



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles  
durante el estado de emergencia sanitaria**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

**AUTORAS:**

Requena Diaz, Cinthia Jaqueline (ORCID: 0000-0002-5833-8018)

Serpa Halanoca, Rossmery Mercedes (ORCID: 0000-0002-9905-6412)

**ASESORA:**

Mg. Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2020

### Dedicatoria

A mi madre por inculcarme la lectura desde niña y por todo su apoyo en el transcurso de mi vida. JRD

### Dedicatoria

A mi madre quien se sacrificó día a día por darme una buena educación y a mi abuelo a quien le hubiera gustado verme terminar la Universidad. RSH

## Agradecimiento

A mis profesores Julissa Benavides, Hernan Ilizarbe y Martín Valdivia a quienes admiro por sus amplios conocimientos, a mis profesores Leslie Castillo, David Morales, José Carlos Romero y Lutgarda Palomino por su apoyo y dedicación al alumno. A mi profesora de secundaria Flor Cabrera por afianzar mi gusto por la lectura y a mi hija Kamila por las muchas veces que deje de estar con ella para entrar a clases en la universidad y también a todas aquellas personas que aportaron de alguna manera a mi desarrollo profesional. JRD

## Agradecimiento

A mis maestros, a mi familia y a todas las personas que me apoyaron durante mi estadía universitaria de camino a mi desarrollo profesional. Para mi hijo Gael y mi esposo por ser mi fortaleza y empuje para salir adelante; por la paciencia que ambos me tuvieron y por las horas que dejamos de compartir en familia durante la realización de la presente tesis. RSH

## Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráficos y figuras	v
Resumen	vi
ABSTRACT	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	12
3.1 Tipo y diseño de investigación	12
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	13
3.3 Escenario de estudio	14
3.4 Participantes	14
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
3.6 Procedimientos	15
3.7 Rigor científico	15
3.8 Método de análisis de información	16
3.9 Aspectos éticos	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	17
V. CONCLUSIONES	27
VI. RECOMENDACIONES	29
REFERENCIAS	31
ANEXOS	

## Índice de tablas

Tabla 1. Cuadro de categorías.....	12
------------------------------------	----

## Índice de gráficos y figuras

Figura 1 Red de categorización.....	19
Figura 2 Nube de palabras.....	20

## RESUMEN

El presente trabajo tuvo como objetivo fundamentar de qué manera se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria.

Esta tesis se desarrolló bajo el enfoque cualitativo que implica una investigación documental con una técnica de sistematización bibliográfica, y un tipo de investigación básica, el diseño no experimental y la técnica no probabilística de bola de nieve. Se contó con la participación de cuatro entrevistados dos de ellos figuras sumamente relevantes para nuestra investigación, arrendador y arrendatario, también un abogado conocedor de la materia y un policía con experiencia en conflictos respecto al tema. Se usó el método de análisis de la triangulación donde se empleó el programa informático atlas.ti obteniendo de esta manera resultados más certeros, puntuales y ordenados que permitan al lector el fácil entendimiento del texto y una recreación más dinámica para su comprensión.

Se llegó a las siguientes conclusiones a) Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles si se ven afectados durante el estado de emergencia sanitaria; b) La situación de pandemia que atraviesa nuestro país, se considera un caso fortuito y de fuerza mayor, y respecto a la merced conductiva esta puede considerarse onerosa solo en los casos en que la parte perjudicada demuestre su empobrecimiento frente al enriquecimiento de la otra parte contratante; c) El principio de pacta sunt servanda, se tiene que evaluar de acuerdo a cada caso en concreto y su cumplimiento se ve afectado con la medida del aislamiento social obligatorio; d) La autonomía privada de la voluntad se basa en lo pactado por las partes que intervienen en el contrato, y por lo mismo va a primar la voluntad de estas respecto de algún incumplimiento.

**Palabras claves:** excesiva onerosidad, caso fortuito o fuerza mayor, pacta sunt servanda, autonomía privada, contratos.

## ABSTRACT

The objective of this work was to establish the way in which real estate lease contracts are affected during the State of sanitary emergency.

This thesis was developed under the qualitative approach that implies a documentary research with a bibliographic systematization technique, and a type of basic research, the non-experimental design and the non-probabilistic snowball technique. Four interviewees participated, two of them highly relevant figures for our investigation, landlord and tenant, also a lawyer with knowledge of the matter and a policeman with experience in conflicts on the subject. The triangulation analysis method was used where the atlas.ti computer program was used. obtaining in this way more accurate, punctual and orderly results that allow the reader to easily understand the text and a more dynamic recreation for understanding.

The following conclusions were reached a) Real estate leasing contracts if they are affected during the state of sanitary emergency; b) The pandemic situation that our country is going through is considered a fortuitous event and force majeure, and with respect to conductive mercy this can be considered onerous only in cases in which the injured party demonstrates its impoverishment compared to the enrichment of the other party contractor; c) The principle of pacta sunt servanda, must be evaluated according to each specific case and its compliance is affected by the measure of compulsory social isolation; d) The private autonomy of the will is based on what is agreed by the parties involved in the contract, and for this reason the will of these will prevail with respect to any breach.

**Keywords:** excessive onerous, fortuitous event or force majeure, Pacta sunt served, private autonomy, contracts.

## I. INTRODUCCIÓN

En este capítulo se aborda la afectación que sufren los contratos de arrendamiento en tiempos de emergencia debido al decrecimiento económico que experimentan las personas en épocas de crisis. Este trabajo de investigación desarrolla la situación de los sujetos contratantes frente a crisis inesperadas e imprevisibles con la finalidad de brindar un aporte académico relevante.

Bigio (2018) refirió que, en el Perú cuando se celebra el contrato de arrendamiento se originan por defecto dos prestaciones uno que consiste en la entrega del bien, obligación que le corresponde al arrendador y la otra es el pago de la renta, obligación del arrendatario. Así mismo menciona que el arrendador en un primer momento es el deudor de la prestación quien una vez haya cumplido con lo pactado se convierte en acreedor de la misma.

De La Maza y Ulloa (2018) manifestaron que, en el país vecino de Chile existe disconformidad respecto al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en cuanto al aspecto jurídico y que a la vez es un tema poco estudiado. Así es que cuando se realiza un análisis minucioso se puede observar que esta disgregado por garantías de evicción, vicios y normas referentes al vencimiento del contrato.

Constantinou y Fenton (2017) indicaron que, en el Reino Unido, específicamente en Londres respecto a la era de inversión *Buy – to- Let*, compra para alquilar por sus siglas en inglés, el precio de los predios ha aumentado con mucha más notoriedad que los alquileres y por lo mismo se tiende a la idea de que los alquileres no continuaran por mucho más tiempo debido a que tampoco será conveniente el precio de la merced conductiva para los arrendatarios esto generará una crisis a corto plazo que el Estado debe prever variando tasas de interés que beneficien a los inversores adquirentes de inmuebles y de este modo repercuta en los arrendatarios a modo que el pago del servicio les resulte accesible.

Braakmann y McDonald (2020) mencionaron que, los subsidios por arriendo de inmuebles son parte de la política de algunos gobiernos que centran sus objetivos en el bienestar común de las familias de pocos recursos. Los beneficios que este subsidio le permite a los arrendatarios alquilar inmuebles que de otro modo no podrían terminar de pagar, aunque en la actualidad los subsidios ofrecidos por el gobierno han disminuido.



Diamond, McQuade y Qian (2019) sostuvieron que, el tema de arrendamiento de inmuebles atraviesa por un debate político por el aumento continuo de los alquileres de inmuebles en varias ciudades de los Estados Unidos lo que se pretende es ampliar o promulgar reglas sobre los alquileres.

Franz y Gruber (2018) indicaron que, Viena mantiene dentro de sus políticas de gobierno el subsidio de viviendas sociales para el bienestar de la población. El Estado regula los precios del alquiler, pero debido al crecimiento de la población por la ola migratoria que ha llegado al país el ascenso de los precios de los inmuebles están contribuyendo con un efecto negativo en la calidad de vida de sus habitantes.

Furth (2017) sostuvo que, los arrendadores continuamente utilizan disposiciones falsas sin validez en los contratos que celebran dejando de lado los derechos que legalmente tienen los arrendatarios quienes resultan ser la parte más vulnerable puesto que generalmente todas las cláusulas protegen a los arrendadores.

Sobre la base de realidad problemática presentada se planteó el problema general y los problemas específicos de la investigación. El problema general de la investigación fue ¿se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria? Los problemas específicos de la investigación fueron los siguientes:

- PE1: ¿Cuáles son las herramientas judiciales en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria?
- PE2: ¿Afecta el principio de pacta sunt servanda los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria?
- PE3: ¿Funciona el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria?

El objetivo general fue fundamentar de qué manera se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria.

Los objetivos específicos fueron los siguientes:

- OE1: Establecer las herramientas judiciales en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria.
- OE2: Analizar si afecta el principio de pacta sunt servanda a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria.
- OE3: Identificar la función de la autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento durante el Estado de emergencia sanitaria.

#### Justificación Teórica

Los congresistas de la República (1984) refirieron que el contrato de arrendamiento tiene dos sujetos arrendador y arrendatario en el cual el arrendador contrae la obligación de ceder el uso de un bien y a cambio el arrendatario asumirá la obligación del pago por dicho uso. (p.369)

Los legisladores españoles (1889) refirieron que, el contrato de arrendamiento tiene dos partes arrendador y arrendatario siendo el primero quien se obliga a entregar al arrendatario el goce o uso de la cosa con un tiempo establecido en el contrato y un valor específico y el segundo el pago del precio. (p.223)

#### Justificación Metodológica

Esta tesis que mantiene un enfoque cualitativo que implica una investigación documental con una técnica de sistematización bibliográfica se desarrollará con un diseño no experimental y la técnica no probabilística de bola de nieve.

Palomino (2019) refirió que en los estudios cualitativos prima la validez de las ideas sin marginación, aunque de estos no obtengamos un resultado patrón o común denominador y que la confiabilidad y validez se realiza por medio de consensos donde el uso comparativo de fuentes es fundamental con la participación ininterrumpida de los actores sociales en estudio.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) manifestaron que, los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis en cualquier momento de la recopilación y el análisis de datos. Generalmente dichas actividades nos permiten descubrir qué preguntas resultan más relevantes para mejorarlas y darles respuesta. La indagación y búsqueda de información es dinámica resultando así ser un proceso circular en el que la secuencia se muestra cambiante con cada estudio.

#### Justificación Práctica

Garrido (2016) expresó que, las obligaciones bilaterales tienen dos posiciones una activa y la otra pasiva regulándose los contratos bajo la autonomía de la voluntad donde el precio no necesita ser justo he ahí la presencia del principio pacta sunt servanda que consigue legitimar aquellas diferencias en el valor del precio convenido por las partes a excepción de cuando se aduce excesiva onerosidad de la prestación.

García (2018) mencionó que, el incumplimiento de un contrato de alquiler de bien inmueble por cualquiera de las partes trae como consecuencia la indemnización. Si el sujeto que incumple es el arrendatario pues deberá indemnizar al arrendador no teniendo claro la calificación jurídica que dicha obligación acarrea en este sentido el tema de la indemnización hacia el arrendador le compete al juez analizando criterios como el monto de la merced conductiva que hubiera podido percibir el arrendador si no se hubiera incumplido el contrato pero si quien incumple es el arrendador primero se debe determinar si dicha indemnización es un gasto capaz de ser deducible.

## II. MARCO TEÓRICO

Durante el presente capítulo tratará una síntesis de los estudios previos, los cuales estarán basados en estudios tanto nacionales como internacionales, para luego continuar con las teorías y el enfoque de los conceptos de nuestro tema de investigación como tal en el cual tendremos en cuenta los temas pertinentes a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en nuestra situación actual, es decir en estado de emergencia.

Los congresistas de la república (1984) indicaron que, en mérito de los contratos de arrendamiento, el arrendador se obliga frente al arrendatario a ceder, por un periodo establecido entre las partes, el uso de un bien y recibir como contraprestación de dicho bien, una renta establecida por las partes.

Los legisladores de la república (1984) sostuvieron que, solo mediante una Ley se pueden limitar el contenido de los contratos, solo en los casos de afectación al interés social, público o ético.

Los especialistas del Congreso de la República (1984) regularon que, en la responsabilidad civil derivada de un contrato, quien no cumple con sus obligaciones ya sea por motivo de dolo, culpa leve o culpa inexcusable estará obligado a la indemnización por daños y perjuicios.

De la Maza *et al.* (2018) refirieron sobre la noción de las turbaciones de derecho que, equivalen a aquellas circunstancias que van a determinar que la situación jurídica como tal del bien impida u obstaculice que el bien sirva para el fin por el cual ha sido arrendado.

Ugarte (2018) definió la mitigación de daños en la responsabilidad por incumplimiento contractual, como la carga que obliga al acreedor perjudicado por el incumplimiento contractual por lo cual el acreedor no podrá reclamarle a su deudor la indemnización de dichos daños que pudo evitar o mitigar adoptando las medidas pertinentes de acuerdo a cada caso en particular.

Tolosa (2017a) indicó que, el negocio jurídico o el acto jurídico, están sujetas al ordenamiento jurídico de acuerdo a su orden de jerarquía y a su vez radica en la autonomía privada de las partes, sin embargo, nunca deja de estar sujeta a la intervención del Estado en casos que el ejercicio del acto jurídico afecte derechos

de la comunidad o derechos constitucionales y así preservar la legalidad y los principios de equidad y justicia.

Tolosa (2017b) señaló que, el principio de solidaridad procura la subsistencia de la sociedad y de la familia como núcleo importantísimo de la sociedad. Siendo este principio, una norma y un derecho con esencia ética, que endereza las situaciones jurídicas hacia una relación igualitaria y que incorpora a cada sujeto en el cumplimiento de tareas colectivas, con deber de ayuda y de protección por el otro.

López (2015) indicó que, la noción del principio de equilibrio nos permite advertir que dicho principio no solo se encuentra durante la formación del consentimiento o conclusión del contrato como tal sino, también, durante la ejecución del mismo, produciéndose así dos dimensiones del mencionado equilibrio: una originaria o inicial y otra funcional o sobrevenida. (p.34)

López (2015a) señaló, a partir de la revisión de la doctrina comparada que el equilibrio contractual, emerge en el siglo XX con el propósito de sustituir a la antigua expresión "equivalencia de las prestaciones" o "teoría del justo precio".

López (2015b) indicó que, el principio de equilibrio contractual puede definirse como aquel en virtud del cual las desproporciones significativamente importantes surgieron durante la conclusión del contrato o durante su ejecución, deben de corregirse y sancionarse. Puesto que dicha desproporción determina que el contrato pierda su base negocial.

Adame (2015) analizó el Contrato y el Sistema en América Latina, para lo cual Adame definió el contrato, de la siguiente manera, argumentando que el mismo no es un instante sino una relación humana entre dos o más personas y que a su vez puede extenderse por muchos años. Para lo cual concluyó que el contrato es una relación recíproca, y más aún es una relación judicialmente exigible, es decir una obligación adquirida a raíz del nacimiento del contrato como tal.

Goyas (2015a) refirió al concepto de daño indemnizable en el derecho contractual cubano como la situación desventajosa del acreedor a consecuencia de la vulneración de derecho de crédito, puesto que para la valorización se consideran los factores que generan el daño en sí y las circunstancias del sujeto dañado.

Goyas (2015b) precisó sobre el resarcimiento por incumplimiento contractual, que se debe procurar que el interés del acreedor retorne en las mismas condiciones que en el momento del cumplimiento del contrato, puesto que conseguir que el contratante lesionado retorne a la situación que tenía antes del contrato resulta casi siempre imposible.

Goyas (2015) respecto de la responsabilidad contractual y de ineficacia de acto jurídico mencionó que, dicho resarcimiento debe tutelar al sujeto lesionado, debido que en estos supuestos exigir el cumplimiento va en contra de las figuras ya mencionadas.

Vial (2013) analizó la autonomía de la voluntad en la Legislación Chilena de Derecho Internacional Privado, la cual define a la autonomía de la voluntad como el derecho de las partes para elegir la ley que gobierna un contrato. Es decir, la facultad de las partes de determinar la Ley que va a determinar la existencia, validez y efectos del contrato.

Parra (2010) estudió la teoría del contrato de Gómez Vásquez, para lo cual le reconoce al contrato una función socio-económica y le da un enfoque normativo o preferentemente jurídico, en el cual estudia tres elementos: a) el acuerdo, al que considera factor estructural del contrato; b) su contenido, que puede ser contenido sustancial, contenido formal y el objeto; y c) la forma, las funciones y clases.

De La Maza y Ulloa *et al.* (2018) refirieron de acuerdo a una observación a las conclusiones de los altos tribunales que al tratarse de contratos de arrendamiento situaciones como esta son ajenas a la evicción ya que en esta disciplina la doctrina generalmente pone límites a cualquier perturbación en el derecho más por el lado del arrendatario lo priva de todo o parte de la cosa materia de arriendo. En cuanto a herramientas judiciales de tutela que el régimen de la evicción prodiga al arrendatario la doctrina chilena no ha puesto mayor interés, (p.12).

Los legisladores de la República (1984) respecto a la excesiva onerosidad de la prestación dijeron que, cuando esta se vuelva demasiado cara por un evento extraordinario e imprevisto respecto a los contratos que crean obligaciones recíprocas y de igual equivalencia de manera periódica y continua entre las partes, quien resulte perjudicado en su derecho podrá acudir a la vía judicial solicitando al

A quo la reducción o aumento de la contraprestación con el fin de que termine la vulneración del derecho respectivo, (p. 335)

Pasco (2020) indicó sobre la excesiva onerosidad que, afecta al que debe una prestación cuya retribución consiste en una suma de dinero, es consecuencia, precisamente, de la depreciación monetaria, en el sentido de que quien da una cosa o presta un servicio mediante un precio inadecuado para cubrir por lo menos el costo de producción (es decir, los gastos soportados para producir la cosa o el servicio) sufre los efectos dañosos de un desequilibrio contractual que la ley quiere evitarle". (p. 9)

De La Maza y Ulloa *et al.* (2018) opinaron respecto a vivienda que, el arrendador debe indemnizar al arrendatario por no haberlo librado de perturbaciones jurídicas perjudicándolo así en el goce de su derecho. (p.30)

De La Maza y Ulloa *et al.* (2018) dijeron sobre negocio que, es necesario incluir ciertas causales que determinan el término del contrato siendo eventos sobrevinientes y que tienen un tratamiento similar al incumplimiento contractual puesto que ampara el derecho del arrendatario cuando este se ve impedido de seguir usando la cosa para los fines que se había propuesto. (p.22)

Los legisladores de la República (1984) concluyeron sobre caso fortuito o fuerza mayor que ambos términos son causa que no puede ser materia de imputabilidad pues resulta de un suceso que no es ordinario ni previsible. (p.308)

Los congresistas de la República (1984) plasmaron respecto al cumplimiento parcial que, si la obligación solo puede ejecutarse de forma parcial para el acreedor siendo esta no útil para él no teniendo interés en que se ejecute de dicha forma entonces la obligación se extingue. Pero de ser aceptado este cumplimiento parcial el deudor se obliga a la contraprestación debidamente reducida. (p.309).

Los especialistas del Congreso de la República (1984) manifestaron sobre el cumplimiento tardío que, el deudor no es responsable de los daños y perjuicios que resulten de la falta de ejecución de la obligación o de su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. (p.309).

Los legisladores de la República (1984) manifestaron sobre el principio de pacta sunt servanda que, los contratos son obligatorios siempre que así se encuentre en

ellos plasmado, además la declaración de voluntad evidenciada en el contrato significa el asentimiento de las partes y quien no reconozca tal coincidencia debe probarla. (p.319).

Ruiz y Gapel (2016) manifestaron sobre la relación jurídica obligatoria entre las partes, que el contrato de arrendamiento está limitado de manera estricta a regular la relación que existe entre el propietario del bien que es quien cede el uso del mismo y el arrendatario sin hacer mayor referencia a la responsabilidad que podría recaer en alguno de ellos en caso de dañar a un tercero.

Marín, Link y Valenzuela (2017) mencionaron sobre el arrendador que, en el Estado chileno mantener un inmueble arrendado depende exclusivamente del propietario del inmueble ya que este puede solicitar el desalojo formal o informal de los arrendatarios o también usar otras formas como aumentar el valor de la renta con la finalidad de dejar fuera al sujeto que está haciendo uso del bien.

De la Maza y Ulloa *et al.* (2018) expresaron sobre el arrendatario que las cosas pueden presentarse con más claridad así pues desde la posición del arrendatario lo primordial y más importante es que aquello que se le entregue pueda ser usado para los fines en que se estableció en el contrato es decir para los fines en que el arrendatario necesita.

Accatino (2015) sostuvo que, la teoría clásica tuvo su mayor esfuerzo analítico para establecer los principios provenientes de la autonomía de la voluntad, donde se determinó las limitaciones que contempla el derecho vigente. Para la teoría clásica estas limitaciones no serían otras más que excepciones al principio de autonomía de la voluntad, para lo cual se necesita explícitamente una disposición legal y que no se vea afectado la voluntad de las partes dentro del derecho de contratos. (p.16)

Los legisladores de la República (1984) refirieron que, por la autonomía privada de la voluntad las obligaciones se cumplen según la ley que hayan elegido las partes caso contrario por la ley del lugar de su cumplimiento. (p.447)

Accatino *et al* (2015) expresó que en los contratos privados la obligatoriedad de un contrato no debe sobrepasar los límites en que este ha sido pactado es decir contemplar o permitir asuntos que no han sido referidos en este, así pues la intangibilidad del contrato no se vería afectada ante la intervención judicial.



Los legisladores de la República (1993) expresaron que la libertad de contratar sirve como garantía a las partes para pactar de forma válida con aquellas normas que en el momento de suscrito el contrato se encuentren vigentes. (p.22)

Los congresistas de la República (1984) definieron la libertad contractual como aquella figura jurídica respecto de la cual de manera libre las partes podrán establecer el contenido del contrato respetando que el mismo no se oponga a una norma legal de carácter imperativo. (p. 318).

De la Maza y Vidal (2020) explicaron que, Cuando se trata de obligaciones de dar un cuerpo cierto, y el acontecimiento es considerado como caso fortuito esto no termina con la obligación del acreedor sino solo con la del deudor y para este último ya no existe incumplimiento pues la obligación ha desaparecido. (p. 134)

Varsi, Rosenvald y Torres (2020) refirieron que, dependiendo de lo que las partes hayan determinado o establecido en su contrato se podrá establecer si la declaratoria de cuarentena por causa del COVID19 constituye la figura jurídica de fuerza mayor o en su defecto lo establecido por el artículo 1315 del Código Civil. (P.31)

Los congresistas de la república (2020) expresaron que, Caso fortuito o fuerza mayor es la causa que no puede imputarse, la cual consiste en un acontecimiento extraordinario, imprevisible e irresistible, que imposibilita el cumplimiento de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso” (p.308)

Varsi et al (2020) mencionaron que, la fuerza mayor se encuentra referida a todo evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que escapa de la voluntad del deudor y que además nuestro cuerpo normativo usa de forma similar las expresiones caso fortuito o fuerza mayor. Dicha circunstancia es sobreviniente al perfeccionamiento del contrato generando que una de las partes o ambas ejecuten de forma correcta su obligación. (p.31)

Los legisladores de la republica (1984) refirieron que, respecto a las obligaciones del arrendador consiste en mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento. Así como a realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto. (p.371)

Amado y Miranda (2015) explicaron que, el principio de pacta sunt servanda que a su vez está amparado por nuestra constitución garantiza la santidad del contrato siendo una norma que compete al derecho privado y que por su naturaleza no tiene compatibilidad con el derecho público (p.257)

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación es básica.

Rodríguez (2014) definió la investigación básica como: “Aquella con alcances universales en sus resultados, y que el proceso de investigación depende de las teorías, mediciones y la negación de fines de transformación del objeto de estudio de la investigación. Conocida también como investigación abstracta, teórica o, según Kant, pura.” (p. 1).

Nicomedes (2018) Indicó que: “Es básica porque sirve de origen a la investigación aplicada o tecnológica; y se indicó que es fundamental porque es indispensable para el desarrollo de la ciencia.” (p.1)

Nuestro tipo de investigación es básica ya que nuestro proyecto de investigación se basa en acontecimientos que están sucediendo en la actualidad debido a la situación de Pandemia que estamos atravesando a nivel mundial, lo cual nos pone en una realidad temporal debido a que durará mientras dure la situación de Pandemia.

En nuestro proyecto tratamos sobre los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria, dicho estado se impuso a raíz de la situación de pandemia, en este proyecto recabamos información pertinente al tema y a la coyuntura Nacional e internacional sobre la problemática de los contratos de arrendamiento y así brindar mayor conocimiento para un mejor entendimiento y posible solución a las controversias derivadas de la situación actual.

El diseño de investigación es fenomenológico.

Hernández, *et al* (2014) definieron: “Diseños fenomenológicos aquellos cuyos propósitos primordiales son explorar, describir y comprender las experiencias de las personas respecto a un fenómeno y descubrir los elementos comunes de dichas vivencias.” (p. 493)

Fuster (2019) Definió: “La fenomenología nace como un análisis de los fenómenos o la experiencia significativa que se le muestra a la conciencia. Se separa del

conocimiento del objeto en sí mismo desligado de una experiencia. Para este enfoque, principalmente es comprender que el fenómeno es parte de un todo significativo y no hay posibilidad de analizarlo sin el aborde total en relación con la experiencia de la que forma parte.” (párrafo 15)

El diseño fenomenológico se enmarca a nuestro proyecto de tesis por la razón que estamos tratando de entender la situación en la que se encuentran tanto los arrendadores como los arrendatarios, los problemas que surgen y posibles soluciones de conflictos, durante el presente Estado de emergencia sanitaria a raíz del Covid19.

### 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1

N°	CATEGORÍAS	SUB CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA				
		1	CRITERIO 1	CRITERIO 2	2	CRITERIO 1	CRITERIO 2
1	<b>Las herramientas judiciales. De La Maza y Ulloa (2018) (p. 12)</b>	EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN Art. 1440 CC (p. 335)	PARA VIVIENDA De La Maza y Ulloa (2018) (p. 30)	PARA NEGOCIO De La Maza y Ulloa (2018) (p. 22)	CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR Art. 1315 C.C	CUMPLIMIENTO PARCIAL Art. 1316 C.C	CUMPLIMIENTO TARDÍO Art. 1317 C.C
2	<b>El principio de pacta sunt servanda. Art. 1361 C.C. Los legisladores de la republica (1984) (p. 319)</b>	Relación jurídica obligatoria entre las partes Ruiz y Gapel (2016)	ARRENDADOR Marín, Link y Valenzuela (2017)	ARRENDATARIO De la Maza y Ulloa (2018)	Los legisladores de la República (1984) (p.308)	Los legisladores de la República (1984) (p.309)	Los legisladores de la República (1984) (p. 309)
3	<b>El principio de autonomía privada de la voluntad. Art. 2095 C.C Los legisladores de la republica (1984) (p. 447)</b>	LOS CONTRATOS PRIVADOS Daniela Accatino (2015)	LIBERTAD DE CONTRATAR Art.62° C Los legisladores de la República (1993)(p.22)	LIBERTAD CONTRACTUAL. Art. 1354° C.C. Los legisladores de la República (1984) (P. 318)			

### 3.3 Escenario de estudio

Debido a las circunstancias el presente proyecto de investigación se desarrollará de manera virtual mediante el uso del correo electrónico donde los participantes tendrán la libertad de desarrollar la entrevista en su centro laboral o en sus respectivos domicilios.

### 3.4 Participantes

Para el presente proyecto de investigación entrevistaremos a una abogada a quien se le identificara por las siglas RET especializada en materia civil. Un administrador de inmuebles quien tiene a su cargo el arrendamiento de los mismos y desempeña dicha labor por más de 20 años a quien se le identificará por las iniciales PME y un arrendatario quien será identificado bajo las iniciales de JENG y una policía con experiencia en la materia a quien identificaremos como LLLJ.

### 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica de recolección de datos que utilizaremos con la finalidad de obtener toda la información posible para el desarrollo de nuestro proyecto de investigación es la entrevista y el instrumento es la guía de entrevista.

Palomino (2019) refirió que la técnica se considera como el conjunto de normas e indicaciones que nos indican lo que se debe realizar en cada una de las etapas de la investigación, son herramientas que se encuentran a disposición del investigador permitiéndole resolver problemas de carácter metodológico y constatar si la hipótesis es cierta o no. Es importante establecer las técnicas que serán usadas en el trabajo de investigación.

### 3.6 Procedimientos

Para el desarrollo del presente proyecto de investigación la recolección de datos se hizo mediante la técnica de bola de nieve, ya que es un muestreo no probabilístico con menos exigencias y depende mucho de la experiencia de los investigadores ya que son ellos quienes escogen a su propio juicio los elementos que incluirán en la investigación, además la técnica sirve para todo tipo de estudios cualitativos.

### 3.7 Rigor científico

#### a. Dependencia:

Hernández *et al*, (2014) puntualizaron que, el método cualitativo no es rígido ni estricto y está influido por hechos singulares, nuestra manera de realizar dicho procedimiento debe abarcar un mínimo de estándares donde se conserve el rigor en la investigación. p.454.

#### b. Credibilidad:

Hernández *et al*, (2014) refirieron que, las deficiencias a esta validez son la tergiversación que puedan originar los investigadores dentro del área en que se realizará dicha investigación, que estos no den la importancia suficiente a datos primordiales o los expongan de manera mínima haciendo de estos partes irrelevantes de la información y distorsiones de las personas que participan sobre los hechos o el pasado. p.456.

#### c. Transferencia:

Hernández *et al*, (2014) mencionaron que, la transferencia la realiza el lector ya que este es quien analiza si puede aplicarse en su ámbito. El trabajo del investigador consiste en mostrar su posición sobre cómo están encaminados o encajados los resultados en cuanto al ámbito de conocimiento de un problema analizado.p.458.

#### d. Confirmación:

Hernández *et al*, (2014) afirmaron que, dicha característica consiste en explorar los datos y ser explícitos respecto al criterio que se utiliza en cuanto a la interpretación. p.459.

### **3.8 Método de análisis de información**

Hernández, *et al*, (2014) refirieron que MÉTODO es aquella parte en la que se narra de forma descriptiva como se realizó la investigación abarcando como primer punto el contexto, el lugar, y el tiempo, como segundo punto la muestra o participantes en una amplia descripción, como tercer punto el diseño y por último un resumen de cada paso que se llevó a cabo en la investigación. p. 514.

Palomino, (2019) mencionó que categorizar es clasificar o codificar con un término o expresión breve referido a un tema específico, este proceso permite una inmersión mental en los datos para tener una visión que permita una adecuada categorización.

### **3.9 Aspectos éticos**

Este proyecto de investigación maneja información relevante y verídica incluyendo fuentes de autores nacionales como internacionales recurriendo en ambos casos a la ley, cuerpos normativos y demás autores concedores del derecho. Así mismo en la parte metodológica se trabaja la información citando bajo el estilo de normas APA como es debido a cada uno de los autores cada vez que se ha requerido de sus aportes -UCV2017. Además, los investigadores tenemos un alto criterio de respeto por las obras de propiedad intelectual y por los lineamientos que requiere un proyecto de investigación para lo cual la estructura se ha respetado en todos los aspectos como tamaño de letra, márgenes, uso de mayúsculas y minúsculas, espaciado caratula entre otros manteniendo de esa forma el orden de ideas en todo el desarrollo del presente trabajo.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

---

##### Categoría 1: Las Herramientas Judiciales

---

El primer participante manifestó que debido a la situación crítica por la que atravesamos se tuvo que comprender la situación de cada arrendatario de manera particular llegando a hacer condonaciones de la mitad y hasta del total del pago de la merced conductiva.

Así también el segundo participante refirió que se presentaron muchas dificultades para realizar el pago del arriendo debido al aislamiento social pues muchas personas tuvieron reducciones importantes en sus ingresos.

Señaló también que los arrendatarios que siempre están al corriente con el cumplimiento de su obligación podrían decir que el atraso en los pagos puede ser considerado como un caso fortuito o fuerza mayor.

Del mismo modo hizo hincapié en que en caso los arrendatarios no honren su deuda los arrendadores estarían en todo su derecho de desalojarlos de sus inmuebles.

Por su parte el tercer participante refirió que debido a la falta de ingresos que están experimentando las personas y sumado esto a la falta de trabajo no se puede cumplir con los pagos de la merced conductiva.

Por último, el cuarto participante dijo que el estado de emergencia aparte de traer problemas económicos trajo consigo problemas delincuenciales y sociales.

Además, agregó que por la misma coyuntura las circunstancias cambian de manera desfavorable para el arrendatario y con ello la posibilidad de que pueda cumplir con su obligación se vuelve vulnerable.



---

## Categoría 2: El principio de pacta sunt servanda.

---

El primer participante refirió que con el estado de emergencia sanitaria empiezan de manera lenta progresiva y preocupante atrasos en el cumplimiento de los pagos por concepto de arriendo de bienes inmuebles.

Así también dijo que en su caso se desocuparon el 60% de las habitaciones que arrendaba llegando a finalizar los contratos de acuerdo a cada caso en particular. Mencionó que nadie se esperaba todo esto pues fue una situación inevitable e imprevisible convirtiéndose en un caso de fuerza mayor que dificultó la relación obligacional del arrendatario respecto a su arrendador.

Del mismo modo afirmó que la inmovilización y todas las medidas adoptadas por esta emergencia sanitaria a nivel nacional y mundial afectan de manera conjunta el cumplimiento de pago y otras obligaciones para ambas partes siendo el estado el ente que podría brindarles apoyo u algún subsidio adecuado a la situación.

En el mismo sentido el segundo participante ahondó en que el cumplimiento de los acuerdos especificados en el contrato variará dependiendo de cada caso pues no todos mantienen los ingresos que tenían antes de que se desencadene esta pandemia.

El último participante dijo que al cambiar las circunstancias las posibilidades de pago del arrendatario siguen el mismo curso y por ello resulta muy difícil que este pueda cumplir a cabalidad con el pago puntual de la merced conductiva. Por otra parte, mencionó que es responsabilidad del Estado velar por los intereses colectivos sin atentar contra los acuerdos contractuales privados y otras categorías del derecho.

Por último, refirió que la renegociación es una salida inteligente cuando la situación de las partes contratantes ha cambiado de manera considerable en comparación con la realidad vivida al momento de la celebración del contrato.

---

### Categoría 3: El principio de autonomía privada de la voluntad.

---

El primer participante opino que la pandemia del COVID 19 es un caso fortuito que permite finalizar el contrato de mutuo acuerdo por ambas partes sin que ninguna de estas se vea perjudicada con el pago de penalidades.

Por otro lado, refirió que la intervención del Estado no puede darse en este caso ya que se está hablando de un contrato que nació entre privados.

Además, continuando con esa misma idea refirió que en todo caso lo que el Estado debería hacer es apoyar a la población condonando los servicios básicos como son el agua, la luz, el servicio de internet, así también deudas con los bancos puesto que en ese caso estaría brindando una subvención más no interviniendo directamente entre la relación de arrendador y arrendatario que lo único que haría es afectar los contratos entre nacionales y privados y consecuentemente afectaría la promoción de la inversión privada.

De otro lado sugirió que es mucho mejor que las partes lleguen a un acuerdo pacífico humano y saludable que a tener que afrontar un tedioso y largo proceso de litigio judicial o líos internos, ya que esto último lo único que haría es quebrantar la tranquilidad de ambos.

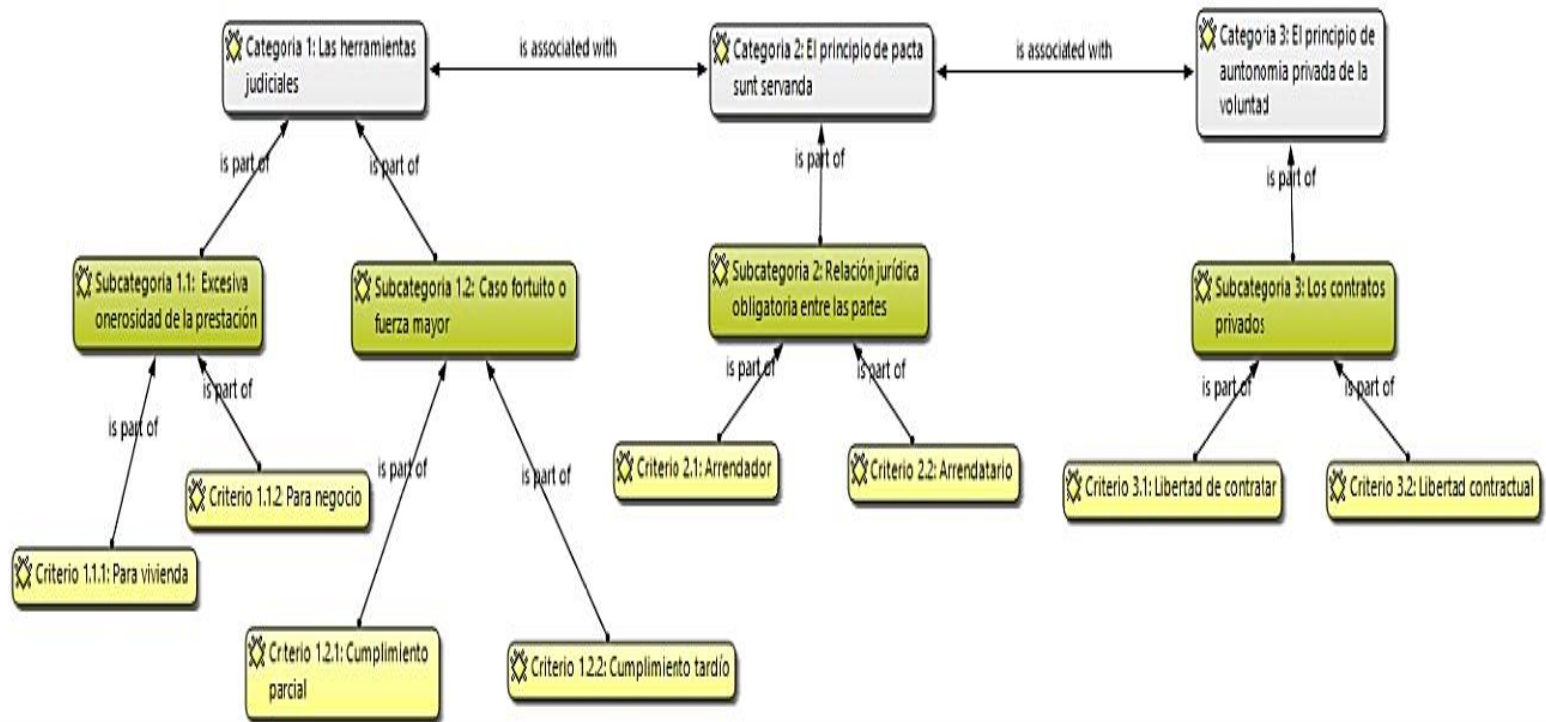
El segundo participante mencionó de manera enérgica que de ninguna manera el Estado debería intervenir ya que el carácter de los contratos de arrendamiento tiene connotación privada tanto así que se rigen según las cláusulas acordadas por las partes en su contrato.

Del mismo modo ahondó que se vuelve una necesidad imperante llegar a un acuerdo conciliatorio entre el arrendador y arrendatario debido a la coyuntura nacional y mundial para que así ninguna de las dos partes se vea afectada o en todo caso para que el perjuicio sea menor.

El tercer participante refirió que en caso los arrendatarios hayan experimentado un descenso en sus ingresos por haber dejado de laborar lo más pertinente sería realizar el pago del 50% del alquiler.

Con respecto a la intervención de Estado entre privados, el cuarto participante mencionó que sería muy arriesgada su intervención ya que en nuestro país impera el principio de Libertad Contractual.

Figura 1  
Red de categorización





## Discusión

La opinión de los entrevistados coincide con lo planteado por Biggio (2018) ya que los primeros son conscientes de que existe entre las partes una relación obligacional, siendo los arrendatarios quienes se comprometen con el arrendador al pago de la merced conductiva mientras que el arrendador tiene como responsabilidad la entrega del bien reforzando de esta manera las palabras del mencionado autor quien refirió que cuando se celebra un contrato de arrendamiento se originan por defecto dos prestaciones consistentes en la entrega del bien y el pago del precio, del mismo modo y de manera consecuente todo lo expuesto forma parte de lo especificado en términos jurídicos por los congresistas de la república (1984) quienes de manera puntual describen a las partes contratantes.

El Estado no debe intervenir en los contratos entre privados ya que estaría vulnerando derechos constitucionales, lo que sí debería hacer es subsidiar a los arrendatarios eso es lo que refieren los participantes lo cual coincide con lo referido por Braakmann y McDonald (2020) pues es verdad que algunos gobiernos centran sus objetivos en el bienestar común de las familias que cuentan con pocos recursos y en todo caso los beneficios de entregar un subsidio radican en la facilidad que brindan a los arrendatarios para alquilar inmuebles que de otra forma no podrían cancelar. De esta forma y complementando la idea anterior el aporte de Tolosa (2017a) resulta muy relevante ya que en realidad el acto jurídico radica en la autonomía privada de las partes, pero nunca se desprende totalmente de la posible intervención del Estado en casos que el ejercicio del acto jurídico afecte derechos de la comunidad o derechos constitucionales.

Ahondando en referencia a la intervención del estado los entrevistados mantienen un criterio firme al expresar que tal acontecimiento vulnera derechos por tratarse de contratos jurídicos de carácter privado pero que sería un excelente aporte la subvención por parte del Estado para cubrir los pagos de alquiler de los inmuebles de este modo recurriendo al derecho comparado la apreciación de los participantes coincide con el criterio de Franz y Gruber (2018) quienes nos demuestran que las políticas usadas en otros países son más empáticas con los ciudadanos ya que en esos casos el estado interviene con los subsidios para que los arrendatarios puedan cubrir el pago de la merced conductiva lo cual es una salida salomónica pues de esta forma se estaría apoyando a ambas partes.

En relación al párrafo que precede los entrevistados están de acuerdo en que la intervención del estado debería ser exclusivamente como ente de apoyo en calidad de subsidiario ya que la constitución concede a las partes la libertad de contratar, pero ciertamente nuestra legislación al igual que en el derecho comparado también tiene deficiencias tal como lo manifestaron los profesores De La Maza y Ulloa (2018) pues ante casos como estos siempre encontramos deficiencias y en muchos otros falta de amparo legal esto en alusión al desequilibrio que enfrentan en nuestra realidad jurídica los arrendatarios frente a los arrendadores quienes en palabras de los autores invocados son la parte más frágil de esta relación contractual lo cual se corrobora con la escasa protección que encuentran los arrendatarios en los cuerpos normativos.

En referencia a los casos en que los arrendatarios no cancelen el pago de la merced conductiva los entrevistados manifestaron que los arrendadores están en todo su derecho de iniciar las acciones pertinentes para desalojarlos cumpliéndose de alguna forma lo dicho por Furth (2017) pues en la relación contractual son los arrendadores quienes tienen más protección del Estado mientras que la otra parte resulta ser la más desprotegida, así pues en conceptos de Marín, Link y Valenzuela (2017) resultan tener similares ideas ya que es cierto que el arrendador puede solicitar el desalojo del arrendatario con la finalidad de dejarlo fuera del predio y de ser el caso aumentar el valor de la renta lo cual podría ser factible si se estipula en el contrato protegiendo una vez más los intereses del arrendador.

Para los entrevistados el incumplimiento de la obligación por parte de los arrendatarios debería ampararse en la figura de caso fortuito o fuerza mayor siempre y cuando los mismos hayan venido honrando su deuda los meses anteriores, idea que coincide en parte con lo expuesto, por Los congresistas de la república(1984), en referencia a tres factores que deben ser cumplidos en su totalidad para poder invocar esta figura jurídica es decir que el evento que causa el incumplimiento de la obligación sea extraordinario, imprevisible e irresistible evidenciando discrepancia con la opinión de los entrevistados en el extremo que la norma no refiere que para el amparo judicial de estos casos el deudor haya venido honrando su obligación de manera ininterrumpida.

Siguiendo la secuencia del párrafo anterior Varsi, Rosensvald y Torres (2020) coinciden con lo expuesto por el código civil peruano en referencia a los criterios que deben cumplirse para estar frente a un caso fortuito o fuerza mayor como son la imprevisibilidad, la irresistibilidad y que además el evento sea extraordinario, siendo así que estos tres factores deben presentarse de manera conjunta resaltando la objetividad de la norma pues los contratos de arrendamiento tienen carácter privado y su incumplimiento no puede ser justificado de manera subjetiva es decir dependiendo de las circunstancias de cada persona como en parte sugieren los entrevistados lo cual sería un error grave y una vulneración clara para los derechos de la parte acreedora.

Bajo el criterio de los autores mencionados en el párrafo anterior solo se puede invocar la figura jurídica de caso fortuito o fuerza mayor dependiendo de lo que las partes hayan establecido en sus contratos es decir se tiene que hacer una revisión particular discrepando de la opinión de los entrevistados quienes refieren que ya estamos ante dicha herramienta judicial puesto que el evento acontecido afecta el cumplimiento de pago mientras que lo expuesto por Diamond, McQuade y Qian (2019) coincide con las ideas de Varsi, Rosensvald y Torres (2020) en el extremo que el tema de arrendamiento atraviesa por un debate político debiendo expedirse leyes más específicas pues debe existir un margen de diferenciación no solo para los operadores del derecho sino también para la población en cuanto a leyes precisas para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Los entrevistados consideran que ante esta coyuntura el mejor conducto es la conciliación a que deben arribar las partes con la finalidad de evitar perjuicios de mayor magnitud pues tienen claro que siempre va a existir un daño y lo que desean es aminorarlo siendo de esta forma consecuente con el principio de autonomía privada de la voluntad figura que Los legisladores de la República (1984) usaron con el fin de que las partes tengan libertad para relacionarse entre sí y definir los términos de sus contratos según su conveniencia evidenciando una clara coincidencia con lo expuesto por los autores Accatino et al (2015) pues definitivamente en los contratos privados debe existir un respeto al cumplimiento de la obligación y en busca de una solución también se puede recurrir a la conciliación lo cual sería ideal para ambos.

Para los participantes, por la autonomía privada que el Estado les confiere los arrendadores también pueden finiquitar los contratos en caso el contrato devenga en perjudicial para estos cumpliéndose lo expuesto por Soto (2003) pues es cierto que en base a la libertad de contratar el Estado le confiere a las partes el poder de relacionarse entre sí y del mismo modo estos podrían finalizar de manera singular o de mutuo acuerdo el contrato a que se hayan obligado así pues se evidencia lo expresado por Los legisladores de la República (1984) quienes conceden a las partes contratantes amplia libertad para poder relacionarse entre sí y decidir incluso los términos del contrato dejando como clara evidencia el respeto por el principio de autonomía privada de la voluntad.

Con respecto a la excesiva onerosidad de la prestación los entrevistados tienen la idea de que en algunos casos la prestación se vuelve onerosa cuando el poder de pago de los arrendatarios se ve vulnerado por acontecimientos inesperados como la pandemia que estamos viviendo ante lo cual en total discrepancia el Dr. Pasco (2020) es más certero pues lo que debe considerarse no es el hecho de que el poder de pago del arrendatario haya disminuido o se haya visto afectado, sino que el arrendador se esté beneficiando frente al perjuicio de arrendatario, sobre todo si consideramos textualmente que para estar frente a un caso de excesiva onerosidad de la prestación debería haber un enriquecimiento por una de las partes frente al empobrecimiento de la otra lo cual coincide notoriamente con lo expuesto por los legisladores de la República (1984) quienes de manera escueta pero puntual ya lo han referido.

En lo concerniente al principio de *pacta sunt servanda* que quiere decir explícitamente que: **“lo pactado obliga”** Adame (2015) tiene un criterio humanista pues es cierto que el contrato implica una relación humana entre dos o más personas y además contiene una obligación adquirida a raíz del nacimiento del contrato criterio que coincide con las ideas Amado y Miranda (2015) pues para los autores dicho principio garantiza la santidad del mismo. En ese mismo contexto ambos conceptos difieren de la opinión de los entrevistados ya que para ellos resulta mucho más inteligente y oportuna la iniciativa al dialogo de las partes y no es difícil asimilar ese criterio pues es mejor llegar a una conciliación para no cerrarse al



cumplimiento de la obligación cuando sea muy difícil de cumplirse a cabalidad ya sea por una de las partes o por ambas.

Los entrevistados comparten la idea de que la situación es perjudicial para ambas partes y que ante la coyuntura estas deberían usar el dialogo así pues existe una ligera discrepancia en lo expuesto por Furth (2017) en el extremo que los arrendatarios están prácticamente desprotegidos pues de manera general nuestra legislación se ha encargado de proteger al arrendador expresión que coincide con lo referido por Marín, Link y Valenzuela (2017) pues es verdad que mantener un inmueble arrendado depende exclusivamente del arrendador y es este quien en todo caso tiene toda la potestad de solicitar el desalojo de la persona que está ocupando el bien de su propiedad así pues ante la coyuntura resulta innegable la realidad y saber que el perjuicio es tanto para el arrendatario que sufre la angustia de saber si podrá seguir viviendo en el inmueble como para el arrendador que no sabe si contará con los ingresos normales de cada mes.

## V. CONCLUSIONES

Como conclusión general podemos decir que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles si se ven afectados durante el estado de emergencia sanitaria, debido a que el aislamiento social obligatorio impuesto por el gobierno generó que muchas familias que dependen de un ingreso económico diario, dejen de percibir el mismo y en consecuencia tuvieron problemas con el cumplimiento del pago de la merced conductiva respecto de los arrendamientos; y que estos incumplimientos surgieron debido a las medidas adoptadas a raíz del COVID-19, lo cual es un hecho fortuito y de fuerza mayor y es así también que tanto el arrendador como el arrendatario se vieron perjudicados y en virtud a la autonomía privada de la voluntad y la libertad contractual que nuestro ordenamiento defiende son quienes tienen que conciliar respecto de cualquier incumplimiento contractual.

De las herramientas judiciales se concluyó que debido a la situación de pandemia que atraviesa nuestro país, el cual no se pudo prevenir y se considera un caso fortuito y de fuerza mayor, muchas personas tuvieron dificultades para asumir puntual e íntegramente la merced conductiva respecto de sus obligaciones contractuales de arrendamientos de bienes inmuebles, a consecuencia primero del aislamiento social obligatorio y posteriormente de la situación económica en la cual se encuentra nuestro país y que poco a poco viene recuperándose. Adicionalmente respecto de la merced conductiva se puede decir que esta puede considerarse onerosa solo en los casos en que la parte perjudicada demuestre su empobrecimiento frente al enriquecimiento de la otra parte contratante y esto dependerá de cada caso en particular.

El principio de pacta sunt servanda, se tiene que evaluar de acuerdo a cada caso en concreto además se ve afectado con el cumplimiento de la medida del aislamiento social obligatorio, debido a que los arrendatarios que vieron perjudicados sus ingresos económicos durante la medida mencionada líneas arriba, como consecuencia también se vio afectado de manera conjunta el cumplimiento del pago de la merced conductiva y otras obligaciones de ambas partes, ya sea total o parcialmente.

Sobre autonomía privada de la voluntad se concluye que, al ser el contrato de arrendamiento un contrato netamente privado, por lo cual se basa en lo pactado por las partes intervinientes de dicho contrato, y que va primar la voluntad de las partes respecto de algún incumplimiento; es así que debido a la pandemia del COVID-19 y como consecuencia se generó deudas debido a la falta o disminución de ingresos económicos de algunos arrendatarios, entonces cabe decir que el arrendador y el arrendatario son quienes tienen que ejercer su derecho a la autonomía privada de la voluntad y conciliar respecto algún incumplimiento de contrato. Adicionalmente a ello la intervención del estado sería un accionar un tanto riesgoso debido a que afectaría la libertad contractual de las personas.

## VI. RECOMENDACIONES

Como recomendación general se sugiere a las partes contar con los servicios profesionales de un operador del derecho pues son ellos quienes están inmersos en temas jurídicos y se mantienen actualizados en cuanto a normas legales pues si bien los contratos de arrendamiento les dejan un amplio margen de libertad para establecer las cláusulas de acuerdo a sus intereses estas no deben exceder las facultades que el ordenamiento les confiere.

Para que los contratos realizados entre privados resulten más eficaces en el momento en que se presente un caso como el que estamos atravesando el presente año, las partes deberían incluir en sus contratos la figura jurídica de caso fortuito o fuerza mayor, pues nuestro poder judicial es muy parametrado y ceñido a las normas por lo tanto si de manera puntual se observa invocado dicho artículo en los contratos entonces será más beneficioso para ambas partes ya que tendrán ahorro de tiempo y también de dinero al momento de afrontar una situación como esta. Con respecto a la excesiva onerosidad de la prestación las partes deben ser muy cautelosas ya que aquí se analizará cada caso de manera particular por lo mismo es de buen menester que al momento de la celebración del contrato las partes observen para que fines se realiza el arrendamiento.

Para que las partes se vean menos perjudicadas en un futuro respecto al principio de pacta sunt servanda , que en términos concretos refiere que, “lo pactado obliga” deberían también señalar entre sí una serie de salvedades pertinentes y prudentes dentro de sus contratos pues existen circunstancias en las que estas ven imposibilitado el cumplimiento de su obligación por una causa ajena a su voluntad y de esta forma si alguna de ellas llegará a verse imposibilitada de manera parcial o total con el cumplimiento de su obligación entonces tendría como opción recurrir a dicha cláusula especificada en el contrato.

El principio de autonomía privada de la voluntad encierra una serie de atribuciones que el Estado le confiere a las partes y como bien es sabido de este se desencadenan tanto la libertad contractual como la libertad de contratar y por lo mismo hay que ser muy cuidadosos al momento de señalar el contenido de los contratos ya que esto no quiere decir que las partes puedan especificar en el mismo lo que se les ocurra. De otro lado es fundamental que las partes observen primero la posibilidad de conciliar ya que es la salida más salomónica y pacífica por la que puedan optar estando inmersos en una situación de contingencia pues como sabemos la conciliación es una alternativa rápida, formal y eficiente que finalmente ayuda a las partes a evitar el engorroso proceso judicial.

## REFERENCIAS

**Accatino, D.** (2015). La teoría clásica del contrato y la discusión sobre su adaptación judicial. *Revista chilena de derecho*, 42(1),35-56. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372015000100003>.

**Bigio, J.** (1994). El contrato de arrendamiento. *THEMIS-Revista De Derecho*, (30),pp.197-205.

Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443>

**Constantinou, A. y Fenton, N.** (2017). El futuro del mercado inmobiliario London Buy-To-Let: simulación con redes bayesianas temporales. *PLOS ONE* 12 (6): e0179297. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0179297>

**Constitución Política del Perú** (1993). *Libertad de contratar. art.22*. Recuperado de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)

**De la Maza, I. y Ulloa, P.** (2018). *La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles*. *Ius et Praxis*, 24(3), pp.765-800. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122018000300765>

**De la Maza, I. y Ulloa, P.** (2018). *La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles*. *Ius et Praxis*, 24(3), .pp.30-800. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122018000300765>

**De la Maza, I. y Ulloa, P.** (2018). *La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles*. *Ius et Praxis*, 24(3), .pp.22-800. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122018000300765>

**De la Maza, I. y Ulloa, P.** (2018). *La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles*. *Ius et Praxis*, 24(3), pp.768-800. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122018000300765>

**Diamond, R., McQuade, T. y Qian, F.** 2019. Los efectos de la expansión del control de alquileres en inquilinos, propietarios y desigualdad: evidencia de San Francisco. *American Economic Review* , 109 (9): 3365-94 .

**Franz, Y. y Gruber, E.** (2018). *Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise?*. p.1

**Garrido, M.** (2016). *La resolución judicial de los conflictos contractuales: La actividad de los jueces a la luz de los principios y objetivos dentro del Derecho español*. Revista *Ius et Praxis*, Año 22, N° 2, 2016, pp. 299 – 330 p. 308

**García, T.** (2018). *Jurisprudencia y doctrina administrativa. Comentarios*. Nueva Fiscalidad • Número 2 • Abril-Junio 2018 • ISSN: 1696-0173 • Páginas 261-273. p.263.

**Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P.** (2014). *Metodología de la Investigación*. p.14

**Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P.** (2014). *Metodología de la Investigación*. p.14

**Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P.** (2014). *Metodología de la Investigación*. p.454.

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.369

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.318.

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.310.

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.447.

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.318.

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.335

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.308.

**Ministerio de justicia y Derechos Humanos.** (1984). "*Código Civil Peruano*" p.309.

**Ministerio de Gracia y Justicia** «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25 de julio de 1889 Referencia: BOE-A-1889-4763. P.226

**Palomino,L.** (2019). *El ABC de la Investigación*. p.765.



## ANEXOS

### Anexo 1:

#### CONSENTIMIENTO INFORMADO

La ENTREVISTADA **RAQUEL ESPINOZA TALAVERANO** natural de Lima, con domicilio en Mz. N10 Lt. 16 Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con edad de 27 años, identificada con DNI **47946516**, y abajo firmante, ha sido INFORMADA DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria.” Que de forma resumida expone las falencias que se advierten en perjuicio del arrendador y arrendatario cuando se presenta una situación de emergencia como la que estamos viviendo en el presente año producto del COVID 19.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

- ¿Se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Cuáles son las herramientas judiciales en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Afecta el principio de pacta sunt servanda los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Funciona el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?

Asimismo, se le ha informado que:

- su participación en el estudio es voluntaria y por lo tanto autoriza a los sustentantes a mostrar sus datos personales como son nombres completos, número de DNI, su edad, lugar de nacimiento, lugar de residencia, entre otros.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha del 25 de Septiembre, del año 2020

**SUSTENTANTE**

Requena Diaz Cinthia Jaqueline

**LA ENTREVISTADA**

Raquel Espinoza Talaverano  
CAL. 73143

**SUSTENTANTE**

Serpa Halanoca Rossmery Mercedes

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO **JORGE EDUARDO NOLE GÓMEZ** natural de Lima, con domicilio en Calle Hernán Cortéz 967 2do piso, distrito El Agustino, provincia y departamento de Lima, con edad de 32 años, identificado con DNI **45283246**, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria.” Que de forma resumida expone las falencias que se advierten en perjuicio del arrendador y arrendatario cuando se presenta una situación de emergencia como la que estamos viviendo en el presente año producto del COVID 19.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

- ¿Se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Cuáles son las herramientas judiciales en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Afecta el principio de pacta sunt servanda los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Funciona el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?

Asimismo, se le ha informado que:

- su participación en el estudio es voluntaria y por lo tanto autoriza a los sustentantes a mostrar sus datos personales como son nombres completos, número de DNI, su edad, lugar de nacimiento, lugar de residencia, entre otros.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha del 25 de Septiembre, del año 2020

**SUSTENTANTE**

Requena Diaz Cinthia Jaqueline

**EL ENTREVISTADO**

Jorge Eduardo Nole Gómez

**SUSTENTANTE**

Serpa Halanoca Rossmery Mercedes

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO **PEDRO MAYANGA ESPINOZA** natural de Bagua- Amazonas con domicilio en Av. Alfonso Ugarte 1228 Localidad Breña Provincia de Lima con edad de 46 años y DNI **33589741**, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "Los contratos de arrendamiento de bien inmueble durante el estado de emergencia Sanitaria." que de forma resumida expone las falencias que se advierten en perjuicio del arrendador y arrendatario cuando se presenta una situación de emergencia como la que estamos viviendo en el presente año producto del COVID 19.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

- ¿Se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Cuáles son las herramientas judiciales en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Afecta el principio de pacta sunt servanda los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?
- ¿Funciona el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia Sanitaria?

Asimismo, se le ha informado que:

- su participación en el estudio es voluntaria y por lo tanto autoriza a los sustentantes a mostrar sus datos personales como son nombres completos, número de DNI, su edad, lugar de nacimiento, lugar de residencia, entre otros.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha del 17 de Setiembre, del año 2020

  
SUSTENTANTES

Requena Diaz Cinthia Jaqueline

  
EL ENTREVISTADO

PEDRO MAYANGA ESPINOZA

  
SUSTENTANTES

Serpa Halanoca Rossmery Mercedes

## Fwd: CONSENTIMIENTO INFORMADO Y ENTREVISTA ➤



Recibidos



**Jaky Perú** Hace 7 días  
para mí ▾



El lun., 19 oct. 2020 a las 13:56, Mario Flores  
(<[marioflorespnp1@gmail.com](mailto:marioflorespnp1@gmail.com)>) escribió:

Buenas tardes:

Si señorita estoy de acuerdo con que se me realice la entrevista correspondiente.

Gracias.

El lun., 19 de oct. de 2020 a la(s) 20:22, Jaky Perú  
([jaquelinerequenadiaz@gmail.com](mailto:jaquelinerequenadiaz@gmail.com)) escribió:

Estimada, Señorita LISBETH LORET LLONTOP JUAREZ de acuerdo a lo conversado y siguiendo el conducto regular que requiere la universidad César Vallejo le remito el consentimiento informado y la entrevista, documentos que agradeceré asista de manera secuencial a fin de mantener la formalidad respectiva agradeciendo de antemano su predisponibilidad y apoyo en atención a mi solicitud.

Atentamente Jaqueline Requena Diaz, alumna del doceavo ciclo de la carrera de Derecho de la Universidad César Vallejo.

**CINTHIA JAQUELINE REQUENA DIAZ**  
Estudiante  
Escuela De Derecho  
**Universidad Cesar Vallejo**

## Anexo 2:

### Ficha De Entrevista

**Título:** Los contratos de arrendamiento de bien inmueble durante el estado de emergencia sanitaria.

Nombre del entrevistado: Lic. Raquel Espinoza Talaverano

Edad: 27

Sexo: Femenino

Ocupación: Abogada

Fecha de la entrevista: 22 -09-2020

Entrevistador: Rossmery Mercedes Serpa Halanoca

Entrevistarlo respecto:

1. ¿El estado de emergencia sanitaria ocasiona que los arrendatarios generen deudas con sus arrendadores respecto de la renta pactada?

El estado de emergencia sanitaria, dio origen al aislamiento social obligatorio, lo cual en corto tiempo generó un desbalance significativo en la economía de muchos de los hogares de nuestro país, es así que se dio origen a deudas por arrendamiento de un local comercial, o por arrendamiento de casa habitación generando desalojo o una conciliación.

2. ¿Durante el estado de emergencia sanitaria la prestación del pago del arrendatario se vuelve excesivamente onerosa?

Responde al momento que fue acordado por las partes y que, si posteriormente se ha convertido en excesivamente oneroso para el arrendatario, eso tendría que evaluarse en cada caso concreto.

3. ¿Cree usted que la situación de vulnerabilidad esta netamente ligado al estado de emergencia sanitaria?

Efectivamente, el estado de vulnerabilidad actualmente está ligado no solo al estado de emergencia sanitaria sino más bien a la pandemia que atraviesa el mundo. En líneas generales el estado de emergencia no solo trae



problemas económicos sino también acarrea problemas de delincuencia y problemas sociales puntualizo.

4. ¿Cree usted que los obstáculos por los que pasa el arrendatario para cumplir el pago del arriendo son ajenos a su voluntad y de ser así podrían considerarse como un caso fortuito o fuerza mayor?

Es difícil contestar la pregunta en cuál de las dos preguntas se encuentra ubicada la emergencia sanitaria, podríamos decir que tiene un poco de las dos, porque ninguna política de salud y económica en el mundo ha podido resistir lo violento de la pandemia, esto sin perjuicio de los actos de corrupción que tanto daño hacen al ser humano.

5. ¿Cómo considera el hecho de los casos en que los arrendadores desalojan a los arrendatarios aun cuando estos realicen el pago del arriendo ya sea en partes o de manera tardía debido a la crisis de emergencia?

Se trata de hechos ajenos a los que establece el ordenamiento jurídico nacional, refiere que tendríamos que evaluar cada caso concreto para poder emitir una opinión más acertada, si nos ponemos en el supuesto general de que están pagando en forma tardía y si no se ha acumulado dos meses más quince días ni siquiera sería motivo suficiente para que logren el desalojo acotó.

6. ¿La inmovilización social perjudica el respeto de los acuerdos contractuales que inicialmente se pactaron por el arrendamiento?

En algunos casos si, en tanto cambia las circunstancias y con ello las posibilidades de que el arrendatario pueda cumplir con cabalidad con el pago puntual de la merced conductiva.

7. ¿Es arbitraria la intervención del estado, respecto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para frenar los problemas que genera el estado de emergencia sanitaria?

Es riesgoso porque podrían acusar al estado de inmiscuirse en temas privados donde predomina el Principio de Libertad Contractual; sin embargo, en una situación de emergencia corresponde a cualquier Estado a velar por los intereses colectivos y ello pasa porque proteja al arrendatario sin violar la propiedad privada y otras categorías del derecho que nos brindan seguridad a todos los peruanos para contar con inversión privada según acotó.

8. ¿Considera oportuno plantearse voluntariamente un acuerdo conciliatorio entre arrendador y arrendatario?

Es salomónico que, entre los contratantes, cuando la situación varía ostensiblemente con la realidad que se vivió al momento de aceptar las cláusulas del contrato, lo correcto es renegociar el contrato, para no perderlo de forma integral, si al arrendatario le interesa seguir viviendo en determinado lugar y al arrendador le interesa seguir percibiendo la renta.

## Ficha De Entrevista

**Título:** Los contratos de arrendamiento de bien inmueble durante el estado de emergencia sanitaria.

Nombre del entrevistado: Jorge Eduardo Nole Gómez

Edad: 32

Sexo: Masculino

Ocupación: Trabajador Independiente

Fecha de la entrevista: 22 -09-2020

Entrevistador: Rossmery Mercedes Serpa Halanoca

Entrevistarlo respecto:

1. ¿El estado de emergencia sanitaria ocasiona que los arrendatarios generen deudas con sus arrendadores respecto de la renta pactada?  
sí, debido a que la mayoría de personas debido al aislamiento social dejamos de percibir ingreso o algunos vieron reducidos sus ingresos y esto generó que muchos tengan problemas o dificultades en completar los pagos por arrendamiento.
2. ¿Durante el estado de emergencia sanitaria la prestación del pago del arrendatario se vuelve excesivamente onerosa?  
Las circunstancias actuales por la que atravesamos todos los ciudadanos han hecho que dejemos de percibir muchos de nuestros ingresos mensuales y en algunos casos dejado de percibir ingresos fijos, el principal problema no es la onerosidad de la renta pactada sino la disminución de los ingresos mensuales.
3. ¿Cree usted que la situación de vulnerabilidad esta netamente ligado al estado de emergencia sanitaria?  
sí, ya que actualmente todos somos vulnerables ante el COVID-19 y que no debemos de olvidarnos de los problemas que siempre atañen a nuestra sociedad como el índice de delincuencia que se está dejando un poco de lado al darle prioridad a la pandemia y las medidas sanitarias, adicionalmente



a ello debemos agregarle la pobreza que aqueja a nuestro país de tiempos atrás y que con la pandemia del COVID-19 se ve más acrecentada.

4. ¿Cree usted que los obstáculos por los que pasa el arrendatario para cumplir el pago del arriendo son ajenos a su voluntad y de ser así podrían considerarse como un caso fortuito o fuerza mayor?

dependiendo de cada caso en particular se podría decir si son ajenos a la voluntad o no, puesto que antes del estado de emergencia ya había muchas personas que no asumían con responsabilidad el pago del alquiler, y por el contrario los arrendatarios responsables con los pagos podrían decir que ello si vieron que el atraso o el generar deuda por concepto de alquiler se debe al estado de emergencia el cual sería considerable como un caso de fuerza mayor.

5. ¿Cómo considera el hecho de los casos en que los arrendadores desalojan a los arrendatarios aun cuando estos realicen el pago del arriendo ya sea en partes o de manera tardía debido a la crisis de emergencia?

A mi parecer sería un hecho que estaría en contra de la ley ya que si cumplen con el pago del arriendo sería innecesario proceder al desalojo, y en los casos que no cancelen el alquiler sería probable y estarían en su derecho que los propietarios arrendadores quieran desalojar a los inquilinos que no pagan puntual el alquiler.

6. ¿La inmovilización social perjudica el respeto de los acuerdos contractuales que inicialmente se pactaron por el arrendamiento?

El respeto de los acuerdos del contrato va a variar dependiendo del caso de cada persona en particular debida a que no todos actualmente seguimos manteniendo nuestros mismos ingresos que antes de la pandemia.

7. ¿Es arbitraria la intervención del estado, respecto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para frenar los problemas que genera el estado de emergencia sanitaria?

la intervención del estado no debería darse, ya que los contratos de arrendamiento son netamente privados y se rigen por la voluntad y el acuerdo en lo pactado en su contrato de arrendamiento. Es por ello que ante el estado de emergencia se vuelve una necesidad llegar a un acuerdo entre el dueño y la persona que alquila.

8. ¿Considera oportuno plantearse voluntariamente un acuerdo conciliatorio entre arrendador y arrendatario?

Sí, que es lo más recomendable en estos casos y así ninguna de las dos partes se ve perjudicado, puesto que el inquilino no tiene la necesidad de irse del lugar que alquila ni el propietario se queda sin inquilinos, que son su fuente de ingresos.

## Ficha De Entrevista

**Título:** Los contratos de arrendamiento de bien inmueble durante el estado de emergencia sanitaria.

Nombre del entrevistado: Pedro Mayanga Espinoza

Edad: 46

Sexo: Masculino

Ocupación: Administrador de bienes inmuebles      Fecha de la entrevista: 24 -09-2020

Entrevistador: Requena Diaz Cinthia Jaqueline

Entrevistarlo respecto:

1. ¿El estado de emergencia sanitaria ocasiona que los arrendatarios generen deudas con sus arrendadores respecto de la renta pactada?

En efecto, se da inicio a un lento, progresivo y preocupante atrasos en los pagos de los arriendos pactados y ocasionados involuntariamente. por los enormes desempleos inesperados y la paralización de las actividades en las empresas que laboraban se tuvo que entender la situación preocupante y hacer reajustes de casi un 50%, o algunos casos un descuento del 100% según la situación y el caso de cada hogar afectado. en su aportes y renta pagos mensuales. de los mismos y puedan cumplir con la renta. otros se tuvieron que regresar a su tierra origen para poder subsistir y sobrevivir a este flagelo mundial.

2. ¿Durante el estado de emergencia sanitaria la prestación del pago del arrendatario se vuelve excesivamente onerosa?

Muy por el contrario, considerando que la pandemia empieza a ocasionar falta de demanda de predios para alquiler, a menos demanda bajan los precios o muy por el contrario en mi caso particular se me desocuparon en un 60% las habitaciones arrendadas o rescindir contratos por mutuo acuerdo y según los casos de cada hogar o arrendatario.

3. ¿Cree usted que la situación de vulnerabilidad esta netamente ligado al estado de emergencia sanitaria?

Sin dudas. con las empresas en para, negocios en para y sin fuentes de trabajos; las familias u hogares con más vulnerabilidad sus familias se exponen al buscar un sustento y poder sobrevivir. ya que muy poquísimas personas u hogares estuvimos preparados para este inesperado estado de emergencias sanitarias y lo peor el estado no apoyo de una manera justa con aquella población que si necesitaba el apoyo de un bono o un salvavidas por parte del estado y puedan subsistir.

4. ¿Cree usted que los obstáculos por los que pasa el arrendatario para cumplir el pago del arriendo son ajenos a su voluntad y de ser así podrían considerarse como un caso fortuito o fuerza mayor?

Indudablemente, para mi representa un caso fortuito. y de fuerza mayor. que en muchos de los contratos está presente como causal para resolución del contrato sin pago de penalidades mientras ocurra de mutuo acuerdo. pero en este caso de un caso que no lo esperábamos sucedió inesperadamente era inevitable e imprevisibles lo que ocurrió en esta emergencia sanitaria a nivel mundial convirtiéndose en un caso de fuerza mayor ajeno a la voluntad de pagos a sus obligaciones de cada arrendatario y del arrendador.

5. ¿Cómo considera el hecho de los casos en que los arrendadores desalojan a los arrendatarios aun cuando estos realicen el pago del arriendo ya sea en partes o de manera tardía debido a la crisis de emergencia?

El contrato estipula el desalojo por falta de pago, se ajusta a ley, pero siempre no sea excesiva la deuda hay tolerancias pactadas. En mi caso como arrendador trate de entender que un desalojo en estos casos de la crisis por la misma situación de emergencia que nos afectó a todos, arrendador y arrendatario, considere que es un abuso inhumano desalojar por retraso, falta de pago, estar sin trabajo y sin ingresos; se entendió y en algunos casos hasta se retiraron sin pagar sus rentas o pagos por los servicios que utilizaron.

6. ¿La inmovilización social perjudica el respeto de los acuerdos contractuales que inicialmente se pactaron por el arrendamiento?

Toda la situación de inmovilización y todas las medidas en su conjunto por esta emergencia sanitaria a nivel nacional y mundial en su conjunto afecta el cumplimiento de pago y otras obligaciones para ambas partes y está establecido en los contratos, sin embargo, también es un caso fortuito que

permite rescindir el contrato de mutuo acuerdo sin penalidades de ambas partes. como repito sin llegar al abuso inhumano. según caso.

7. ¿Es arbitraria la intervención del estado, respecto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para frenar los problemas que genera el estado de emergencia sanitaria?

El estado no puede intervenir porque es propiedad privada y eso va contra la constitución, lo que el estado podría hacer es generar más apoyo tanto como para arrendador y arrendatario, como quizás apoyar condonar los servicios básicos y necesarios como luz, agua, internet. deudas con los bancos (hipotecas), en mi caso pago renta a la SUNAT, o con subvencionar, intervenir los arriendos pactados. de lo contrario sería una arbitrariedad porque afecta contratos nacionales y privados. realizados y eso si afecta a la promoción de la inversión privada. aun en estos casos de emergencias sanitarias involuntarias.

8. ¿Considera oportuno plantearse voluntariamente un acuerdo conciliatorio entre arrendador y arrendatario?

Es lo más saludable para la economía y tranquilidad de ambas partes. es mucho mejor un buen acuerdo pacífico humano y saludable que un tedioso y largo proceso de litigio o líos internos, como explique líneas arriba muchos casos han sido afectados más lo arrendadores por la misma situación de emergencia que estamos atravesando y esperemos que todo mejore paulatinamente, para bien de todos.

## Ficha De Entrevista

**Título:** Los contratos de arrendamiento de bien inmueble durante el estado de emergencia sanitaria.

Nombre del entrevistado: Lisbeth Loret LLontop Juarez

Edad: 38

Sexo: Femenino

Ocupación: Sub oficial de Policía

Fecha de la entrevista: 19 -10-2020

Entrevistador: Requena Diaz Cinthia Jaqueline

Entrevistarlo respecto:

1. ¿El estado de emergencia sanitaria ocasiona que los arrendatarios generen deudas con sus arrendadores respecto de la renta pactada?  
Si, debido a las restricciones de actividades laborales, y falta de ingresos a las empresas, que han tomado la decisión de dejar de prescindir de sus servicios laborales, y por falta de ingresos personales para su vida cotidiana, y falta de trabajo es que lamentablemente no pueden cumplir con la renta pactada.
2. ¿Durante el estado de emergencia sanitaria la prestación del pago del arrendatario se vuelve excesivamente onerosa?  
Durante la cuarentena, ha sido por unos meses.
3. ¿Cree usted que la situación de vulnerabilidad esta netamente ligado al Estado de Emergencia Sanitaria?  
Si.
4. ¿Cree usted que los obstáculos por los que pasa el arrendatario para cumplir el pago del arriendo son ajenos a su voluntad y de ser así podrían considerarse como un caso fortuito o fuerza mayor?  
Si, en este caso tratándose del COVID 19 que es un virus mundial porque dispusieron la cuarentena de todas las personas.

5. ¿Cómo considera el hecho de los casos en que los arrendadores desalojan a los arrendatarios aun cuando estos realicen el pago del arriendo ya sea en partes o de manera tardía debido a la crisis de emergencia sanitaria?

Un abuso, ya que existe un contrato, y si se está cumpliendo con las obligaciones pactadas, no deberían de romperse, incluso los inquilinos pueden reclamar su derecho en la vía correspondiente.

6. ¿La inmovilización social perjudica el respecto de los acuerdos contractuales que inicialmente se pactaron por el arrendamiento?

Si perjudica, pero aun así se debería llegar a un acuerdo entre ambas partes, y de ser necesario, ya que no todos dejaron su trabajo, si bien es cierto ahora existe el trabajo remoto y aún les siguen pagando, por ende, pueden cumplir con su obligación contractual, a excepción de los que dejaron de trabajar porque las empresas cerraron.

7. ¿Es arbitraria la intervención del Estado, respecto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para frenar los problemas que genera el Estado de Emergencia sanitaria?

No lo considero así ya que, de alguna manera estarían influenciando a mantener la calma en la sociedad, porque podrían empeorar la situación.

8. ¿Considera oportuno plantearse voluntariamente un acuerdo conciliatorio entre arrendador y arrendatario?

Si, unos meses sin pago, o realizar el pago del 50% del alquiler solo si dejaron de trabajar, ya que el arrendador al dejar de alquilar o al empezar a alquilar, tiene el inmueble vacío por de 3 a 6 meses hasta que lo alquile, y por ese espacio de tiempo no se encontraría alquilado y sería igual, podrían esperar, pero como dije solo con sustento ya que hay varios que siguen trabajando y varias personas pertenecientes al sector salud, les han subido el sueldo y su situación económica más bien ha mejorado.