puede ser el caso de que las rentas sean su único ingreso económico para subsistir; sin embargo, por la situación de aislamiento que se estaba iniciando era necesario que el arrendador rebaje las rentas.</p>	<p>exijan el pago de la renta, empero al darse la pandemia COVID-19 transgredía los derechos del arrendatario puesto que no tenían los ingresos suficientes para poder cumplir su obligación conforme lo habían establecido en el contrato de arrendamiento.</p>	<p>debemos precisar que estos pagos están proyectados por los propietarios dentro de sus obligaciones a cumplir, por lo tanto, tampoco podemos decir que esto es absoluto, toda vez que algunos tuvieron a bien entender la situación coyuntural y otros no.</p>	<p>depósito, porque ellos sabían que había inamovilidad, razón por lo cual se dio la renegociación de las partes para dar una mejor alternativa de solución de conflicto.</p>	<p>exigir el cumplimiento de pago, tal lo establece en el contrato; sin embargo, por la situación económica del arrendatario y la imposibilidad de cumplir, pueden renegociar.</p>	<p>merced conductiva, es un derecho que se desprende del contenido del contrato de arrendamiento; sin embargo, jurídicamente dicha exigencia en contexto de pandemia, habría resultado en el ejercicio abusivo de un derecho, previsto en el Título Preliminar del Código Civil.</p>	<p>coyuntura existente, era improbable que hayan podido alquilar a otras personas.</p>	<p>ingresos, en muchos casos estos pagos están destinados a ser pagados a los bancos por los préstamos que hicieron de las entidades financieras para poder construir sus locales comerciales. Otros se desesperan porque no hubo ingresos para la subsistencia de su alimentación.</p>	<p>arrendadores que exigían el pago total de la merced conductiva.</p>
<p><b>6. ¿Considera que es aplicable la excesiva onerosidad de la prestación a casos de arrendatarios de locales comerciales que no pudieron funcionar durante el periodo de aislamiento</b></p>	<p>Claro que sí, es evidente que la pandemia ha generado el aislamiento social, hecho que ha provocado que los locales comerciales no funcionen, y, por tanto, no tengan ingresos económicos hecho que evidentemente</p>	<p>Considero que sí, debido a que existe un desequilibrio sobre lo pactado y acordado respecto a las prestaciones contenidas en el contrato de arrendamiento a raíz del COVID-19.</p>	<p>Podemos sostener que es una de las causas que se vio reflejado durante el periodo de aislamiento, toda vez que, en nuestra ciudad de Cusco, por ser un lugar de alto tránsito turístico, se tiene que, en muchos casos y zonas, la</p>	<p>Este punto es muy discutible, debido a que se puede o pudo llegar a un acuerdo oneroso entre el arrendador y el arrendatario, no necesariamente el arrendador te impone a pagar la merced conductiva del local comercial, teniendo en cuenta que para ese</p>	<p>En caso que no hubo acuerdo extrajudicial, sí, porque es un derecho de los contratantes el de recurrir al Órgano Jurisdiccional o arbitral (artículo 1440 del Código Civil).</p>	<p>Considero que sí, en tanto, se advierte un desequilibrio de las prestaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, que surgió como consecuencia de la pandemia COVID-19.</p>	<p>Realmente muy excesiva en ciertos casos puesto que, existió casos en que era tiempos de pandemia.</p>	<p>Claro, ha sido excesivo los cobros, pero es que en muchos casos no se entendió que los arrendadores han sufrido una merma o suspensión de sus ingresos, considerando que sus locales estaban cerrados debido a la pandemia</p>	<p>No, era lo justo, eran tiempos excepcionales que requieren medidas excepcionales</p>

<b>social obligatorio, Cusco 2020? ¿Por qué?</b>	ha generado que la capacidad de pago de los arrendatarios haya sido afectada.		merced conductiva es excesivamente onerosa que esta etapa que atravesó el mundo entero, se hizo cada vez imposibles de cumplir, respecto de este punto.	periodo 2020, no se había aperturado los locales, debido a las medidas restrictivas.				COVID-19.	
<b>7. ¿Considera Ud. que la renegociación de las condiciones y forma del pago de la merced conductiva, constituye una solución jurídica eficiente para enfrentar la alteración de las circunstancias en materia de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto</b>	Claro que sí, por cuanto que tomando en consideración la existencia de una pandemia de connotación mundial que ha afectado mundialmente la situación económica, es lógico que exista una renegociación respecto a la merced conductiva, ello es conveniente por cuanto, que tanto el arrendador y arrendatario salen	Desde mi punto de vista, considero que es una solución eficiente ya que posibilita la solución más eficaz para que las partes puedan enfrentar una situación similar a la pandemia COVID-19, siendo en que ambas partes no se verían perjudicadas ya que al llegar a un acuerdo mutuo no generara consecuencias perjudiciales, como acudir a la	Desde luego que es la mejor y práctica solución a estas situaciones fortuitas, puesto que se evitaran de conflictos posteriores que probablemente generen mayores inconvenientes, por lo que es necesario utilizar esta herramienta de la renegociación en busca de una solución pacífica y amigable.	Por supuesto, debido a ello se mantuvieron en algunos casos los vínculos contractuales entre las partes beneficiando ambos, porque, como lo expresado en la pregunta 1 existe la fuerza mayor, es decir medidas restrictivas dados por el Estado, y debido a ese hecho que fue independiente de la voluntad de las partes, podemos incluir, la imprevisión y la irresistibleidad.	Sí, aunque claramente no precisa en nuestras normas, tampoco lo prohíbe. La renegociación por mutuo acuerdo solucionaría los problemas.	Considero que sí constituye una solución jurídica eficiente porque permite que las partes enfrenten una coyuntura social de manera que no les generen mayores costos para ambas partes.	Pudo ser una solución, mas no una solución jurídica eficiente, pues se realizaron la mayoría en desmedro de los arrendatarios.	Sí, ha sido importante este tema de la renegociación, debido que entre el arrendador y el arrendatario solucionaron estos problemas en vía conciliación, entendiendo que ambas partes estaban pasando por la misma situación de un fenómeno intempestivo que se presentó a nivel nacional e internacional.	Sí, ambos se beneficiaron en esos tiempos en los que se vieron afectados económicamente, laboralmente ambas partes.

<p><b>de la pandemia COVID-19, Cusco 2020? ¿Por qué?</b></p>	<p>beneficiados; por cuanto, que si el alquiler se hace impagable el arrendatario cerrara su negocio y es poco probable que el arrendador pueda alquilar.</p>	<p>vía judicial.</p>							
<p><b>8. ¿A qué otras opciones de solución de conflictos se han recurrido ante el incumplimiento de pago de la merced conductiva de contratos de arrendamiento o derivado de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?</b></p>	<p>Hay arrendadores que no han cobrado por el alquiler en vista que los locales comerciales no han funcionado porque se encontraban cerrados, o también por los meses impagos se han comprometido a pagar cuando la situación económica mejoro.</p>	<p>Otras opciones serían la resolución del contrato de arrendamiento de forma y consensuada y, otro sería mantener el contrato modificando el monto de la merced conductiva o suspendido el mismo, hasta la reanudación normal de las actividades comerciales.</p>	<p>Lo más usual se tiene el agotamiento en la vía conciliatoria y en otras veces se acude a denuncias policiales por haber generado discusiones o peleas con consecuencias penales, por el simple hecho de no haber podido manejar instrumentos que serían mucho más prácticos para solucionar este tipo de situaciones.</p>	<p>Cada caso es independiente, no podría señalar con exactitud qué solución pudieron darle tanto el arrendador y arrendatario, ello dependerá de la alternativa que hubiesen escogido por conveniente, obviamente cada quien venado por sus intereses.</p>	<p>Resolución de contrato, siempre que sea por mutuo acuerdo para evitar conflictos.</p>	<p>La primera forma ha sido la resolución de contratos de manera consensuada, siendo que en algunos casos se ha devuelto parte de la garantía y en otros casos no. La segunda ha sido, mantener el contrato, suspendiendo el pago de la renta hasta una vez que se reanuden las actividades comerciales, en estos casos se pudo variar el monto de la merced</p>	<p>Casos en que el arrendador se quedó con parte del capital del arrendatario (productos, mobiliarios, etc.)</p>	<p>1) Conciliación, 2) Demandas por desalojo, 3) Demandas por incumplimiento de pago por alquileres, y 4) Demandas de obligación de dar suma de dinero.</p>	<p>Fraccionamientos, exoneración del pago del 50%, exoneración del pago hasta el 100%</p>

						conductiva.			
<b>9. ¿Usted ha conocido casos de incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales derivado de la pandemia COVID 19? (Detalle)</b>	Sí, prácticamente el 80% por ciento de locales comerciales no cumplieron con el pago de los arrendamientos por el cierre de sus negocios a excepción de farmacias, abarrotes, centros de salud u otros.	Sí, el caso de muchos colegas, quienes tienen o tenían sus oficinas en centros comerciales, y debido a la pandemia COVID-19, se vieron afectados por las medidas adoptadas por el Gobierno Central, reduciendo sus ingresos pecuniarios lo que generó incumplimiento del pago de la renta, precisando que algunos resolvieron sus contratos por no haber llegado a un acuerdo con el arrendador.	Efectivamente, además de ser un estudio jurídico, adicionalmente tenemos el Centro de Conciliación, donde vimos casos al respecto de este tipo de contratos, que sin duda marcaron ciertas diferencias frente al desarrollo normal antes de la pandemia Covid-19.	Sí, y muchos, los cuales, como menciones en la pregunta anterior, parte vieron por conveniente darle la mejor solución para ellos, resolvieron el contrato, otros pagaron simplemente lo acordado, otros pagaron la mitad del alquiler, en fin, cada quien vio por conveniente sus intereses.	Exactamente no, pero presumo que si hubo por la crisis económica que afecto sobre todo al arrendatario.	Sí, el caso de muchos Abogados litigantes que cuentan con una oficina en algún Centro Comercial, que con motivo de la pandemia se ha visto reducido los ingresos económicos y que ha originado el incumplimiento oportuno del pago de la renta o pago por arrendamiento, y en otros casos, a fin de evitar el incumplimiento se ha optado por resolver el contrato de arrendamiento.	Casos en que no pudieron llegar a un acuerdo mutuo en el porcentaje del monto de la merced conductiva, si tenía que ser el 50 % o 25% del total del alquiler.	En mi caso personal, en relación a nuestra oficina que es de alquiler, el arrendador nos ha condonado 6 meses de alquiler y posteriormente hasta la actualidad venimos pagando el 70% de la merced conductiva. El tema del contrato viene siendo cautelado por el arrendador (dueño) y no puede ser ubicado fácilmente por cuanto vive en distintos lugares.	Sí, muchos casos, pero fueron resueltos muchos en su momento, otros se retiraron del local porque había de intermedio un proceso civil.
<b>10. Comentario adicional</b>	La pandemia del COVID-19 ha trastocado en forma significativa la vida de las	A fin de prever situaciones futuras similares como la del COVID-19, considero que se	Sin duda momentos circunstanciales que se viene atravesando en la actualidad,	El Código Civil en su artículo 1354 señala la libertad contractual entre las partes, por lo que todo acuerdo	Comentario adicional Es cierto que a todas las personas naturales o	Que, en los contratos de arrendamiento, se debe incorporar una cláusula que	Las personas no tenían herramientas legales para aplicar inmediatamente	Como recomendación, todos los problemas que han suscitado han sido solucionados	No tengo ningún comentario adicional.

	<p>personas. Valorando la salud, la economía, los valores y sobre todo a demostrado la fragilidad de nuestra sociedad, el Estado no estaba preparado para este tipo de acontecimientos .</p>	<p>debería incorporar en los contratos de arrendamiento una cláusula que prevea ello.</p>	<p>que solo trae a colación una reflexión profunda respecto de los puntos opinados y tener en cuenta las herramientas jurídicas en la búsqueda de una solución consensuada.</p>	<p>y/o contrato, sea verbal y/o escrito es válido entre ambos, siempre y cuando estos no contravengan a la ley y las buenas costumbres.</p>	<p>jurídicas esta crisis producto de la pandemia ha afectado, y la mejor solución es el dialogo, el mutuo acuerdo para solucionar cualquier conflicto, para no llegar a los estrados judiciales.</p>	<p>prevea situaciones como la del COVID-19 o similares</p>	<p>frente al incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales, por ello considero que debería ver una cláusula o modelo de contrato de arrendamiento a aplicarse en situaciones como la pandemia del COVID-19.</p>	<p>vía conversación entre arrendador y arrendatario y en otros casos, se solucionó en vía conciliación. Debería adicionarse una cláusula por fuerza mayor que prevenga de un fenómeno de esta naturaleza, donde el dueño tenga que ceder sus pretensiones de cobro por el alquiler, es necesario incluir esa cláusula y el Estado debe solucionar todo este problema, por lo que debería estipularse por los congresistas y sacar normas positivas a favor de todos.</p>	
--	--	---	---	---	--	--	---	--	--

## 5.2 Presentación de resultados

En el presente acápite, se dará respuesta a las preguntas, atendiendo a los objetivos planteados, para ello tenemos:

**Tabla 12 Preguntas y objetivos para presentación de resultados**

<b>Problema general:</b>	<b>Objetivo general:</b>
¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y que nuevos principios contractuales se aplicaron, Cusco 2020-2022?	Identificar las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022
<b>Problemas específicos:</b>	<b>Objetivos específicos:</b>
1) ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19?	1) Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19.
2) ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19?	2) Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19.
3) ¿Qué soluciones jurídicas se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022?	3) Identificar soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.
4) ¿Cuáles son los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19?	4) Identificar los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.
5) ¿Qué institución jurídica se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles?	5) Proponer la institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

### **5.2.1 Consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022**

Teniendo en consideración que el problema general es: ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y que nuevos principios contractuales se aplicaron, Cusco 2020-2022?, que tiene como objetivo general: Identificar las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022.

Las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, i) La resolución del contrato por falta de pago de la renta y ii) La renegociación del contrato. Siendo que el primero, ha sido precisado teóricamente en el ítem 2.3.3.4, vinculado principalmente con el pago parcial, pago tardío y **ausencia de pago de la renta o merced conductiva** por parte del arrendatario, lo que da origen a la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones, conforme se advierte en los artículos 1697 y 1698 del Código Civil peruano, éste último referido a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta pactada.

La falta de pago de la renta, ha motivado a nivel extrajudicial, la aplicación de la novación (artículo 1277 del Código Civil), la consolidación (artículo 1300 del Código Civil) y la conciliación; y a nivel judicial, ha motivado el inicio de procesos judiciales de desalojo, como se puede advertir en el ítem 5.1.1.1 donde se han revisado diez (10) expedientes tramitados en los Juzgados Especializados de la Corte Superior de Justicia

de Cusco, precisando que no en todos se declaró fundada la demanda de desalojo; lo que permitió evidenciar que recurrir al órgano jurisdiccional no fue la mejor opción.

Con respecto a la renegociación, este instituto ha sido una alternativa importante empleada con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022; se ha aplicado con posterioridad a la celebración del contrato, con la intención de variar los términos contractuales, como la forma y/o condiciones de pago de la renta; por lo que, dicho instituto jurídico debe ser regulado en nuestro ordenamiento civil peruano.

El ámbito contractual ha estado regido por principios contractuales como, el principio de la autonomía de la voluntad, principio de la fuerza obligatoria del contrato, principio de buena fe, principio consensual y el principio de equilibrio contractual o de la prestación (*rebus sic stantibus*); con posterioridad a la pandemia COVID-19 estos principios han sido complementados con la aplicación de nuevos principios contractuales, debido a la utilidad que han tenido para brindar soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales, los principios a los que nos referimos son, i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) Principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato, y iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos; los que permitirán prever futuros conflictos contractuales en materia de arrendamiento frente a acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

**5.2.2 Instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19.**

Teniendo en consideración que, el primer problema específico es: ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19?, el cual tiene como objetivo: Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19.

Sobre la base del contrato, abordado en el ítem 2.3.1 y el contrato de arrendamiento en el ítem 2.3.2, se ha identificado que las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento son, i) La exigibilidad de la obligación vinculada al principio *pacta sunt servanda*, previsto en el artículo 1361 del Código Civil y, ii) Las obligaciones de las partes contratantes; en caso del arrendador las previstas en el artículo 1678 Código Civil y, en el caso del arrendatario las previstas en los incisos 2 y 10 del artículo 1681 del Código Civil, esto es, el pago puntual de la merced conductiva en el plazo y lugar convenido y, devolver el bien, respectivamente

El principio de la *pacta sunt servanda*, ha sido desarrollado en el literal A del ítem 2.3.1.6 al referirnos a las obligaciones de las partes, donde se detalla que el contrato es la principal fuente de las obligaciones al crear relaciones jurídicas patrimoniales y regular las conductas de las partes; en tal sentido, genera una obligatoriedad contractual que nos lleva a referirnos a la vinculación que genera el principio de *pacta sunt servanda*, sustento para la exigibilidad de las obligaciones que tienen las partes del contrato de arrendamiento, tales como la entrega del bien y el pago de la renta o merced conductiva.

Es de precisar que, las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento, tienen fuerza obligatoria para las partes y consecuentemente son exigibles. Dicha

exigencia, responde a la obligación de las partes, como es el caso de las obligaciones del arrendador y arrendatario detallados en el Código Civil peruano. Entre las obligaciones principales en los contratos de arrendamiento, se tiene, por parte del arrendador la entrega del bien y por parte del arrendatario el pago de la renta o merced conductiva. En este último supuesto, la ausencia del pago de la renta puede generar la resolución del contrato, conforme lo previsto por los artículos 1697 y 1698 del Código Civil peruano.

### **5.2.3 Instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19.**

Teniendo en consideración que el segundo problema específico es: ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19? el cual tiene como objetivo: Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19.

El contrato de arrendamiento, tiene por objeto la cesión temporal de un bien, mueble o inmueble, y tiene como una de las obligaciones principales el pago de la renta o merced conductiva, que se desprende de lo previsto en el artículo 1666 del Código Civil peruano; sin embargo, el mencionado Código ha previsto instituciones jurídicas que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento, las cuales son, la fuerza mayor, caso fortuito, y la excesiva onerosidad, las que se han precisado en el literal B del ítem 2.3.1.6.

El caso fortuito y la fuerza mayor, previstas en el artículo 1315 del Código Civil

peruano, son instituciones jurídicas de aplicación excepcional a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento, cuando se trate de acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles. Estos institutos jurídicos no han sido diferenciados a nivel legislativo, por lo que corresponde remitirnos a la doctrina civil a fin de realizar la distinción entre ambos; siendo así, el caso fortuito estará referido a los actos de la naturaleza o actos de Dios (como es la pandemia COVID-19), por lo que, el hecho no se puede prevenir ni tampoco evitar; y, la fuerza mayor a los actos del hombre (Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y las diversas medidas complementarias para hacer frente al COVID-19), donde el evento pudo haber sido previsto, pero no podía ser evitado; criterio que ha sido advertido por el Tribunal de la Superintendencia Nacional de Salud en el Acuerdo N° 018-2020, donde señala que, el caso fortuito se aplica a los hechos producidos por la naturaleza y, la fuerza mayor se origina en los hechos del hombre.

Otro de los institutos jurídicos previstos por el Código Civil peruano, como excepción a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento es, la excesiva onerosidad, que se presenta cuando el equilibrio del contrato es alterado de modo fundamental por el acontecimiento de ciertos eventos extraordinarios e imprevisibles, porque el costo de la prestación a cargo de una de las partes ha incrementado, o porque el valor de la prestación que una parte recibe ha disminuido (Oviedo & Camargo, 2021).

Surgió una excesiva onerosidad de la prestación, para los arrendatarios de locales comerciales, quienes no pudieron cumplir con realizar el pago de la renta o merced conductiva, al ser ésta, excesivamente onerosa durante el aislamiento social obligatorio en el Perú y en la ciudad de Cusco, entre los años 2020-2022; debido a que la pandemia COVID-19 (ítem 2.3.4.) ocasionó una severa alteración de la economía mundial entre los

años 2020 a 2022, debido a las medidas de aislamiento social con el fin de reducir el ritmo de contagios. Esta situación trajo consigo una disrupción importante en diversos sectores económicos, especialmente los que involucran al arrendamiento inmobiliario, y actividades con mayor grado de interacción personal (salud, turismo, centros de abasto y/o **centros comerciales**, hospedaje, entre otros).

Los tres institutos jurídicos antes precisados, regulados en nuestro Código Civil, han adquirido relevancia y cierta presencia durante la pandemia COVID-19 en el Perú.

#### **5.2.4 Soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022**

Teniendo en consideración que el tercer problema específico es: ¿Qué soluciones jurídicas se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022?, y tiene como objetivo: Identificar soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.

Las soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022, han sido detalladas por los entrevistados y guardan relación con las precisadas en el ítem 2.3.4.4 entre las que a nivel nacional resalta la renegociación y la conciliación con mayor notoriedad; con menor aplicación la novación y la consolidación.

Otra de las soluciones jurídicas a las que se recurrió frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento fue, la demanda de desalojo y obligación de dar suma de

dinero, previa conciliación, los casos llegaron a instancia judicial, como lo precisado en el capítulo referido a resultados, en los que se demandó desalojo por falta de pago de la renta (Expediente N° 566-2020, 605-2020, 267-2021, 364-2021 y 2683-2021) y obligación de dar suma de dinero (Expediente N° 329-2021).

Siendo la renegociación, una solución jurídica eficiente para enfrentar las circunstancias extraordinarias, imprevisibles e irresistibles presentadas y que incidieron en los contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022, toda vez que fue uno de los institutos jurídicos que permitió la variación de los términos contractuales, como la forma y/o condiciones de pago de la renta; y que encuentra fundamento teórico en la aplicación de los principios de la autonomía de la voluntad, buena fe, consensual y equilibrio contractual o de la prestación; así como, el principio de permanencia o de asimilación del contrato a la ley, solidaridad, suspensión de los efectos del contrato y la adecuación a las circunstancias de los contratos.

Es de advertirse que la renegociación, comprende aquella oportunidad en la que las partes intentan llegar a una decisión conjunta respecto de un conflicto o problema surgido con posterioridad a la negociación o celebración del contrato y que incide en éste, que para el caso materia de investigación, viene a ser el contrato de arrendamiento de locales comerciales en tiempos de pandemia COVID-19.

De las entrevistas realizadas, se aprecia que la mayoría de los entrevistados coinciden en señalar que la mejor y práctica solución frente a estas situaciones fortuitas, como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, fue recurrir a la renegociación del contrato, lo que ha evitado conflictos posteriores, en busca de una solución pacífica, amigable y equilibrada.

### **5.2.5 Nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19**

Teniendo en consideración que el cuarto problema específico es: ¿Cuáles son los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19?, el cual tiene como objetivo: Identificar los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.

Los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 han sido detallados en el ítem 2.3.5. los cuales han permitido a las partes contractuales arribar a soluciones jurídicas adecuándose a las circunstancias, lo que permitió un reajuste de las prestaciones en atención a la realidad social y económica que se atravesaba en pandemia (Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos), lo que además permitió, en algunos casos, que las partes contractuales suspendan los efectos del contrato, que no se trata de un incumplimiento contractual, sino que se recurre a la suspensión del contrato de manera restringida, pues, sólo opera en situaciones de anormalidad económica de carácter transitorio, hecho que se presentó en la pandemia COVID-19 (Principio de suspensión de los efectos del contrato).

Las partes contractuales se vinculan imperativamente teniendo como sustento el principio de *pacta sunt servanda*, principio rector en el ámbito contractual que postula la irrevocabilidad del contrato; sin embargo, tal postura ha variado en atención a la

permanencia contractual, por la que, el contrato permanecerá aun cuando se presenten modificaciones o transformaciones económicas, políticas o sociales, con la respectiva adecuación a las circunstancias (Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley).

La aplicación de los principios antes referidos, promueve el equilibrio en los contratos mediante una interpretación que las partes le otorgan a los acontecimientos naturales, sociales, económicos y políticos, con el fin de tener en consideración no sólo el interés personal, sino también el interés de la otra parte. En este escenario, las partes actúan dentro de los márgenes de la buena fe, lealtad, honestidad, respeto y preservación de la confianza que se genera dentro del vínculo contractual, que permite subsanar cualquier desequilibrio contractual generado por circunstancias sobrevenidas con el ánimo de una colaboración y apoyo mutuo (Principio de solidaridad).

#### **5.2.6 Institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles**

Teniendo en consideración que el quinto problema específico es: ¿Qué institución jurídica se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles?, el cual tiene como objetivo: Proponer la institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

Con posterioridad a que toda la población mundial padeció la pandemia COVID-19, y que además incidió en muchos sectores, entre ellos, en el ámbito jurídico

contractual -arrendamiento- se ha considerado conveniente alcanzar una propuesta legislativa, orientada a regular la “Renegociación”, como un instituto jurídico que resulta adecuado ante el incumplimiento de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, como es el caso de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, en el contexto de una pandemia u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles; propuesta legislativa que se adjunta como Lege Ferenda.

## CONCLUSIONES

### **PRIMERA:**

Las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, i) La resolución del contrato por falta de pago de la renta y ii) La renegociación del contrato. La falta de pago de la renta, ha generado consecuencias; a nivel extrajudicial, ha motivado la aplicación de la novación, consolidación y conciliación; y, a nivel judicial, ha motivado el inicio de procesos judiciales de desalojo. La renegociación, también ha sido una alternativa importante empleada frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022; se ha aplicado con posterioridad a la celebración del contrato, con la intención de variar la forma y/o condiciones del pago de la renta. La renegociación, es un instituto jurídico que ha tenido mayor aplicación a raíz de la pandemia COVID-19, razón por la cual, se propone su regulación en el ordenamiento civil peruano.

En relación a los nuevos principios contractuales que se aplicaron en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022, y que complementaron a los ya existentes, son: i) El principio de permanencia, ii) El principio de solidaridad, iii) El principio de suspensión de los efectos del contrato, y iv) El principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.

### **SEGUNDA:**

Las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19, son: i) La exigibilidad de la obligación vinculada al principio

*pacta sunt servanda*, previsto en el artículo 1361 del Código Civil y, ii) Las obligaciones de las partes contratantes; en caso del arrendador las previstas en el artículo 1678 Código Civil y, en el caso del arrendatario las previstas en los incisos 2 y 10 del artículo 1681 del Código Civil, esto es, el pago puntual de la merced conductiva en el plazo y lugar convenido y, devolver el bien, respectivamente; el incumplimiento de estas obligaciones faculta al arrendatario instar un proceso de desalojo y obligación de dar suma de dinero.

### **TERCERA:**

Las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19, son: i) La fuerza mayor, ii) El caso fortuito, ambos previstos en el artículo 1315 del Código Civil y, iii) La excesiva onerosidad prevista en el artículo 1440 del mismo texto normativo.

Se recurrió a la fuerza mayor y caso fortuito en los casos donde los arrendatarios de locales comerciales no pudieron continuar con su actividad comercial durante el aislamiento social obligatorio por la pandemia COVID-19, criterio que es compartido por la mayoría de los entrevistados.

La excesiva onerosidad, se reflejó en los casos donde los arrendatarios de locales comerciales enfrentaron dificultades para generar ingresos económicos y dar cumplimiento al pago de la renta, originando que esa prestación se convierta en excesivamente onerosa; este criterio es compartido con lo expresado por la mayoría de los entrevistados, quienes coinciden en señalar que fue oportuna la aplicación de la excesiva onerosidad, dado que, había devenido una circunstancia que de manera extraordinaria e imprevisible modificaba el estado de cosas, generando perjuicio para una

o ambas partes contractuales.

#### **CUARTA:**

Las soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, i) La renegociación como instituto jurídico prioritario, seguida de, ii) La conciliación, y con menor aplicación iii) La novación, iv) consolidación y, v) La demanda de desalojo y obligación de dar suma de dinero. La renegociación de la forma y/o condiciones de pago de la renta, fue una de las principales soluciones jurídicas y más eficientes para enfrentar el incumplimiento de obligaciones de contratos de arrendamiento de locales comerciales.

Según los jueces entrevistados, la pandemia COVID-19 motivó a las partes contratantes a renegociar el monto de la renta, teniendo en consideración el principio de solidaridad contractual; por su parte, los conciliadores y abogados litigantes entrevistados, indicaron que la pandemia COVID-19 se presentó de manera extraordinaria, imprevisible e irresistible; y una de las medidas pacífica para contrarrestar esta situación, evitando conflictos posteriores relacionados con el arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco 2020-2022, fue recurrir a la renegociación. Otra de las soluciones jurídicas a las que se recurrió fue la demanda de desalojo, según lo precisado en el capítulo referido a resultados, en los que se demandó desalojo por falta de pago (Expediente N° 566-2020, 605-2020, 267-2021, 364-2021 y 2683-2021) y obligación de dar suma de dinero (Expediente N° 329-2021).

#### **QUINTA:**

Los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica

del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 son: i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) Principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato y, iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos; los que además dan sustento a la regulación de la renegociación en el Código Civil peruano.

**SEXTA:**

La institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles es, la renegociación del contrato de arrendamiento; teniendo como modelo, el Código Civil francés vigente que regula este instituto jurídico en su artículo 1195. Y que motiva alcanzar una propuesta legislativa, que se adjunta como Lege Ferenda.

## RECOMENDACIONES

### **PRIMERA:**

Ante las consecuencias jurídicas surgidas por las diversas medidas restrictivas emitidas por el Estado peruano para la lucha contra la pandemia COVID-19, se recomienda al Congreso de la República del Perú regular la renegociación aplicable en los contratos de arrendamiento, en el Código Civil peruano, frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

### **SEGUNDA:**

En atención a la autonomía privada de voluntad de las partes y el principio *pacta sunt servanda*, se recomienda a la ciudadanía en general, prever situaciones de pandemia u otras circunstancias extraordinarias, imprevisibles e irresistibles en la formación del contrato de arrendamiento, a fin de evitar procesos conciliatorios, notariales y judiciales de desalojo, entre otros costos, que originan mayor dispendio económico y de tiempo.

### **TERCERA:**

Se recomienda que, en los futuros contratos de arrendamiento, las partes contractuales contemplen prever situaciones de excesiva onerosidad (artículo 1440 del Código Civil), y de caso fortuito o fuerza mayor (artículo 1315 del Código Civil), en atención a los principios contractuales como la buena fe, la solidaridad, entre otros.

#### **CUARTA:**

Se recomienda a la ciudadanía en general, que frente a situaciones de pandemia u otras circunstancias extraordinarias, imprevisibles e irresistibles, aplicar los principios contractuales: la autonomía de la voluntad, equilibrio contractual (*rebus sic stantibus*), buena fe y consensual; así como también, el principio de permanencia, solidaridad, suspensión de los efectos del contrato y la adecuación a las circunstancias de los contratos, en la renegociación de los términos contractuales, como la forma y/o condiciones de pago de la renta en los contratos de arrendamiento.

#### **QUINTA:**

Se recomienda a los estudiosos y doctrinarios del Derecho Contractual, realizar mayor desarrollo teórico respecto de los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, como son: i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) Principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato, y iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos; y a Magistrados del Poder Judicial, que al momento de emitir pronunciamientos los tomen en consideración.

#### **SEXTA**

Para la regulación de la renegociación, se recomienda que se tome en consideración la legislación comparada del Estado de Francia, que ha previsto en su regulación como una institución jurídica que se debe adoptar frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

## **LEGE FERENDA**

### **I. JUSTIFICACIÓN**

#### **1.1. Exposición de motivos**

La situación de aislamiento social generada por la pandemia COVID-19 ha evidenciado cierto vacío legal en la normativa civil, específicamente en materia contractual referida a contratos de arrendamiento, y frente a la experiencia vivida a nivel mundial, se hace necesario cubrir dicho vacío legal con la regulación de la renegociación de los contratos de arrendamiento.

#### **- Análisis de la inconstitucionalidad y legalidad de la propuesta**

La regulación de la renegociación, en el ámbito del Derecho Civil, no contraviene el marco normativo constitucional ni legal, y permite contemplar de manera específica situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, y además respetar y garantizar las relaciones contractuales de futuros arrendamientos.

#### **- Descripción del problema**

El impacto de la pandemia COVID-19 es transversal a las diversas materias del Derecho Civil, motivo por el cual, se ha de repensar las instituciones con fines preventivos ante eventualidades como la pandemia u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles. Por ello, es menester delinear mecanismos de tutela en materia contractual y de defensa de los derechos de la persona, en tanto la pandemia COVID-19 no solo acarrea costos humanos, sino también secuelas en los familiares de los contagiados, recuperados y fallecidos, que deberá ser evaluada y tenida

en cuenta como una política de Estado.

La pandemia ha impactado de forma dramática en las relaciones comerciales, afectando los compromisos de las partes, pactados en diversos actos jurídicos y contratos, poniendo en riesgo su ejecución; más aún si se tiene en cuenta que existen personas que viven de la renta de sus inmuebles, pagan sus deudas y obligaciones con el dinero que cobran por los inmuebles que arriendan.

Es por ello que, surge la interrogante referida a cómo solucionar legalmente el problema del incumplimiento de la obligación de pago de renta en los contratos de arrendamiento en contexto de una pandemia u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles; y una alternativa viene a ser modificar el marco normativo civil a fin de prever futuros problemas legales en esta materia y regular la renegociación.

#### **- Exposición de la propuesta**

La propuesta se orienta a regular la “renegociación” como institución jurídica que permite comprender situaciones de caso fortuito o fuerza mayor (artículo 1315 del Código Civil) y situaciones que generan excesiva onerosidad (artículo 1440 del Código Civil). De manera que se prevé su aplicación en las relaciones contractuales de arrendamiento.

#### **- Fuente de consulta**

- Arbeláez, J. (2022). *Contenido y Alcance de la Solidaridad Contractual: Reflexiones sobre el deber de Renegociación y su Incumplimiento [Tesis de Postgrado, Universidad Externado de Colombia]*. Repositorio de la Universidad Externado de Colombia. Obtenido de chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/40d4a24b-9ac0-47f3-a797-9256f1cd5f5b/content

- Calderón, C.; Del Águila, J. (2020). La alteración de las circunstancias contractuales. Coronavirus y estado de emergencia. En G. D'amico, et al., *COVID-19: Su impacto en las relaciones jurídicas privadas*. (págs. 23-43). Lima: Gaceta Jurídica.
- Castañeda, P. (2020). *Los arrendamientos en tiempos de coronavirus: una mirada legal y práctica para encontrar soluciones*. Obtenido de <https://enfoquederecho.com/los-arrendamientos-en-tiempos-de-coronavirus-una-mirada-legal-y-practica-para-encontrar-soluciones/>
- Chang, G. (2020). *Solidarismo Contractual y Realidad Social del Contrato: Una construcción desde la Buena Fe y la Proscripción del Ejercicio Abusivo del Derecho*. Obtenido de <https://laley.pe/2020/04/17/solidarismo-contractual-y-realidad-social-del-contrato-una-construccion-desde-la-buena-fe-y-la-proscripcion-del-ejercicio-abusivo-del-derecho/>
- Chipana, J. (2020). ¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos afectados por el estado de emergencia? En G. D'amico, et al., *COVID-19: Su impacto en las relaciones jurídicas privadas* (págs. 265-285). Lima: Gaceta Jurídica.
- Cieza, J. (2020). El COVID-19 y el cambio de circunstancias a nivel contractual. Un estudio preliminar. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, 41-92.
- Diaz, J. (2022). *La intervención del Estado en la prórroga del plazo de pago en los contratos de arrendamiento celebrados entre privados. A propósito del Proyecto de Ley 5004/2020-CR [Tesis de Pregrado, Universidad de Piura]*. Repositorio Institucional de PIRHUA. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/4606fb9e-1bf8-4e82-af93-065682cabfee/content>
- Farfan, M., & Aguilar, N. (2023). *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. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2364/Farfan%20Minaya%2c%20M.%20I.%2c%20%26%20Aguilar%20Flores%2c%20N..pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Lasarte, C. (2020). Incidencias contractuales del coronavirus y cláusula rebus sic stantibus. *Ius et Praxis*, 81-87. Obtenido de Revista *Ius et Praxis*: [https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/view/5039/4878](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/5039/4878)
- Macario, F. (2020). Por un derecho de los contratos mas solidario en tiempos del "Coronavirus". En G. D'amico, et al., *COVID-19: Su impacto en las relaciones jurídicas privadas* (págs. 79-83). Lima: Gaceta Jurídica.
- Ninamancco, F. (2021). *El impacto de la pandemia del COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmuebles*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Ordoqui, G. (2021). *El deber de renegociar y la adecuación del contrato*. Obtenido de Colegio de Abogados y Procuradores: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://mendozalegal.com/omeka/files/original/3b07ad23031472c7b970b2a479f4c784.pdf>
- Plaza, J. (2021). *El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos de arrendador [Tesis de Pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]*. Ecuador: Repositorio Digital de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17518/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-764.pdf
- Varsi, E., Rosenvald, N., & Torres, M. (2020). *La Pandemia de la COVID -19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual*. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1726-569X2020000100029&lng=en&nrm=iso&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1726-569X2020000100029&lng=en&nrm=iso&tlng=en)
- Vásquez, J. (2020). Contribución al estudio de la buena fe en el Derecho Privado: a propósito de la renegociación y el incumplimiento de los deberes secundarios de conducta. *ADVOCATUS*, 203-218. Obtenido de *ADVOCATUS* 39: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/5129/4942>

### **- Análisis costo beneficio**

La aplicación del artículo de la propuesta normativa no genera ningún gasto adicional en el Presupuesto del Sector Público, porque las modificaciones presupuestarias se realizarán con cargo del presupuesto del Ministerio de Justicia, en tanto que, con la modificación de los artículos del Código Civil, se preverá futuros conflictos contractuales en materia de arrendamiento.

## **2. TÍTULO**

Anteproyecto de Ley sobre regulación de la renegociación como un instituto jurídico ante situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

### **3. FÓRMULA NORMATIVA**

#### **Anteproyecto de Ley**

**Artículo 1.** La presente Ley, regula la renegociación como un instituto jurídico frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

**Artículo 2.** Ley N° 001-2024, que incorpora al Código Civil, la renegociación; los artículos 1698-A y 1698-B con el texto siguiente:

- Artículo 1698-A del Código Civil.

La renegociación tendrá lugar cuando el objeto del contrato original o alguna de sus prestaciones se vean significativamente modificadas por acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, que sean resultado de situaciones futuras a su celebración.

- Artículo 1698-B del Código Civil.

Es derecho de las partes del contrato de arrendamiento, que en supuestos en los que devenga excesivamente oneroso, por causas excepcionales o acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, exigir su renegociación de buena fe o, en caso de no llegarse a un acuerdo en un plazo razonable, solicitar al Juez la adecuación de las condiciones contractuales a las nuevas circunstancias, para que se restablezca la proporción entre las prestaciones originariamente convenida por las partes.

## REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Aguilar, A. (1955). *La evolución del contrato*. Obtenido de Boletín del Instituto de Derecho Comparado de Mexico: [juridicas.unam.mx/index.php/boletin-derecho-comparado/](http://juridicas.unam.mx/index.php/boletin-derecho-comparado/)
- Aguilera, C. (1994). Constitucionalidad o inconstitucionalidad de las normas que regulan la prorroga forzosa de los arrendamientos urbanos con renta congelada. *Revista Española de Derecho Constitucional*, 219-231. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/25201redc042219.pdf](https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/25201redc042219.pdf)
- Alamy. (9 de enero de 2019). *La gente en la calle del mercado en la histórica ciudad de Cusco, Perú*. Obtenido de [alamy.es: https://www.alamy.es/cusco-peru-jan-9-2019-la-gente-en-la-calle-del-mercado-en-la-historica-ciudad-de-cusco-peru-image340510494.html](https://www.alamy.es/cusco-peru-jan-9-2019-la-gente-en-la-calle-del-mercado-en-la-historica-ciudad-de-cusco-peru-image340510494.html)
- Alemán, A. (1996). *El arrendamiento de servicios en Derecho Romano*. Almería: Universidad de Almería.
- Álvarez, S. (2016). *El contrato de arrendamiento en Roma y su evolución posterior [Tesis de Pregrado, Universidad de Valladolid]*. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/23228/TFG-D\\_0222.pdf?sequence=1](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/23228/TFG-D_0222.pdf?sequence=1)
- Aranzamendi, L. (2009). *Guía Metodológica de Investigación Jurídica*. Arequipa: ADRUS.
- Arbeláez, J. (2022). *Contenido y Alcance de la Solidaridad Contractual: Reflexiones sobre el deber de Renegociación y su Incumplimiento [Tesis de Postgrado, Universidad Externado de Colombia]*. Repositorio de la Universidad Externado de Colombia. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/40d4a24b-9ac0-47f3-a797-9256f1cd5f5b/content](https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/40d4a24b-9ac0-47f3-a797-9256f1cd5f5b/content)
- Argañaraz, A. (2021). *Contratos: Arrendamiento Urbano en tiempos de Pandemia [Tesis de Posgrado, Universidad de Almería]*. España: Repositorio de la Universidad de Almería. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10835/13206>
- Avendaño, J. (2013). *Diccionario Civil*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Beraún, J. (2021). *Los contratos de arrendamiento y compraventa en el contexto de la pandemia COVID-19*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Bernal, M. (2007). El Solidarismo Contractual - Especial referencia al Derecho Francés-. *Vniversitas* N° 114, 15-30. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.redalyc.org/pdf/825/82511402.pdf](https://www.redalyc.org/pdf/825/82511402.pdf)

- Boletín Oficial del Estado español. (1 de abril de 2020). *Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes*. Obtenido de Gobierno de España: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4208](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4208)
- Buendía, E. (2017). La Renegociación y la Revisión del Negocio Jurídico como los nuevos remedios en el contrato de obra: Una solución al problema de los riesgos imprevisibles desde una perspectiva comparada. *Themis-Revista de Derecho*.
- Calderón, C.; Del Águila, J. (2020). La alteración de las circunstancias contractuales. Coronavirus y estado de emergencia. En G. D'amico, et al., *COVID-19: Su impacto en las relaciones jurídicas privadas*. (págs. 23-43). Lima: Gaceta Jurídica.
- Cancela, A. (2020). *El contrato de arrendamiento en Roma y su régimen actual [Tesis de Pregrado, Universidad de Valladolid]*. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46892/TFG-D\_01025.pdf?sequence=1
- Castañeda, P. (2020). *Los arrendamientos en tiempos de coronavirus: una mirada legal y práctica para encontrar soluciones*. Obtenido de <https://enfoquederecho.com/los-arrendamientos-en-tiempos-de-coronavirus-una-mirada-legal-y-practica-para-encontrar-soluciones/>
- Castillo, M. (2010). *Tratado de los Contratos Típicos*. Lima: Palestra.
- Castillo, M. (2017). *Derecho de las Obligaciones*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Castillo, M., & Rivas, G. (2014). La diligencia y la inejecución de la obligaciones. *IUS ET VERITAS* N° 48, 136.
- Chang, G. (2020). *Solidarismo Contractual y Realidad Social del Contrato: Una construcción desde la Buena Fe y la Proscripción del Ejercicio Abusivo del Derecho*. Obtenido de <https://aley.pe/2020/04/17/solidarismo-contractual-y-realidad-social-del-contrato-una-construccion-desde-la-buena-fe-y-la-proscripcion-del-ejercicio-abusivo-del-derecho/>
- Chinchilla, C. (2020). El rol de la excepción de incumplimiento contractual en los tiempos de pandemia. En: Vulnerabilidad, Solidaridad y Pandemia. *Revista de Derecho Privado*.
- Chipana, J. (2020). ¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos afectados por el estado de emergencia? En G. D'amico, et al., *COVID-19: Su impacto en las relaciones jurídicas privadas* (págs. 265-285). Lima: Gaceta Jurídica.
- Cieza, J. (2020). El COVID-19 y el cambio de circunstancias a nivel contractual. Un estudio preliminar. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, 41-92.
- Coca, S. (17 de marzo de 2020). *Los bienes inmuebles y muebles en el Código Civil peruano*. Obtenido de [https://lpderecho.pe/bienes-inmuebles-muebles-codigo-civil-peruano/#\\_ftn11](https://lpderecho.pe/bienes-inmuebles-muebles-codigo-civil-peruano/#_ftn11)
- Código Civil chileno. (16 de mayo de 2000). Decreto con Fuerza de Ley N° 1. Chile. Obtenido de chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.oas.org/dil/esp/codigo\_civil\_chile.pdf

Código Civil colombiano. (1887). Ley 57. Colombia. Obtenido de [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_colombia.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf)

Código Civil español. (1889). Real Decreto de 24 de julio de 1889. España. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>

Código Civil francés. (1804). Ley del 21 de marzo de 1804. Francia. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://oll-resources.s3.us-east-2.amazonaws.com/oll3/store/titles/2352/CivilCode\\_1565\\_Bk.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://oll-resources.s3.us-east-2.amazonaws.com/oll3/store/titles/2352/CivilCode_1565_Bk.pdf)

Código Civil italiano. (16 de marzo de 1942). Decreto Real N° 262. Italia. Obtenido de <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:codice.civile:1942-03-16;262>

Código Civil peruano. (28 de julio de 1852). Ley del 23 de Diciembre de 1851. Perú. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo\\_civil\\_de\\_1852.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf)

Código Civil peruano. (2 de junio de 1936). Ley N° 8305. Perú. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo\\_civil\\_de\\_1936.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf)

Código Civil peruano. (14 de noviembre de 1984). Decreto Legislativo N° 295. Perú. Obtenido de <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>

Código Civil y Comercial de la Nación. (1 de agosto de 2015). Ley N° 26.994. Argentina. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo\\_Civil\\_y\\_Comercial\\_de\\_la\\_Nacion.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf)

Código de Comercio peruano. (15 de febrero de 1902). Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf\\_DYC%2FDYC\\_2013\\_127\\_5\\_21.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf_DYC%2FDYC_2013_127_5_21.pdf)

Código Procesal Civil peruano. (4 de marzo de 1992). Decreto Legislativo N° 768. Perú: Diario Oficial El Peruano.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (16 de diciembre de 2020). *América Latina y el Caribe tendrá crecimiento positivo en 2021, pero no alcanzará para recuperar los niveles de actividad económica pre-pandemia.* Obtenido de <https://www.cepal.org/es/comunicados/america-latina-caribe-tendra-crecimiento-positivo-2021-pero-alcanzara-recuperar-niveles>

Constitución Política del Perú. (29 de diciembre de 1993). Congreso Constituyente Democrático. Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=1>

- Corte Suprema de Justicia de la República. (11 de junio de 2013). Sala Civil Permanente. *Casación N° 795-2012*. Lima.
- Corte Suprema de Justicia de la República. (25 de marzo de 2021). Sala Civil Permanente. *Casación N° 4720-2018*. Lima Norte. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/CASA CI%20C3%93N%20N%C2%BA4720-2018-LIMANORTE\\_LALEY.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/CASA%20CI%20C3%93N%20N%C2%BA4720-2018-LIMANORTE_LALEY.pdf)
- Cuba, I. E. (2019). *Investigar en Derecho Texto de apoyo a la docencia*. Cusco: UAC.
- De la Puente, M. (1991). *El Contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil: primera parte (artículos 1351 a 1413)*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- De La Puente, M. (2017). *El Contrato en General Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Lima: Palestra Editores.
- Diario El Sol del Cusco. (22 de diciembre de 2020). *Cusco mantendrá horario de toque de queda y aforo en locales comerciales*. Obtenido de [diariodelcusco.pe: https://diariodelcusco.pe/2020/tendencias/cusco-mantendra-horario-de-toque-de-queda-y-aforo-en-locales-comerciales/](https://diariodelcusco.pe/2020/tendencias/cusco-mantendra-horario-de-toque-de-queda-y-aforo-en-locales-comerciales/)
- Diario Gestión. (15 de abril de 2020). *Hay 58 contagiados en el Cusco que son extranjeros aislados en hoteles*. Obtenido de [gestion.pe: https://gestion.pe/peru/hay-58-contagiados-en-el-cusco-que-son-extranjeros-aislados-en-hoteles-noticia/](https://gestion.pe/peru/hay-58-contagiados-en-el-cusco-que-son-extranjeros-aislados-en-hoteles-noticia/)
- Díaz, F., & Toro, A. (2020). SARS-CoV-2/COVID-19: El virus, la enfermedad y la pandemia. *Revista Medicina & Laboratorio*, 183-206. Obtenido de <https://biblat.unam.mx/es/revista/medicina-laboratorio/articulo/sars-cov-2-covid-19-el-virus-la-enfermedad-y-la-pandemia>
- Díaz, J. (2022). *La intervención del Estado en la prórroga del plazo de pago en los contratos de arrendamiento celebrados entre privados. A propósito del Proyecto de Ley 5004/2020-CR [Tesis de Pregrado, Universidad de Piura]*. Repositorio Institucional de PIRHUA. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/4606fb9e-1bf8-4e82-af93-065682cabfee/content>
- Díaz, M. (2024). *La renegociación contractual como solución al procedimiento inverso de la excesiva onerosidad de la prestación en el Código Civil peruano*. Chiclayo: Universidad Tecnológica del Perú.
- Díaz, R. (2021). Derecho a la Salud y Pandemia: Análisis a la Constitucionalidad del Pasaporte Sanitario. *THEMIS Revista de Derecho*(80), 137-154. doi:<https://doi.org/10.18800/themis.202102.007>
- Dirección Regional de Salud de Cusco. (2020). *Boletín Epidemiológico Semana Epidemiológica 40*. Obtenido de [diresacusco.gob.pe: http://www.diresacusco.gob.pe/boletincovid19/bolcovid2.pdf](http://www.diresacusco.gob.pe/boletincovid19/bolcovid2.pdf)
- Echevarría, F. (2021). *Análisis del impacto de la pandemia por el virus Covid 19 en la liquidez de mercado de acciones peruano: un enfoque desde el fondo de las AFP y el volumen negociado*

[Tesis de Pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Lima: Repositorio de Tesis PUCP. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/19417/ECHEVARRIA\_CARHUANCHO\_FRANCISCO\_ANDRES\_ANALISIS\_IMPACTO\_PANDEMIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

El Diario del Cusco. (22 de diciembre de 2020). *Cusco mantendrá horario de toque de queda y aforo en locales comerciales.* Obtenido de diariodelcusco.pe: <https://diariodelcusco.pe/2020/tendencias/cusco-mantendra-horario-de-toque-de-queda-y-aforo-en-locales-comerciales/>

El Diario del Cusco. (24 de diciembre de 2021). Reducen aforo en locales comerciales al incrementarse amenaza del ómicron. *diariodelcusco.pe*, págs. <https://diariodelcusco.pe/2021/tendencias/peru/reducen-aforos-en-locales-comerciales-al-incrementarse-amenaza-del-omicron/>.

Expediente N° 1873-2007-PA/TC (Tribunal Constitucional 13 de noviembre de 2007).

Expediente N° 210-2012-PA/TC (Tribunal Constitucional 27 de marzo de 2012).

Expediente N° 2175-2011-PA/TC (Tribunal Constitucional 20 de marzo de 2012). Obtenido de <https://www.tc.gov.pe/jurisprudencia/2012/02175-2011-AA.html>

Expediente N° 5614-2007-PC/TC (Tribunal Constitucional 3 de agosto de 2010).

Facultad de Medicina - Clínica Alemana Universidad del Desarrollo. (13 de abril de 2020). *Cuarentena: Origen del concepto, qué significa y cuál es su implicancia como medida sanitaria.* Obtenido de medicina.udd.cl: <https://medicina.udd.cl/icim/2020/04/13/cuarentena-origen-del-concepto-que-significa-y-cual-es-su-implicancia-como-medida-sanitaria/>

Farfan, M., & Aguilar, N. (2023). *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. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2364/Farfan%20Minaya%2c%20M.%20I.%2c%20%26%20Aguilar%20Flores%2c%20N..pdf?sequence=1&isAllowed=y

Fernandez, G. (2021). Inejecución de obligaciones. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado* (págs. 795-816). Lima: Gaceta Jurídica.

Fernández, M., Urteaga, P., & Verona, A. (2015). *Guía de Investigación en Derecho*. Vicerrectorado de Investigación de la PUCP. Obtenido de <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/172143>

Friz, J. (2020). La política sobre arrendamiento urbano en el Perú contemporáneo. *Revista de Sociología* 31, 81-110. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociologia/article/view/19277/16114>

- Gabrielli, E. (2014). La suspensión de la ejecución del contrato en el derecho italiano. *Revista de Derecho*, 109-132. Obtenido de <https://revistas.ucu.edu.uy/index.php/revistadederecho/article/view/752/741>
- García, F., & Ocaña, M. (4 de agosto de 2023). La conciliación extrajudicial pospandémica en el Perú. *Ius Et Praxis*, 19-38. Obtenido de <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2023.n056.6055>
- García, M. (2019). Los Centros Comerciales se Arman frente al Ecommerce. *El Economista Nacional*, 33-35.
- Ghestin, J. (2015). La fuerza obligatoria del contrato. *IUS ET VERITAS N° 50*, 72-84 . Obtenido de Revistas PUCP: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/14806/15364/>
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (13 de junio de 2018). *Bases fundamentales del contrato*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: [https://lpderecho.pe/bases-fundamentales-contrato-gunther-gonzales-barron/#\\_ftn8](https://lpderecho.pe/bases-fundamentales-contrato-gunther-gonzales-barron/#_ftn8)
- Gonzales, G., & Leiva, L. (2019). *El contrato de arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, S., & Abarca, F. (2021). *Financiamiento de las Agencias de Viajes Operadas en la Provincia de Cusco durante la crisis sanitaria (COVID-19)- 2020 [Tesis de Pregrado, Universidad Andina del Cusco]*. Repositorio Digital Universidad Andina del Cusco. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/[https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4689/Shamira\\_Flor\\_Tesis\\_bachiller\\_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4689/Shamira_Flor_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Guivar, K. (2022). *Aplicación de la cláusula Rebus Sic Stantibus en el sistema contractual peruano como una alternativa a fin de lograr el equilibrio en los contratos ante la crisis económica actual [Tesis de Pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]*. Repositorio de Tesis USAT. Obtenido de Repositorio de tesis USAT: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/[https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/4840/1/TL\\_GuivarCruzKevin.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/4840/1/TL_GuivarCruzKevin.pdf)
- Guzmán, C. (2013). *Manual de Procedimiento Administrativo General*. Lima: Pacífico Editores S.A.C.
- Haro, A. (2024). Tipos y clasificación de las investigaciones. *Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 956-966.
- Herrera, M., Caramelo, G., & Picasso, S. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Buenos Aires, Argentina: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
- Hernandez, R., & Mendoza, C. (2020). *Metodología de investigación Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México: Mc Graw Hill.
- Huaman, M. (2016). *El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad civil peruano [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]*. Pasco: Repositorio Institucional UNDAC. Obtenido de chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1111/T026\_46112825T.pdf

Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado. (2018). *Principios UNIDROIT sobre los Contratos Comerciales Internacionales*. Roma: UNIDROIT.

La República. (20 de junio de 2020). *Incertidumbre en Cusco por la vuelta de los centros comerciales*. Obtenido de larepublica.pe: <https://larepublica.pe/sociedad/2020/06/20/incertidumbre-en-cusco-por-la-vuelta-de-los-centros-comerciales-lrsd>

La Torre, L., & Alvarado, L. (2021). *Circunstancias Jurídicas que le permiten al Estado Peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el Covid-19 [Tesis de Pregrado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrello]*. Cajamarca: Repositorio UPAGU. Obtenido de <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1818/Tesis%20-%20Leslie%20La%20Torre%20y%20Leticia%20Alvarado%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lasarte, C. (2020). Incidencias contractuales del coronavirus y cláusula rebus sic stantibus. *Ius et Praxis*, 81-87. Obtenido de Revista Ius et Praxis: [https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/view/5039/4878](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/5039/4878)

Ley 820. (10 de julio de 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Colombia: Diario Oficial Nro 45244. Obtenido de <https://funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>

Ley N° 26872. (29 de octubre de 1997). Ley de Conciliación. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://docs.peru.justia.com/federales/leyes/26872-nov-12-1997.pdf>

Leyva, J. (2011). *Autonomía privada y contrato*. Obtenido de Revista Oficial del Poder Judicial: <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/204/259>

Lopera, O. (1967). *La Teoría de la Imprevisión*. Medellín: Revista de la Universidad de Antioquia. Obtenido de <https://revistas.udea.edu.co/index.php/red/article/view/336024/20791556>

Macario, F. (2020). Por un derecho de los contratos mas solidario en tiempos del "Coronavirus". En G. D'amico, C. Calderón, J. Del Águila, C. Scognamiglio, Y. Vega, F. Macario, . . . L. León, *COVID-19: Su impacto en las relaciones juridicas privadas* (págs. 79-83). Lima: Gaceta Jurídica.

Marín, S., & Martín, V. (2013). *Centros comerciales en España: Situación, evolución e interpretación empírica*. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/[https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf\\_DYC%2FDYC\\_2013\\_127\\_5\\_21.pdf](https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf_DYC%2FDYC_2013_127_5_21.pdf)

Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. (2022). *Cusco Reporte Regional de Turismo año 2022*. Obtenido de gob.pe: <https://www.gob.pe/institucion/mincetur/informes-publicaciones/4037966-reportes-de-turismo-reporte-regional-de-turismo-2022>

- Ministerio de Economía y Finanzas. (24 de abril de 2020). Resolución Ministerial N° 144-2020-EF/15. Lima: Diario Oficial el Peruano.
- Ministerio de Salud. (27 de octubre de 2022). *Gobierno oficializa fin del estado de emergencia por la covid-19*. Obtenido de gob.pe.: <https://www.gob.pe/institucion/minsa/noticias/664735-gobierno-oficializa-fin-del-estado-de-emergencia-por-la-covid-19>
- Miranda, M. (1995). *Derecho de los Contratos. Teoría - Práctica*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Momberg, R.; Severin, G. (2023). Las formalidades convencionales en la contratación moderna. La cláusula de no modificación oral o "no oral modification clause" y la doctrina de los actos propios como limite de su eficacia. *IUS ET VERITAS*, 61-75. Obtenido de IUS ET VERITAS 67: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/28135/26071>
- Mosset, J. (1997). *Contratos*. Buenos Aires: Rubinzal.
- Ninamanco, F. (2021). *El impacto de la pandemia del COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmuebles*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ordoqui, G. (2008). *Desequilibrio en los contratos (Privados y Públicos)*. Montevideo: Universidad Católica de Uruguay.
- Ordoqui, G. (2020). El deber de renegociar el contrato de buena fe en épocas del COVID-19. *Ius et Praxis, Revista de la Facultad de Derecho*, Montevideo. Obtenido de file:///C:/Users/User/Downloads/5029-Texto%20del%20art%C3%ADculo-18646-3-10-20210205.pdf
- Ordoqui, G. (2021). *El deber de renegociar y la adecuación del contrato*. Obtenido de Colegio de Abogados y Procuradores: <chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcjgclclefindmkaj/https://mendozalegal.com/omeka/files/original/1/3b07ad23031472c7b970b2a479f4c784.pdf>
- Organización Mundial de la Salud. (diciembre de 2019). *Brote de enfermedad por coronavirus (COVID-19)*. Obtenido de <https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019>
- Organización Mundial de la Salud. (2023). *Mas información sobre la pandemia de COVID-19*. Obtenido de [https://www.who.int/es/health-topics/coronavirus#tab=tab\\_1](https://www.who.int/es/health-topics/coronavirus#tab=tab_1)
- Ortega, M. (2001). Contratos nominados e innominados, típicos y atípicos, y su relación con las normas legales. *Ius Praxis*, 98-101. Obtenido de [https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/view/3636/3572](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/3636/3572)
- Osterling, F.; Castillo M. (2003). *Trata de las Obligaciones Cuarta Parte Tomo XVI*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú .
- Oviedo, A., & Camargo, M. (2021). Excesiva onerosidad de la prestación. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado* (pág. 540). Lima: Gaceta Jurídica.

- Pérez, L. (2021). La obligatoriedad contractual. En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado* (Vol. VIII, pág. 540). Lima: Gaceta Jurídica.
- Pinedo, M. (2017). *El principio de la autonomía de la voluntad y la conciliación extrajudicial*. Obtenido de <https://biblioteca.cejamerica.org/bitstream/handle/2015/1910/pinedo-autonomia-voluntad.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Plaza, J. (2021). *El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos de arrendador [Tesis de Pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]*. Ecuador: Repositorio Digital de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17518/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-764.pdf
- Pulido, S. (12 de marzo de 2020). *¿Cuál es la diferencia entre brote, epidemia y pandemia?* Obtenido de Gaceta Médica: <https://gacetamedica.com/investigacion/cual-es-la-diferencia-entre-brote-epidemia-y-pandemia/>
- Radio Nacional del Perú. (29 de abril de 2020). *Cusco: 208 casos positivos de covid-19 en la actualidad*. Obtenido de radionacional.gob.pe: <https://www.radionacional.gob.pe/noticias/nacional/cusco-208-casos-positivos-de-covid-19-en-la-actualidad>
- Radio Programas del Perú. (16 de junio de 2020). *Reactivación económica: Centros comerciales de Cusco se unen para iniciar actividades*. Obtenido de rpp.pe: <https://rpp.pe/peru/cusco/reactivacion-economica-cusco-centros-comerciales-se-unen-para-iniciar-actividades-durante-la-emergencia-por-la-covid-19-noticia-1273617>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/arrendamiento-de-local-comercial>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dle.rae.es: <https://dle.rae.es/pandemia>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/caso-fortuito>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/fuerza-mayor>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/conciliaci%C3%B3n-judicial>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/arrendador-ra>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/arrendatario-ria>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de dpej.rae.es: <https://dpej.rae.es/lema/establecimiento-comercial>

- Rioja, A. (2021). *Litigación oral en el proceso civil*. Lima: Editorial Jurista.
- Romero, L. (1999). *Derecho de los contratos en el Código Civil peruano*. Lima: Fecad.
- Romero, S. (2003). Negociación Directa y Asistida. Tratado de Gestión de Conflictos. *ASOPDES*.  
Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cejamericas.org/wp-content/uploads/2020/09/27conciliacionperu.pdf](https://cejamericas.org/wp-content/uploads/2020/09/27conciliacionperu.pdf)
- Ruda, A. (13 de noviembre de 2018). *La ratificación de la reforma francesa del Derecho de contratos*.  
Obtenido de <https://idibe.org/tribuna/la-ratificacion-la-reforma-francesa-del-derecho-contratos/>
- Sáenz, J. (2020). *La extinción del contrato de trabajo. El despido colectivo: evolución, situación actual y tendencias [Tesis Doctoral, Universidad Autónoma de Barcelona]*. Barcelona: Repositorio de la Universidad Autónoma de Barcelona. Obtenido de <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/670805/jfsp1de1.pdf?sequence=1>
- Severin, G. (2015). Sobre el modelo de contratación de servicios remunerados en el Derecho Romano. Algunos aspectos relevantes de la Locatio Conductio. *Revista de Derecho de la Universidad Católica del Norte*, 357-389. doi:<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-97532015000200012>
- Sotomayor, N. (2020). *Exégesis del artículo 1932 del Código Civil chileno [Tesis de Pregrado, Universidad de Chile]*. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179855/Exegesis-del-articulo-1932-del-Codigo-Civil-chileno.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179855/Exegesis-del-articulo-1932-del-Codigo-Civil-chileno.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Superintendencia Nacional de Salud. (17 de enero de 2021). *Precedente administrativo sobre el caso fortuito y la fuerza mayor como causal eximente de responsabilidad por infracciones administrativas*. Lima: Diario Oficial el Peruano.
- Torres, A. (2016). *Teoría General del Contrato*. Lima: Pacífico Editores.
- Torres, A. (mayo de 2020). *Excesiva onerosidad de la prestación*. Obtenido de Estudio Aníbal Torres: <https://www.ettorresvasquez.com.pe/excesiva-onerosidad-de-la-prestacion.html#:~:text=La%20teor%C3%ADa%20de%20la%20sobreenvenida,de%20acontecimientos%20extraordinarios%20e%20imprevisibles.>
- Ucha, F. (marzo de 2010). *Definición de Establecimiento*. Obtenido de Significado.com: <https://significado.com/establecimiento/#apa-abc>
- Valdés, M. (2007). *Formación, Perfeccionamiento y Eficacia del contrato*. Veracruz: CAEC Estudios Jurídicos. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.uv.mx/bvirtual/files/2017/09/Formacion-perfeccionamiento-y-eficacia.pdf](https://www.uv.mx/bvirtual/files/2017/09/Formacion-perfeccionamiento-y-eficacia.pdf)

- Varsi, E., Rosenvald, N., & Torres, M. (2020). *La Pandemia de la COVID -19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual*. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1726-569X2020000100029&lng=en&nrm=iso&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1726-569X2020000100029&lng=en&nrm=iso&tlng=en)
- Vásquez, J. (2020). Contribución al estudio de la buena fe en el Derecho Privado: a propósito de la renegociación y el incumplimiento de los deberes secundarios de conducta. *ADVOCATUS*, 203-218. Obtenido de *ADVOCATUS* 39: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/5129/4942>
- Vega, Y. (2021). Daños y perjuicios por inejecución no imputable . En M. Muro, & M. Torres, *Código Civil Comentado* (pág. 836). Lima : Gaceta Jurídica.
- Villareal, V., Millones, C., & Rioja, A. (2021). *Derecho Procesal Civil- Oralidad, Doctrina y Análisis Jurisprudencial*. Lima: Editorial Jurista.
- Zelaya, F. (2021). *La autonomía de la voluntad como parte del derecho privado constitucionalizado*. Obtenido de Editorial Aequus: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://aequus.jurisprudencia.ues.edu.sv/files/posgrado/Art%C3%ADculo%207%20-%20Maestr%C3%ADa%20en%20Derecho%20Privado.pdf](https://aequus.jurisprudencia.ues.edu.sv/files/posgrado/Art%C3%ADculo%207%20-%20Maestr%C3%ADa%20en%20Derecho%20Privado.pdf)

## ANEXOS:

### a. Matriz de consistencia

CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR LA PANDEMIA COVID-19 Y LA APLICACIÓN DE NUEVOS PRINCIPIOS CONTRACTUALES, CUSCO 2020-2022					
Planteamiento del Problema	Objetivos	Hipótesis	Categorías	Subcategorías	Metodología
<b>Problema general:</b>	<b>Objetivo general:</b>	<b>Hipótesis general:</b>	Incumplimiento del contrato de arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrato</li> <li>- Contrato de arrendamiento                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Historia</li> <li>o Antecedentes</li> <li>o Definición</li> <li>o Elementos</li> <li>o Objeto</li> <li>o Características</li> <li>o Obligaciones del arrendador y arrendatario.</li> <li>o Contrato de arrendamiento de locales comerciales.</li> <li>o Consecuencias jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Enfoque:</b> La investigación es</p> <p style="text-align: center;"><b>Cualitativo Documental</b></p> <p><b>Tipo : Básico o teórico - propositivo</b></p> <p><b>Nivel : Correlacional</b></p> <p><b>Unidad de análisis:</b></p> <p>El incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19.</p> <p><b>Técnicas e instrumentos para la recolección de datos</b></p> <p><b>Técnicas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis documental, bibliográfico y legislativo</li> <li>- Análisis de casos</li> <li>- Entrevista</li> </ul>
¿Cuáles son las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y que nuevos principios contractuales se aplicaron, Cusco 2020-2022?	Identificar las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 y los nuevos principios contractuales que se aplicaron, Cusco 2020-2022.	Las consecuencias jurídicas del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, la resolución del contrato por falta de pago de la renta y la renegociación de las condiciones contractuales; y los nuevos principios contractuales que se aplicaron fueron, i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) El principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato, y iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.			
<b>Problemas específicos:</b>	<b>Objetivos específicos:</b>	<b>Hipótesis específicas:</b>			
1) ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19?	1) Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19.	1) Las instituciones jurídicas que garantizan a las partes exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en el contexto de la pandemia COVID-19 son, el principio de la <i>pacta sunt servanda</i> , la exigibilidad de la prestación, y las obligaciones de las partes previstas en los artículos 1678 y 1681 del Código Civil peruano.			

<p>2) ¿Qué instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano, permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19?</p> <p>3) ¿Qué soluciones jurídicas se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022?</p> <p>4) ¿Cuáles son los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19?</p> <p>5) ¿Qué institución jurídica se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles?</p>	<p>2) Identificar las instituciones jurídicas reguladas en el Código Civil peruano que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19.</p> <p>3) Identificar soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.</p> <p>4) Identificar los nuevos principios contractuales que se aplicaron como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.</p> <p>5) Proponer la institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimiento extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.</p>	<p>2) Las instituciones jurídicas que permiten excepciones a la exigencia del cumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia COVID-19 son, el caso fortuito, fuerza mayor y la excesiva onerosidad.</p> <p>3) Las soluciones jurídicas que se han advertido frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales en la pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022 fueron, el desalojo, la novación, la consolidación, la conciliación y, la renegociación.</p> <p>4) Los nuevos principios contractuales aplicados como consecuencia jurídica del incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19 son, i) Principio de permanencia o de asimilación del contrato a la Ley, ii) El principio de solidaridad, iii) Principio de suspensión de los efectos del contrato, y iv) Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.</p> <p>5) La institución jurídica que se debe adoptar en la legislación civil peruana frente a situaciones como la pandemia COVID-19 u otros acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles es, la regulación de la renegociación.</p>	<p>Pandemia COVID-19</p> <hr/> <p>Nuevos principios contractuales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho a la salud y vida digna.</li> <li>- Estado de emergencia en el Perú por la pandemia COVID-19.</li> <li>- La pandemia COVID-19, Cusco 2020-2022.</li> <li>- Posibles soluciones jurídicas frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento de locales comerciales por la pandemia COVID-19.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Principio de Permanencia o de asimilación del contrato a la Ley.</li> <li>- Principio de solidaridad.</li> <li>- Principio de suspensión de los efectos del contrato.</li> <li>- Principio de adecuación a las circunstancias de los contratos.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formato de análisis de texto</li> <li>- Ficha de análisis de casos</li> <li>- Guía de entrevista</li> </ul>
---	--	---	---	---	---

## b. Instrumentos de recolección de información

### Formato de análisis de texto

Tipo de documento: ..... Autor: ..... Lugar y fecha de análisis: .....
a. Ideas principales: ..... ..... ..... .....
b. Ideas secundarias: ..... ..... ..... .....
Conclusiones: ..... ..... ..... .....

### Ficha de análisis de casos

Tipo de documento: .....
Autor: .....
Lugar y fecha de análisis: .....
a. Hechos: ..... ..... .....
b. Pronunciamento: ..... .....

.....
<b>Conclusiones:</b> ..... ..... ..... .....

**Entrevistas a operadores de Derecho especializados**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DE CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Título de investigación

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR LA  
PANDEMIA COVID-19 Y LA APLICACIÓN DE NUEVOS PRINCIPIOS  
CONTRACTUALES, CUSCO 2020-2022**

Entrevista

Nombre : .....  
Colegiatura : .....  
Cargo : .....  
Especialidad : .....  
Grado Académico : .....

---

1. ¿Conoce usted alguna situación presentada antes de la pandemia COVID-19 que haya incidido en el incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Cusco?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. ¿Qué consecuencias jurídicas, económicas y sociales se han presentado en los contratos de arrendamiento de locales comerciales por causa de la pandemia COVID-19 en la ciudad de Cusco?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3. ¿Qué opciones se habrían adoptado frente a las circunstancias que afectaron el cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

4. ¿Cuál es su opinión en relación a que los arrendatarios de locales comerciales hayan dejado de pagar la merced conductiva en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5. ¿Cuál es su opinión en relación a que los propietarios de locales comerciales exijan el pago de la merced conductiva pese a la situación socioeconómica compleja en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

6. ¿Considera que es aplicable la excesiva onerosidad de la prestación a casos de arrendatarios de locales comerciales que no pudieron funcionar durante el período de aislamiento social obligatorio, Cusco 2020? ¿Por qué?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

7. ¿Considera Ud. que la renegociación de las condiciones y forma del pago de la merced conductiva, constituye una solución jurídica eficiente para enfrentar la alteración de las circunstancias en materia de contratos de arrendamiento de locales comerciales en el contexto de la pandemia COVID-19, Cusco 2020? ¿Por qué?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

8. ¿A qué otras opciones de solución de conflictos se han recurrido ante el incumplimiento de pago de la merced conductiva de contratos de arrendamiento derivado de la pandemia COVID-19, Cusco 2020?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

9. ¿Usted ha conocido casos de incumplimiento de contratos de arrendamiento de locales comerciales derivado de la pandemia COVID-19? (Detalle)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

10. Comentario adicional

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**c. Panel fotográfico**

**De las entrevistas a los Operadores del Derecho**

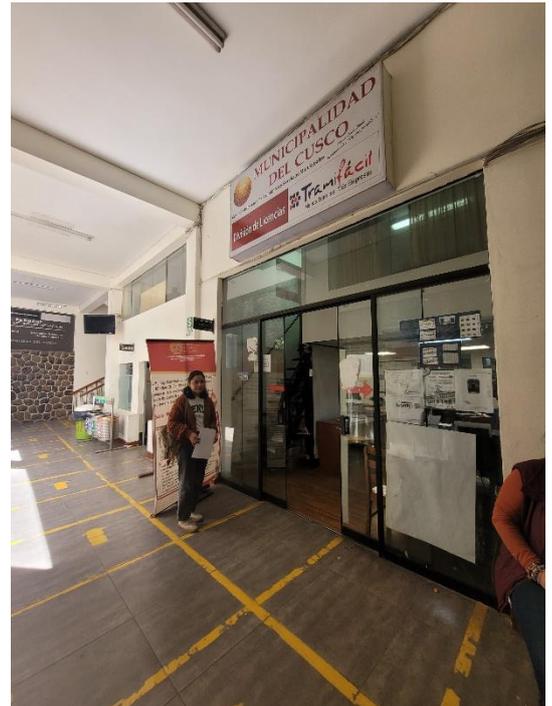
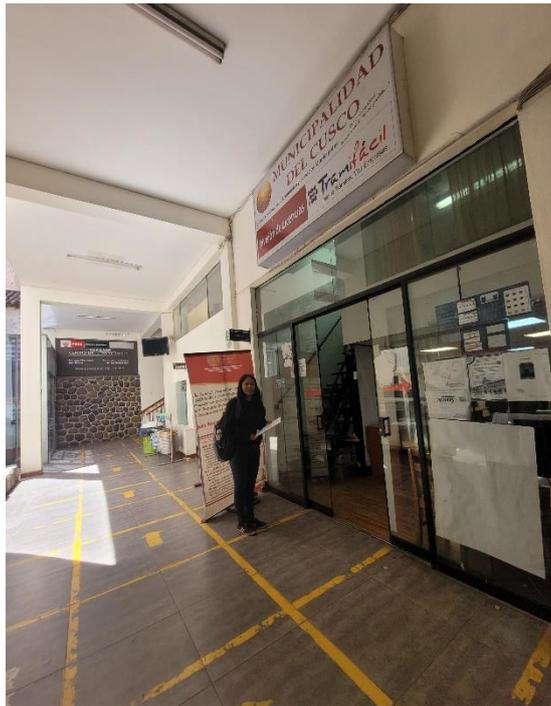






**De la información recabada en las diversas entidades del Estado: Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Cusco (revisión de expedientes) y Municipalidad Provincial de Cusco – Gerencia de Desarrollo Económico y Servicios Municipales (División de Licencias)**





**d. Marco normativo que regula al estado de emergencia nacional y el aislamiento social obligatorio como medidas adoptadas por el Gobierno Peruano contra la pandemia COVID-19, desde inicios del año 2020 al 2022.**

#### **Año 2020**

- **Decreto Supremo N° 044-2020-PCM**, de fecha 15 de marzo de 2020, “Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 045-2020-PCM**, de fecha 17 de marzo de 2020, “Decreto Supremo que precisa los alcances del artículo 8 del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, que declara el estado de emergencia nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del brote del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 046-2020-PCM**, de fecha 18 de marzo de 2020, “Decreto Supremo que precisa el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, que

declara el Estado de Emergencia Nacional, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID 19”.

- **Decreto Supremo N° 051-2020-PCM**, de fecha 27 de marzo de 2020, “Prórroga del Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 053-2020-PCM**, de fecha 30 de marzo de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 3 del Decreto Supremo N° 051-2020-PCM, que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 057-2020-PCM**, de fecha 02 de abril de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 3 del Decreto Supremo N° 051-2020-PCM, que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 058-2020-PCM**, de fecha 02 de abril de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 4 del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 061-2020-PCM**, de fecha 06 de abril de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 3 del Decreto Supremo N° 051-2020-PCM, que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 063-2020-PCM**, de fecha 08 de abril de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 4 del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, para el Sistema Nacional de Control”.
- **Decreto Supremo N° 064-2020-PCM**, de fecha 09 de abril de 2020, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las

graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19 y dicta otras medidas”.

- **Decreto Supremo N° 068-2020-PCM**, de fecha 13 de abril de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 3 del Decreto Supremo N° 051-2020-PCM, que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 072-2020-PCM**, de fecha 16 de abril de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 4 del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 075-2020-PCM**, de fecha 23 de abril de 2020, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 083-2020-PCM**, de fecha 9 de mayo de 2020, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19 y establece otras medidas disposiciones”.
- **Decreto Supremo N° 094-2020-PCM**, de fecha 23 de mayo de 2020, “Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía hacia una nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19 y dicta otras medidas”.
- **Decreto Supremo N° 116-2020-PCM**, de fecha 26 de junio de 2020, “Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía en la Nueva Convivencia Social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 129-2020-PCM**, de fecha 25 de julio de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía

- en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19, disponiendo el aislamiento social obligatorio (cuarentena) en las provincias de Cajamarca, Jaén y San Ignacio del departamento de Cajamarca y en la provincia de La Convención del departamento de Cusco”.
- **Decreto Supremo N° 135-2020-PCM**, de fecha 31 de julio de 2020, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19”.
  - **Decreto Supremo N° 139-2020-PCM**, de fecha 12 de agosto de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe observar la ciudadanía en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia de COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM y N° 135-2020-PCM”.
  - **Decreto Supremo N° 146-2020-PCM**, de fecha 28 de agosto de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM y N° 139-2020-PCM”.
  - **Decreto Supremo N° 151-2020-PCM**, de fecha 16 de setiembre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM y N° 146-2020-PCM”.
  - **Decreto Supremo N° 156-2020-PCM**, de fecha 25 de setiembre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM,

Decreto supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM y N° 151-2020-PCM”.

- **Decreto Supremo N° 162-2020-PCM**, de fecha 02 de octubre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 151-2020-PCM y N° 156-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 165-2020-PCM**, de fecha 07 de octubre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la Nueva Convivencia Social y prórroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 151-2020-PCM, N° 156-2020-PCM y N° 162-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 170-2020-PCM**, de fecha 22 de octubre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y prórroga del Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 151-2020-PCM, N° 156-2020-PCM, N° 162-2020-PCM y N° 165-2020-PCM”.

- **Decreto Supremo N° 174-2020-PCM**, de fecha 28 de octubre de 2020, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19”.
- **Decreto Supremo N° 178-2020-PCM**, de fecha 04 de noviembre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el artículo 5 del Decreto Supremo N° 170-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 180-2020-PCM**, de fecha 14 de noviembre de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 116-2020-PCM, Decreto Supremo que establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19, modificado por los Decretos Supremos N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 151-2020-PCM, N° 156-2020-PCM, N° 162-2020-PCM, N°165-2020-PCM y N° 170-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 184-2020-PCM**, de fecha 29 de noviembre de 2020, “Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 201-2020-PCM**, de fecha 21 de diciembre de 2020, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia de la COVID-19 y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 202-2020-PCM**, de fecha 22 de diciembre de 2020, “Decreto Supremo que modifica disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM y en el Decreto Supremo N° 201-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 206-2020-PCM**, de fecha 30 de diciembre de 2020, “Decreto Supremo que modifica disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo N° 201-2020-PCM y Decreto Supremo N° 202-2020-PCM”.

## **Año 2021**

- **Decreto Supremo N° 002-2021-PCM**, de fecha 13 de enero de 2021, “Decreto Supremo que modifica disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM y en el Decreto Supremo N° 201-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 008-2021-PCM**, de fecha 26 de enero de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia de la COVID-19 y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, el Decreto Supremo N° 201-2020-PCM, el Decreto Supremo N° 002-2021-PCM y el Decreto Supremo N° 004-2021-PCM”
- **Decreto Supremo N° 036-2021-PCM**, de fecha 26 de febrero de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM y N° 008-2021-PCM y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 046-2021-PCM**, de fecha 12 de marzo de 2020, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM y el Decreto Supremo N° 207-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 058-2021-PCM**, de fecha 26 de marzo de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM y N° 036-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 059-2021-PCM**, de fecha 30 de marzo de 2021, “Decreto Supremo que modifica el numeral 8.5 del artículo 8 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM y el artículo 4 del Decreto Supremo N° 058-2021-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 070-2021-PCM**, de fecha 09 de abril de 2021 “Decreto Supremo que modifica los artículos 8 y 14 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 076-2021-PCM**, de fecha 16 de abril de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional

declarado por Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM y N° 058-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.

- **Decreto Supremo N° 083-2021-PCM**, de fecha 23 de abril de 2021, “Decreto Supremo que modifica el numeral 8.4 del artículo 8, el artículo 9 y el numeral 14.2 del artículo 14 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 092-2021-PCM**, de fecha 07 de mayo de 2021, “Decreto Supremo que modifica los artículos 8 y 14 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 105-2021-PCM**, de fecha 26 de mayo de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM y N° 076-2021-PCM, modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM y dicta otras disposiciones”.
- **Decreto Supremo N° 117-2021-PCM**, de fecha 11 de junio de 2021, “Decreto Supremo que modifica el numeral 8.1 del artículo 8 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 123-2021-PCM**, de fecha 18 de junio de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM y N° 105-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 131-2021-PCM**, de fecha 09 de julio de 2021, “Decreto Supremo que proroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM, N° 105-2021-PCM y N° 123-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.

- **Decreto Supremo N° 144-2021-PCM**, de fecha 23 de julio de 2021, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020- PCM”.
- **Decreto Supremo N° 149-2021-PCM**, de fecha 22 de agosto de 2021, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM, N° 105-2021-PCM, N° 123-2021-PCM y N° 131-2021-PCM y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 151-2021-PCM**, de fecha 03 de setiembre de 2021, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 159-2021-PCM**, de fecha 01 de octubre de 2021, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 167-2021-PCM**, de fecha 29 de octubre de 2021, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM, N° 105-2021-PCM, N° 123-2021-PCM, N° 131-2021-PCM, N°149-2021-PCM y N° 152-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 168-2021-PCM**, de fecha 13 de noviembre de 2021, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 174-2021-PCM**, de fecha 27 de noviembre de 2021, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional

declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N°008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM, N° 105-2021-PCM, N° 123-2021-PCM, N° 131-2021-PCM, N° 149-2021-PCM, N°152-2021-PCM y N° 167-2021-PCM”, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM”.

- **Decreto Supremo N° 179-2021-PCM**, de fecha 09 de diciembre de 2021, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 186-2021-PCM**, de fecha 23 de diciembre de 2021, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM, N° 105-2021-PCM, N° 123-2021-PCM, N° 131-2021-PCM, N° 149-2021-PCM, N° 152-2021-PCM, N° 167-2021-PCM y N° 174-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 184-2020”.
- **Decreto Supremo N° 188-2021-PCM**, de fecha 30 de diciembre de 2021, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social y el Decreto Supremo N° 179-2021-PCM”.

## **Año 2022**

- **Decreto Supremo N° 002-2022-PCM**, de fecha 05 de enero de 2022, “Decreto Supremo que modifica el numeral 8.1 del artículo 8 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de

las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.

- **Decreto Supremo N° 005-2022-PCM**, de fecha 16 de enero de 2022, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 010-2022-PCM**, de fecha 28 de enero de 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos N° 201-2020-PCM, N° 008-2021-PCM, N° 036-2021-PCM, N° 058-2021-PCM, N° 076-2021-PCM, N° 105-2021-PCM, N° 123-2021-PCM, N° 131-2021-PCM, N° 149-2021-PCM, N° 152-2021-PCM, N° 167-2021-PCM, N° 174-2021-PCM y N° 186-2021-PCM, y modifica el Decreto Supremo 184-2020-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 011-2022-PCM**, de fecha 30 de enero de 2022, “Decreto Supremo que modifica el numeral 14.2 del artículo 14 del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 015-2022-PCM**, de fecha 11 de febrero de 2022, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece las medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 016-2022-PCM**, de fecha 25 de febrero de 2022, “Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como

consecuencias de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social”.

- **Decreto Supremo N° 030-2022-PCM**, de fecha 25 de marzo de 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social, y modifica el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 041-2022-PCM**, de fecha 23 de abril de 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social, prorrogado por el Decreto Supremo N° 030-2022-PCM, y modifica el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 058-2022-PCM**, de fecha 24 de mayo de 2022 “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social, prorrogado por el Decreto Supremo N° 030-2022-PCM y el Decreto Supremo N° 041-2022-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 063-2022-PCM**, de fecha 09 de junio de 2022, “Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social”.

- **Decreto Supremo N° 069-2022-PCM**, de fecha 11 de junio de 2022, “Decreto Supremo que modifica el numeral 4.4 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social”.
- **Decreto Supremo N° 092-2022-PCM**, de fecha 27 de julio de 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social, prorrogado por Decreto Supremo N° 030-2022-PCM, Decreto Supremo N° 041-2022-PCM, Decreto Supremo N° 058-2022-PCM y Decreto Supremo N° 076-2022-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 108-2022-PCM**, de fecha 27 de agosto de 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social, prorrogado por Decreto Supremo N° 030-2022-PCM, Decreto Supremo N° 041-2022-PCM, Decreto Supremo N° 058-2022-PCM, Decreto Supremo N° 076-2022-PCM y Decreto Supremo N° 092-2022-PCM; y modifica el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM”.
- **Decreto Supremo N° 076-2022-PCM**, de fecha 29 de junio de 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia

social, prorrogado por Decreto Supremo N° 030-2022-PCM, Decreto Supremo N° 041-2022-PCM y Decreto Supremo N° 058-2022-PCM”.

- **Decreto Supremo N° 118-2022-PCM**, de fecha 29 de setiembre del 2022, “Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las circunstancias que afectan la vida y salud de las personas como consecuencia de la COVID-19 y establece nuevas medidas para el restablecimiento de la convivencia social, prorrogado por Decreto Supremo N° 030-2022-PCM, Decreto Supremo N° 041-2022-PCM, Decreto Supremo N° 058-2022-PCM, Decreto Supremo N° 076-2022-PCM, Decreto Supremo N° 092-2022-PCM y Decreto Supremo N° 108-2022-PCM; y modifica el Decreto Supremo N° 016-2022-PCM”.