



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Gonzales Huari, Francis Lisbeth (ORCID: 0000-0003-3040-2089)

Mendoza Berrospi, Cynthia Joselyn (ORCID: 0000-0001-8697-1761)

ASESORA:

Mgtr. Palomino Gonzáles, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2020

Dedicatoria

Dedico de manera muy especial a mi padre celestial, a mis padres, a mi hijo Neymar, a mis ángeles en el cielo que se encuentran protegiéndome siempre y a mis hermanos por todo el apoyo incondicional hacia mi persona.

Cynthia Joselyn Mendoza Berrospi

Dedico de manera especial en primer lugar a Dios, por haberme permitido cumplir mi meta, a mi familia por todo el apoyo que me han brindado y a mi pareja por ayudarme a salir adelante.

Francis Lisbeth Gonzales Huari

Agradecimiento

Un agradecimiento especial para mi asesora Palomino Gonzales Lutgarda, del mismo modo a mis amigos en especial a mi amigo Anderson Orihuela y a todos los docentes que ayudaron en del desarrollo de la presente investigación.

Cynthia Joselyn Mendoza Berrospi.

Mi agradecimiento especial para mi asesora de tesis Palomino Gonzales Lutgarda, así mismo a todos mis docentes que me han venido apoyando para obtener un gran logro.

Francis Lisbeth Gonzales Huari

Índice de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de gráficos y figuras.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
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.....	13
3.4.Participantes.....	14
3.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos	14
3.6.Procedimientos	14
3.7.Rigor científico	15
3.8.Método de análisis de información.....	15
3.9.Aspectos éticos	15
IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	16
V.CONCLUSIONES.....	23
VI.RECOMENDACIONES.....	25
REFERENCIAS	26
ANEXOS.....	36

Índice de tablas

Tabla 1 Categorías.....	13
-------------------------	----

Índice de gráficos y figuras

Figura 1 Nube de palabras	17
Figura 2 Red.....	18

Resumen

El objetivo de la presente investigación fue, demostrar si es necesario inducir la dación en pago dentro de los contratos de arrendamiento de inmuebles, toda vez que esta dación va hacer que el deudor (arrendatario) pueda finiquitar el total o una parte de la deuda de esta obligación contractual que mantiene con el arrendador, el cual se aplicaría en casos excepcionales.

Cabe mencionar del mismo modo que el estudio que se desarrollo fue un enfoque cualitativo, el diseño de investigación que se utilizó fue la teoría fundamentada. El instrumento para la recolección de datos, se empleó las entrevistas, ello para poder comprender los sucesos del estudio, obteniendo como resultado que la dación en pago sería una herramienta alternativa ante el incumplimiento de las obligaciones, toda vez que se deriven de casos de fuerza mayor, es por ello que se recomienda que se induzca esta dación en pago en de los contratos de arrendamientos a futuro, ya que de este modo el arrendatario pueda cumplir con su obligación de manera distinta a lo acordado en un principio con su arrendador.

Palabras claves: Dación en pago, contrato de arrendamiento, obligación contractual, fuerza mayor.

Abstract

The objective of this investigation was, if it is necessary to induce the dation in payment within the real estate lease contracts, since this dation will make the debtor (lessee) settle all or part of the debt of this contractual obligation with the lessor, which would apply in exceptional cases.

It should be mentioned in the same way that the study that was developed was a qualitative approach, the research design that was used was grounded theory. The instrument for data collection, the interviews were used, this in order to understand the events of the study, obtaining as a result that the dation in payment would be an alternative tool in the face of non-compliance with the obligations, since they are derived from cases of force greater, that is why it is recommended that this dation be induced in payment in future lease contracts, since in this way the lessee can fulfill his obligation in a different way than what was originally agreed with his lessor.

Keywords: Dation in payment, lease, contractual obligation, force majeure.

I. INTRODUCCIÓN

Para efecto de la investigación, se demuestra el favorecimiento de un mecanismo alternativo en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, entre el arrendador y arrendatario, como ente regulador el acuerdo entre las partes de la misma. Se señala en este mismo la justificación práctica, teórica, metodológica y social; por consiguiente, las problemáticas y sus objetivos.

Saavedra (2017) manifestó que los contratos de arrendamiento han ido creciendo de manera imparable y satisfactoria para los propietarios de los inmuebles, pues han visto un negocio a largo plazo en ello, a través del cual van a percibir un ingreso económico, siendo ello una forma de ayuda o subsidio para el arrendador. Actualmente esta situación se ha visto perjudicada por la pandemia que viene atravesando en Perú, pues la mayoría de los arrendatarios no están cumpliendo con el pago de las rentas, ello debido a que se encuentran desempleados por el aislamiento social obligatorio que ha ordenado el gobierno peruano, siendo los más afectados los trabajadores independientes. (p. 4).

El Perú es uno de los países que está siendo afectado por el brote de la pandemia del covid-19, ante dicha situación el estado ha venido adoptando medidas para no propagar ni extender el contagio, siendo una de estas medidas el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, donde declaran aislamiento social obligatorio, el cual conlleva a las personas a la inestabilidad laboral e insuficiencia económica. Viéndose obligados de esta manera a incumplir de manera involuntaria sus obligaciones. (Miembros del Poder Ejecutivo, 2020, p.10).

Piedrahíta (2017) sostuvo que se ha hecho habitual que el pago sea la única forma de cumplir y/o extinguir la obligación dentro de un contrato de arrendamiento, esto es debido a que dicho contrato obliga al arrendatario de cumplir con el pago de una renta a favor del arrendatario, siendo esto pactado entre las partes anteriormente al contrato. (p. 28).

Mientras tanto, otros países han optado en buscar alguna solución referente al incumplimiento de los contratos de arrendamiento ante esta emergencia sanitaria, tratando de dar diversas opciones al arrendatario para que pueda extinguir su obligación, cuando este se halle en una situación vulnerable o cae en insolvencia económica tenga la opción saldar su obligación con cosa distinta a lo pactado en el contrato. (Manterola, 2015, p.103).

La investigación se justifica a nivel teórica, ya que pretende realizar una exposición acuciosa con relación a las teorías existentes en el ámbito jurídico civil, debido a las ideas plasmadas, en la medida que son emitidas por las personas que piensan que el derecho no es un marco regulador del que se van a deducir futuras respuestas coherentes, ni mucho menos un contexto donde se pueda extraer proposiciones jurídicas, lo cual no les queda mayor alternativa que propiciar la lectura de artículos indexados por grandes juristas que llevan a profundidad un tema jurídico.(Arata,2020, p. 13). Asimismo, podemos advertir, que se ha analizado las principales series con la que se ha propuesto detallar la dación en pago, hallando que los conflictos que cada una conlleva, entendiéndose como una figura del derecho de las obligaciones de manera autónoma a una realidad objetiva, que lleva a un método de extinción de las obligaciones en la que recaía, siendo una prestación distinta a la acordada en su primera oportunidad, con el mismo resultado de pago. (Solis, 2020, p. 39).

Se entiende con relación a la justificación práctica, el mérito de que se deba llevar a cabo el cumplimiento de la dación en pago como mecanismo alternativo en el día a día que se venga generando los perjuicios actuales y sean de esta manera plasmados en el acuerdo de manifestación entre el arrendador y arrendatario. (De la Maza, 2020, p. 136). Ya que, se debe tener en cuenta que la finalidad de una justificación práctica es que sea llevada a la circunstancia que se suscita, debido a que va a salvaguardar la protección de los arrendadores como de los arrendatarios, dentro de un contrato de arrendamiento, dándose como solución la simple manifestación de voluntad de las partes. (Vidal, 2020, p.137).

Con relación a la justificación metodológica, en el mérito de poder cumplir con los objetivos de nuestra investigación, favorece que nuestra investigación pueda recuperar criterios comentados, con la finalidad de comprender las experiencias y la realidad social de manera individualizada, obteniendo de esa manera grandes conocimientos que nos va a permitir dar una solución a la problemática en la que se vive. (Hernández 2014, p.360). Debido a que el uso de un recurso metodológico nos va a brindar información de variables medulares de la investigación, con la finalidad de que en un enfoque cualitativo el resultado sería no probabilístico, por lo que se estaría aplicando la técnica de bola de nieve, la cual lleva a una idea inductiva de la investigación. (Palomino, 2019, p. 23).

De igual manera, la investigación reviste de justificación social, en el ámbito que procura suscitar un comportamiento de equidad entre el arrendatario y el arrendador, puesto que el arrendatario tiene que eximirse de la obligación proponiendo de esta manera al arrendador fin a su responsabilidad, bajo el criterio de acuerdo entre las partes, dándose como voluntad un mecanismo de solución ante una obligación que no se puede concretar debido a casos fortuitos que se presenta, siendo ello una disolución a nivel social. (Erbetta, 2018, p. 111). Por otro lado la investigación pretender proponer una solución factible, donde se beneficiaran tanto el arrendador como el arrendatario, puesto que una acción condonaría una obligación, dándose como resultado un mecanismo de solución, frente a un incumplimiento de contrato de arrendamiento en una situación imprevisible, que lleva a la sociedad a adoptar medidas fortuitas según la circunstancia presentada. (Montilla, 2018, p. 460).

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 ¿cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional? Los problemas específicos de la investigación fueron los siguientes:

PE1: ¿Los casos de fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional?

PE2: ¿La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional?

PE3: ¿La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional?

El objetivo general fue demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempo de emergencia nacional. Los objetivos específicos fueron los siguientes:

OE1: Evaluar si los casos de fuerza mayor intervienen en la dación como una medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

OE2: Reconocer la situación vulnerable del arrendatario ante una dación como una medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

OE3: Identificar la imposibilidad económica ante a una dación de pago como medida alternativa frente los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

II. MARCO TEÓRICO

Como producto de investigación, se desarrolla de manera coherente la elaboración del marco teórico, donde se demuestra el favorecimiento de un mecanismo alternativo a raíz de que una nación sea declarada como emergencia sanitaria nacional, plasmándose que esta circunstancia se está llevando a nivel mundial, es por ello que el transcurso del producto de investigación se va detallar los objetivos principales y soluciones referente a la emergencia sanitaria nacional dentro de los antecedentes de la investigación.

Vidal y De la Maza (2020) demostró la crisis en el derecho civil frente al covid-19. Se trató de un estudio cualitativo, donde se emplea variables, centrándose en la protección de la ley del empleo y el consumidor. La muestra fue internacional y estuvo conformada por doctrinarios internacionales derecho civil. Se levantó la información con el empleo de entrevista. El análisis se realizó en el estudio de las doctrinas en comparación de las leyes en otros países sudamericanos. Los resultados exponen una inadecuada interpretación de las leyes plasmada por el covid-19 y el aprovechamiento de esta crisis en el ámbito de contratos y consumidor.

Pazos (2020) suscitó de manera rápida y equitativa los nuevos ordenamientos sobrevenida de la circunstancia. Se trató de un estudio cuantitativo, donde se emplea varias variables, centrándose en las medidas tomadas por European Law Institute (ELI). La muestra fue internacional y estuvo conformada por las nuevas medidas optadas por el país de Francia. Se levantó la información con el empleo de encuestas. El análisis se realizó en el estudio personalizado de las nuevas medidas ejecutadas por el país de Francia. Los resultados detallan que las nuevas medidas optadas por el país de Francia van a cumplir con la función de fiscalización ante la pandemia dada.

Chipana (2020) desarrolló la afectación de la ejecución de las prestaciones de un contrato de arrendamiento. Se trató de un estudio cuantitativo, donde se emplea varias variables, centrándose en la confusión de la ejecución de las prestaciones contenidas en contratos. La muestra fue internacional y estuvo conformada por la

población chilena. Se levantó la información con el empleo de encuestas. El análisis se realizó en el estudio de un planteamiento de solución referente a las prestaciones contenidas dentro de un contrato. Los resultados exponen la falta de experiencia en la normativa de contratos en casos fortuitos que se puedan presentar.

Palop (2019) transformó la trata ilegal de ocupación habitacional en viviendas particulares sin el consentimiento de los dueños. Se trató de un estudio cualitativo, donde se emplea una serie de variables, centrándose en la demora de los procesos de desalojo. La muestra fue internacional y estuvo conformada por los jueces civiles de la corte superior de España. Se levantó la información con el empleo de entrevistas y video videoconferencias. El análisis se realizó entrevistas con los jueces en especialidad civil de la corte superior de España. Los resultados exponen de manera rígida el cambio de la ley 5/2028.

De la Maza y Ulloa (2018) señalaron que un sistema inadecuado en una situación regulatoria improcedente ante la disposición de cómo debería resolverse. Se trató de un estudio cuantitativo, donde emplea una serie variables, centrándose en la contribución de exponer al estado en sus turbaciones. La muestra fue internacional y estuvo conformada por el estudio de la normativa jurídica. Se levantó la información con el empleo de análisis de doctrina. El análisis se realizó el estudio constante de los ordenamientos jurídicos. Los resultados detallan que dicha muestra de una tutela queda sancionada, bajo a los nuevos ordenamientos promulgados.

Molina (2018) indicó tratar uno de los grandes problemas jurídicos y sociales existentes en el seno de la actualidad española. Se trató de un estudio cualitativo que empleó una serie de variables, basándose en la problemática de su nación. La muestra fue internacional y estuvo conformada por los docentes de derecho de la universidad de Murcia. Se levantó la información con el empleo de entrevistas y congresos semanales. El análisis se hizo sobre los testimonios de los docentes de la universidad de Murcia. Los resultados exponen concretamente las consecuencias perjudiciales que provocan la virtud de una legislación vigente.

García (2017) determinó expresar el sistema global y la parcialidad al conflicto que debe lograr toda investigación. Se trató de un estudio cualitativo donde empleó una serie de variables, centrándose sobre la base de jurisprudencia como casaciones y algunas concepciones de doctrinarios sobre los hechos que se producen en nuestro entorno de forma diaria. La muestra fue nacional y está conformado por abogados especializados. El análisis se realizó sobre las entrevistas a los abogados especializados. Los resultados detallan la inclusión de nuevas cláusulas en los contratos de arrendamientos.

Sandrea y Boscan (2017) tuvo como propósito determinar las características del mercado inmobiliario residencial en el marco socialismo del siglo XXI. Se trató de un estudio de un estudio cuantitativo, donde se emplea una serie de variables, centrándose en los aspectos teóricos-legales. La muestra fue internacional y estuvo conformada por la población en afectación. El análisis se realizó encuestas a la población afectada. Los resultados proponen una aglomeración en la medida que de la oferta de los oferentes sean tomados en cuenta con relación a la poca consideración que existe en la misma.

Vásquez (2017) desarrollo un estudio que tuvo como propósito analizar si se protege el derecho del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento. Se trató de un estudio cualitativo donde empleo una serie de categorías, centrándose sobre el arrendamiento y aplicación jurisdiccional. La muestra fue nacional y está conformada por abogados especializados. El análisis se realizó sobre las entrevistas a los abogados especializados. El resultado precisa que a falta de coherencia en nuestro ordenamiento jurídico ya establecido, está afectando a tres tipos de procesos a causa del incumplimiento de pago.

Rodríguez (2016), incrementó un estudio que tuvo como propósito describir cómo surge la institución de la hipoteca en el derecho romano. Se trató de un estudio mixto donde empleó una serie de variables, centrándose en que el arrendador realice una prestación a un título en pago. La muestra fue internacional y están conformadas por las grandes entidades financieras. Se levantó la información con

el método de testimonios. El análisis se realizó sobre los testimonios de los entes financieros. Los resultados redactan la mala información entre su estado y las medidas que toman.

Cayuela (2016) desarrolló un estudio que tuvo como propósito la creación de distintos ámbitos sociales. Se trató de un estudio cualitativo que utilizó una serie de categorías, centrándose en la implementación de una compraventa, entre otros. La muestra fue internacional y fue conformada por catedráticos con especialidad civil. Se levantó la información de testimonios de los catedráticos con especialidad en lo civil. El análisis se realizó sobre los testimonios de los catedráticos. Los resultados detallan la exposición de la falta de conocimiento en una situación fortuita.

Blanco (2016) esclareció que los análisis en aspectos teóricos e históricos referentes al mecanismo de dación en pago de una de obligación. Se trató de un estudio cualitativo donde emplea una serie de variables, centrándose en la dación en pago y obligaciones. La muestra fue nacional y está conformada por abogados especializados. Se levantó la información con el método de entrevista. El análisis se realizó entrevistas a los abogados especializados. Los resultados detallan el acogimiento favorable de la dación en pago como medida alternativa.

Ruiz y Gapel-Redcozub (2016) delimito que los apuntes brasilienses del contrato de arrendamiento. Se trató de un estudio cuantitativo, donde solo existe una variable, basándose en la revisión de los contratos de arrendamientos. La muestra fue internacional y está conformada por autores de libro con especialidad en derecho. Se levantó la información con el empleo de análisis de doctrinas. El análisis se basó en el estudio de los ordenamientos jurídicos. Los resultados detallan que se han producido grandes cambios en los procedimientos jurídicos argentinos.

Manterola (2015) abordó que de forma crítica la dación en pago. Se trató de un estudio cualitativo, donde se emplea una serie de variables, centrándose en los fenómenos jurídicos. La muestra fue internacional y estuvo conformada por las grandes doctrinas de los hechos ante posible noción. Se levantó la información con

el empleo de entrevistas. El análisis se realizó entrevistas a grandes juristas. Los resultados intentan dar una delimitación con exactitud, dejando como constatación que la dación en pago es una alternativa compleja.

Prado (2015) manifestó que todos los medios de pagos alternativos. Se trató de un estudio cualitativo, donde se emplea una serie de variables, centrándose en los métodos de pago. La muestra es internacional y estuvo conformada por doctrina de juristas en especialidad civil. Se levantó la información con el método de entrevista. El análisis se realizó sobre testimonios a doctrinarios con especialidad en lo civil. Los resultados añaden que una obra escrita es una obra indexada, que permite en cumplimiento del objetivo de la problemática.

Dentro de las teorías tratadas en la investigación tenemos lo siguiente: a) teoría la dación en pago como modalidad de pago, b) teoría la dación en pago como forma de extinción de la obligación, c) teoría la dación en pago como solución al problema actual.

De la Madrid (2016) explicó que la dación de pago conlleva a la posibilidad de que el creador acepte recibir como pago una cosa distinta a lo pactado entre ambas partes, siendo esta dación en pago una modalidad de pago, pues tiene como finalidad extinguir de manera concreta la obligación. (p. 15).

Cayuela (2016) marcó que la obligación que exista entre un arrendador y el arrendatario, no siempre llevará a una extinción, debido a que se viene confundiendo términos generales del derecho, ya que si no ponemos en un punto de vista en la extinción de una obligación hipotecaria, ésta no siempre va a dar con la totalidad de la extinción sino que también con una parte de la misma, es por ello que para hablar de una forma de extinción de pago se tendría que evaluar el acuerdo entre las partes señaladas. (p. 38).

Calbacho (2014) precisó que ante la crisis económica que se encuentran algunos deudores, la doctrina manifiesta que debe permitirse que las personas afectadas de esta situación tengan la posibilidad de cumplir con su obligación contractual

mediante esta dación en pago, pues esta dación sería la solución a los problemas contractuales, asimismo evitarían problemas judiciales. (p. 16).

Piedrahíta (2017) mencionó que el arrendador tiene la obligación de entregar en fecha pactada el inmueble cedido en arriendo para que de esta manera el arrendatario pueda disponer de los servicios, cosas o usos derivados del contrato, por otro lado el arrendatario debe de hacer uso del inmueble cedido en las condiciones estipuladas dentro del contrato, del mismo modo pagar la renta mensual en la fecha acordada, cubrir los gastos por concepto de servicios básicos, entre otros. (p. 28).

Manterola (2015) señaló que la dación en pago es aquella situación que se manifiesta en el momento que el deudor (arrendatario) de una obligación pecuniaria se halla pasando por un estado de insolvencia económico, lo cual hace que busque con su acreedor (arrendador) un acuerdo distinto del cumplimiento preciso de la obligación, por lo que el acreedor ante esta situación puede ver complacido su interés con la nueva prestación y el deudor por su parte puede finiquitar su obligación. (p. 103).

López y Requena (2014) indicaron que la dación de pago contiene tres elementos, siendo ellos los siguientes: a) elementos subjetivos, es la intervención de ambas partes donde acuerdan tener por cumplida la obligación a cambio de la ejecución de la prestación distinta a lo requerido; b) elementos objetivos, es la delimitación cuantificaría con exactitud; c) elementos formales, la dación de pago se rige bajo la normatividad del código civil. (p.153).

Martí (2017) deduce que la dación de pago brinda un beneficio tanto para el deudor como el acreedor en el sector empresarial, por otro lado, la aplicación de la dación en pago dentro de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, resultaría ventajoso para ambas partes en esta relación contractual, pues el arrendatario mediante esta dación podría cumplir su obligación de manera distinta a lo pactado inicialmente y el acreedor se vería satisfecho con esta nueva prestación. (p. 551).

Gordillo (2017) argumenta que las obligaciones contractuales generalmente se extinguen mediante el cumplimiento o el pago de este, así mismo señala que ello no es la única manera de extinguir una obligación de modo que existen otras formas, siendo algunas de ellas la compensación, la condonación, la prescripción, la dación, entre otros. (p. 78).

Guindani y Marini (2018) describieron que el principio de pacta sunt servanda que traducido en latín significa los acuerdos deben cumplirse, lo cual quiere decir que el acuerdo adoptado voluntariamente por las partes dentro de un contrato debe ser firmemente cumplida por ambos, este principio garantiza seguridad jurídica. (p. 356).

Evaristo y Rodríguez (2017) definieron que el valor nominal es aquel precio o valor de referencia que se utiliza para cuantificar alguna cosa, bien o título valor, dependiendo de su referencia, esta referencia puede ser de bienes o de títulos. (p. 251).

Chakravorti (2016) sostuvo que el pago es aquella transmisión de dinero que va de una persona a otra, lo cual dicha transacción puede ser mediante una moneda o billete físico, una transferencia bancaria entre cuentas de diversas entidades financieras, entre otras formas. (p. 31).

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

Hernández (2014) indicó que la investigación básica tiene por objeto recabar y fortalecer los conocimientos mediante de la recopilación de información exhaustiva y sistematizada, además de brindar una mayor profundización conforme al contexto, perspectivas y experiencias que se recaben durante la investigación, generando así un aporte teórico de estructura científica. (p. 25). Además, Los especialistas de Concytec (2018) definieron que la investigación básica es la que está dirigida al conocimiento más completo mediante el entendimiento de los aspectos fundamentales de los fenómenos, de los hechos observables o de las relaciones de los entes. (p. 43)

El diseño de investigación es investigación-acción.

Hernández et al. (2014) Citó a Sandín (2003) quien señaló que le diseño de investigación-acción versa en un análisis de comprensión e indagación, como también en implementar y proponer cambios en un referido ambiente, esto se dará a través del recaudo y profundización de información que nos generen los participantes, teniendo mayor consistencia el planteamiento de estudio a proponer para una mejora en la práctica jurídica. (p. 496). También, Hernández et al. (2014) citó a Creswell (2005) el cual señaló que el diseño de investigación-acción consta de tres fases esenciales para el estudio de la investigación, los cuales son: observar (hallar la aproximación temática y efectuar la recolección de datos), pensar (análisis exhaustivo del tema) y actuar (proponer e implementar una mejora en el ambiente de estudio), asimismo menciona que la investigación cualitativa es flexible, por lo que el objeto de estudio estará en un constante dinamismo, conforme a las fases del diseño de investigación señalado. (p. 497).

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística

N°	Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3
1	Fuerza Mayor Varsi, E. y otros (2020, p. 39)	Emergencia Sanitaria Nacional Calahorrano, E. (2020, p. 161).	Bienes no dinerarios Minaya, M. (2018, p. 23).	Medidas preventivas Bendezú, E. y otros (2019, p. 56)	Circunstancia impredecible Varsi, E. y otros (2020, p. 16)
2	Situación vulnerable del arrendatario Manterola (2015, p.103)	Incumplimiento de Contrato Varsi, E. y otros (2020, p. 37)	Impago de rentas Calbacho (2014, p. 54)	Acuerdo entre las partes Tello, B. (2018, p. 25)	Bienes no dinerarios Hoyos, A. (2019, 16)
3	Imposibilidad de pago en tiempos de emergencia sanitaria Calbacho (2014, p. 64)	Crisis económica Pérez, F. (2017, p. 36).	Aislamiento social Marquina, J. (2020, p. 14).	Desempleo Osorio, G. (2019, p. 31)	Coyuntura social Varsi, E. y otros (2020, p. 39)

Tabla 1 Categorías

3.3 Escenario de estudio

Hernández et al (2014) sostuvo que la importancia de reconocer un adecuado escenario de estudio, consiste en medida que represente un espacio pertinente con la presente investigación. Asimismo, en esta presente investigación se tomará como escenario de estudio a secretarios de especialidad civil, que se encuentren laborando en el Poder Judicial, así mismo a abogados litigantes quienes se desempeñan laboralmente en estudios jurídicos y también al arrendador y al arrendatario que tienen contratos, sea este formal o verbal.

3.4 Participantes

Los participantes que se tomó en cuenta en el presente estudio de investigación, fueron sujetos y familias que viven en cuartos arrendados, y que ante el estado de emergencia nacional se han visto forzados y obligados a ser sacados de dichos cuartos arrendados. Del mismo modo se seleccionó como participantes a especialistas y expertos en materia civil. A todos los participantes se les aplicó la entrevista.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para la recolección de datos en el presente proyecto de investigación se aplicó la entrevista a profundidad, siendo el instrumento para efectuar, e integrando la bola de nieve. Palomino (2019) cito a Vara (2010) índico que la entrevista a profundidad es una técnica para recolectar datos de carácter personal, en cual una persona será entrevistada a través de una guía estructurada o no estructurada, donde expresará su opinión, punto de vista respecto al tema de investigación guardando relación con esta. (p. 760). Agregando Valderrama (2017) sostuvo que el muestreo de bola de nieve es aquella técnica de muestreo no probabilístico, que es empleada por los investigadores para reconocer a los sujetos que son difíciles de encontrar, pues ya por la complejidad de acceder la población en general.

3.6 Procedimientos

El procedimiento que se ha llevado a cabo en la presente investigación es mediante los artículos, revistas indizadas, libros, tesis, jurisprudencias; mediante la búsqueda por palabras claves tanto como el inglés y el español en las plataformas digitales EBSCO, SCIELO, SCOPUS, repositorios de universidades internacionales y nacionales, tomando en cuenta el año de publicación no debiendo superar los cinco años, para realizar la formulación de las categorías, subcategorías y criterios.

3.7 Rigor científico

El rigor científico es aquel control de calidad del presente trabajo, ya que equivale a la validez y confiabilidad de la investigación cualitativa, debiendo aplicar la consistencia lógica o consistencia de resultados, credibilidad que evidencia la máxima validez, transferencia que conlleva a los resultados de confirmación o confortabilidad, fundamentación, aproximación, representatividad de voces, capacidad para otorgar significados y autenticidad. (Hernández, Et. Al, 2014, p. 453-459).

3.8 Método de análisis de información

El método de análisis de información que se llevó a cabo es la triangulación, ello es debido a que mediante este método de análisis se accede a la validez del instrumento por medio de los aportes que brindan los métodos, teorías, antecedentes y las entrevistas de los sujetos entrevistados donde se obtendrá las coincidencias, las discrepancias y el aporte que ha hecho cada uno y ello en que ha mejorado.

3.9 Aspectos éticos

Se garantiza la calidad de ética de la presente investigación mediante los principios que se detallan a continuación:

a) Respeto a la autoría de las fuentes de información. Esto se logra citando apropiadamente con estilos internacionales. Se sugiere el estilo APA b) Cumplimiento de los principios de la bioética c) Cumplimiento de los principios éticos del colegio profesional de abogados d) Autorizaciones de los sujetos investigados: consentimiento informado (mayores de edad) d) Cumplimiento de los aspectos relevantes del código de ética de la investigación de la universidad Cesar Vallejo f) Autorizaciones de los comités de ética: Comité de ética de la escuela profesional de derecho de la Universidad César Vallejo.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este presente capítulo se desarrolló la descripción de los resultados conseguidos, a través del trabajo de preparación en relación a las categorías y subcategorías, relacionados al tema de la presente investigación.

Categoría 1: Fuerza Mayor

En el contexto actual de emergencia sanitaria nacional que se vive y la recesión económica en la cual nos encontramos y más aún que recientemente, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), publicó que el producto bruto interno del Perú descendió en un 30,2% en el segundo trimestre respecto al año anterior, colocándonos como el país más afectado por la pandemia a nivel de Latinoamérica; es por ello y por lo que se viene viviendo a nivel nacional por las graves circunstancias que afectaron la vida de la nación a consecuencia del brote del virus COVID-19, llegando a una situación de fuerza mayor a la emergencia sanitaria que se vive afectando tanto como los arrendadores y arrendatarios, debido a ello se opta como una solución viable, la dación en pago ante los conflictos en el pago a la renta siendo una respuesta a la controversia que se generó por una situación de emergencia.

Categoría 2: Situación vulnerable del arrendador

La población se ha quedado sin recursos económicos para poder afrontar la situación vulnerable del arrendador y el arrendatario, debido a la inactividad laboral producida por el estado de emergencia decretado por el gobierno ante la propagación del virus covid-19, optándose por considerar la dación en pago como una medida alternativa de pago por el derecho a la renta, siendo ello flexible por parte del deudor en el caso de que el valor a entregar sea un bien este sea reducido a un 20% del valor del bien a entregar para que de esta manera se pueda extinguir una obligación de manera adecuada, considerándose como base primordial la voluntad de las partes de realizar dicha acción, viéndose a la par una situación vulnerable del arrendador lo cual no pueda permitir cumplir con lo pactado en primera instancia.

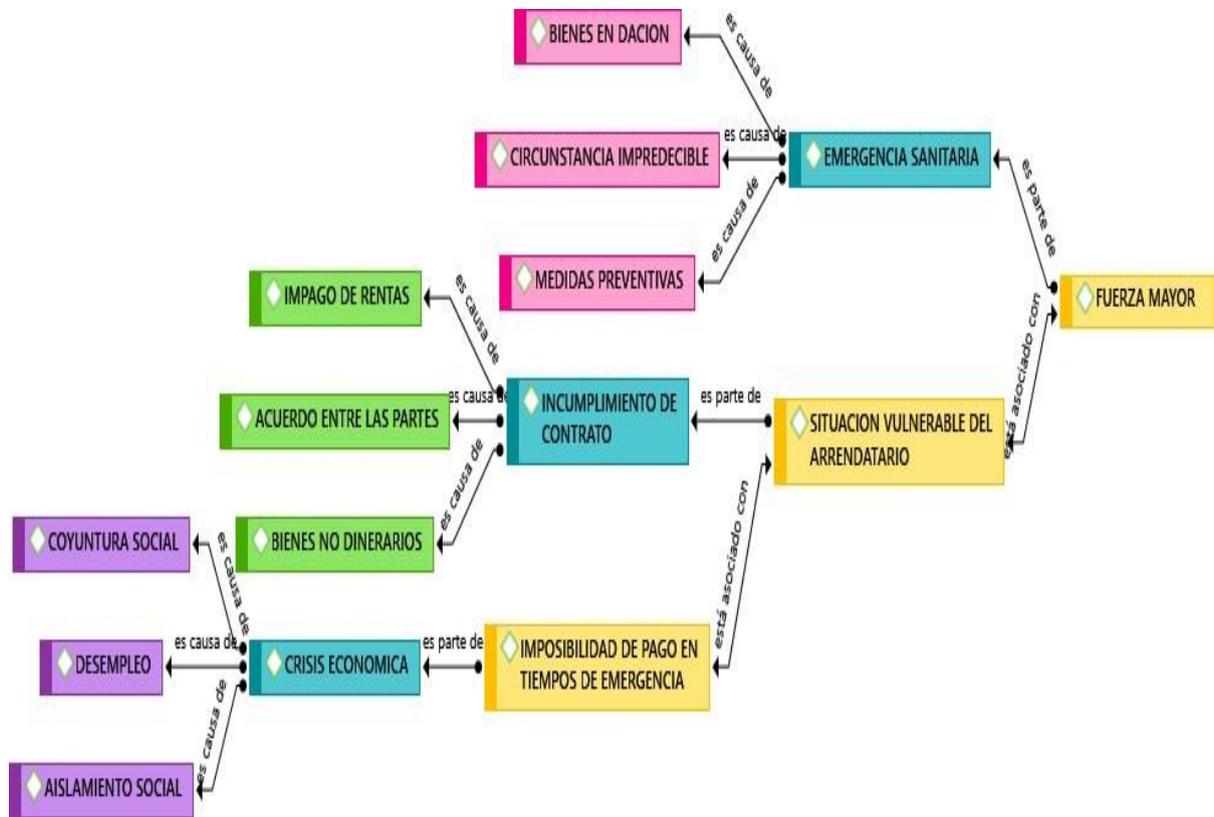


Figura 2 Red

Sobre los casos de fuerza mayor la mayoría de los participantes coinciden con lo descrito por Vidal y De la Maza (2020) lo cual expuso una inadecuada interpretación de las leyes plasmadas por el Covid-19 y el aprovechamiento de esta crisis en el ámbito de contratos y consumidor, por la falta de experiencia en la normativa de contratos en casos de fuerza mayor que se puedan presentar. Respaldándose con lo que detalla Pazos (2020) debido a que tradicionalmente se ha venido aceptando las existencias de una serie de circunstancias o acontecimientos que tiene como resultado que el deudor no pueda cumplir con aquello a lo que se obligó. Y uno de los tales sucesos viene constituido por la fuerza mayor, describiéndose como acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible y que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia.

En ese sentido, se puede encontrar como un punto de apogeo para la dación en pago exista o se lleve a cabo se debe demostrar que el deudor de una obligación se encuentre pasando por una circunstancia de fuerza mayor, para que de esta manera el arrendador pueda considerar como una posible solución a lo vivido una dación en pago.

Respecto a la situación vulnerable del arrendador los participantes precisaban que una situación vulnerable se llevaba a cabo a raíz de la falta de coherencia en el ordenamiento jurídico ya establecido, se debe dejar en claro que a lo largo de la historia, la insolvencia económica viene a ser un factor que perjudica al arrendador a fin de que dicho arrendatario pueda cumplir con lo pactado, siendo este una problemática que el arrendatario debe tomar en cuenta a la hora de brindar alguna factibilidad para el cumplimiento; coincidiendo de esta manera con Vásquez (2017) donde precisó que a falta de coherencia en nuestro ordenamiento jurídico ya está establecido, ya que afecta a tres tipos de procesos a causa del incumplimiento de pago, mientras que discrepa por lo expuesto por Manterola (2015) donde señaló que la dación en pago es aquella situación que se manifiesta en el momento que el deudor (arrendatario) de una obligación pecuniaria se encuentre pasando por un estado de insolvencia económica, lo cual hace que busque con su acreedor (arrendador) un acuerdo distinto del cumplimiento preciso de la obligación, por lo

que el acreedor ante esta situación puede ver complacido su interés con la nueva prestación y el deudor por su parte puede finiquitar su obligación.

Cabe precisar que, la insolvencia económica se entiende como aquella situación en particular que viene atravesando una persona natural o jurídica, la cual no puede cumplir con sus obligaciones dinerarias sea de manera temporal o permanente, lo cual conlleva que el arrendatario busque una solución con su arrendador mediante un acuerdo.

Los participantes manifiestan que el grado de inactividad laboral decretada por el gobierno, ha venido afectando la situación económica del arrendatario, ya que deben cumplir con los protocolos o lineamientos frente a la problemática que se viene atravesando, y que ha consecuencia de ello se estaría generando violaciones a algunos derechos constitucionales que se canalizan con el derecho a la propiedad, lo cual ello coincide con lo establecido por Calbacho (2014) precisó que ante la crisis económica que se encuentra algunos deudores, debe permitirse que las personas afectadas de esta situación tengan la posibilidad de cumplir con su obligación contractual mediante esta dación en pago, puesta esta dación sería la solución a los problemas contractuales, asimismo evitarían problemas judiciales. Asimismo, también son respaldados por Piedrahíta (2017) donde señaló que los deudores de una obligación pecuniaria u otros tipos de obligaciones que se hallan generado, y han podido efectuarla a raíz de diversas circunstancias presentadas, origina un factor de imposibilidad de pago, no a consecuencia de un desinterés del deudor sino de una sucesión de hechos que pueda vivirse.

Por consiguiente, una imposibilidad de pago generada por el deudor a raíz de la situación que pueda venir atravesando, siendo esta demostrada con sucesos de afectación directa a su persona y a la obligación que por sesión le corresponde cumplir, se puede considerar un factor que más adelante brinde una solución como es la dación.

Sobre los casos de fuerza mayor la mayoría de los participantes coinciden con lo descrito por Vidal y De la Maza (2020) lo cual expuso una inadecuada interpretación

de las leyes plasmadas por el Covid-19 y el aprovechamiento de esta crisis en el ámbito de contratos y consumidor, por la falta de experiencia en la normativa de contratos en casos de fuerza mayor que se puedan presentar. Respaldándose con lo que detalla Pazos (2020) debido a que tradicionalmente se ha venido aceptando las existencias de una serie de circunstancias o acontecimientos que tiene como resultado que el deudor no pueda cumplir con aquello a lo que se obligó. Y uno de los tales sucesos viene constituido por la fuerza mayor, describiéndose como acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible y que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia.

En ese sentido, se puede encontrar como un punto de apogeo para la dación en pago exista o se lleve a cabo se debe demostrar que el deudor de una obligación se encuentre pasando por una circunstancia de fuerza mayor, para que de esta manera el arrendador pueda considerar como una posible solución a lo vivido una dación en pago.

Respecto a la situación vulnerable del arrendador los participantes precisaban que una situación vulnerable se llevaba a cabo a raíz de la falta de coherencia en el ordenamiento jurídico ya establecido, se debe dejar en claro que a lo largo de la historia, la insolvencia económica viene a ser un factor que perjudica al arrendador a fin de que dicho arrendatario pueda cumplir con lo pactado, siendo este una problemática que el arrendatario debe tomar en cuenta a la hora de brindar alguna factibilidad para el cumplimiento; coincidiendo de esta manera con Vásquez (2017) donde precisó que a falta de coherencia en nuestro ordenamiento jurídico ya está establecido, ya que afecta a tres tipos de procesos a causa del incumplimiento de pago, mientras que discrepa por lo expuesto por Manterola (2015) donde señaló que la dación en pago es aquella situación que se manifiesta en el momento que el deudor (arrendatario) de una obligación pecuniaria se encuentre pasando por un estado de insolvencia económica, lo cual hace que busque con su acreedor (arrendador) un acuerdo distinto del cumplimiento preciso de la obligación, por lo que el acreedor ante esta situación puede ver complacido su interés con la nueva prestación y el deudor por su parte puede finiquitar su obligación.

Cabe precisar que, la insolvencia económica se entiende como aquella situación en particular que viene atravesando una persona natural o jurídica, la cual no puede cumplir con sus obligaciones dinerarias sea de manera temporal o permanente, lo cual conlleva que el arrendatario busque una solución con su arrendador mediante un acuerdo.

Los participantes manifiestan que el grado de inactividad laboral decretada por el gobierno, ha venido afectando la situación económica del arrendatario, ya que deben cumplir con los protocolos o lineamientos frente a la problemática que se viene atravesando, y que ha consecuencia de ello se estaría generando violaciones a algunos derechos constitucionales que se canalizan con el derecho a la propiedad, lo cual ello coincide con lo establecido por Calbacho (2014) precisó que ante la crisis económica que se encuentra algunos deudores, debe permitirse que las personas afectadas de esta situación tengan la posibilidad de cumplir con su obligación contractual mediante esta dación en pago, puesta esta dación sería la solución a los problemas contractuales, asimismo evitarían problemas judiciales. Asimismo, también son respaldados por Piedrahíta (2017) donde señaló que los deudores de una obligación pecuniaria u otros tipos de obligaciones que se hallan generado, y han podido efectuarla a raíz de diversas circunstancias presentadas, origina un factor de imposibilidad de pago, no a consecuencia de un desinterés del deudor sino de una sucesión de hechos que pueda vivirse.

Por consiguiente, una imposibilidad de pago generada por el deudor a raíz de la situación que pueda venir atravesando, siendo esta demostrada con sucesos de afectación directa a su persona y a la obligación que por sesión le corresponde cumplir, se puede considerar un factor que más adelante brinde una solución como es la dación.

V. CONCLUSIONES

Se llegó a la conclusión que la dación en pago sería un mecanismo alternativo en los contratos de arrendamientos ante los casos de fuerza mayor que se pueda presentar en tiempos futuros. Esta dación se llevará a cabo siempre y cuando las partes del contrato de arrendamiento lleguen a un acuerdo de manera voluntaria. Es por ello que se considera necesario inducir a las partes a una dación en pago, toda vez que se presenten casos de fuerza mayor.

Se ha logrado evaluar que los casos fuerza mayor impide la ejecución de la obligación contractual; o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso en el derecho de obligaciones, ello a medida de los problemas y circunstancias que puedan presentarse en el plano de las relaciones contractuales. Sin embargo, el código civil peruano establece una serie de formas para poder extinguir de manera total o parcial una obligación, las cuales son el pago, la novación, compensación, transacción, condonación, la dación, entre otros, por lo que las actividades contractuales podrán resolverse mediante la nueva negociación que pacte el arrendador y arrendatario.

Posteriormente se ha logrado reconocer que el grado de inercia laboral ha afectado de alguna u otra manera la posición económica del arrendatario, lo cual afecta algunos derechos de propiedad reconocidos en la constitución, por lo que se debe permitir a los afectados tengan oportunidad de cumplir con su obligación a través de una dación en pago, de esta manera se solucionaría los problemas contractuales; se evitaría los problemas judiciales futuros y se prevendría la carga judicial procesal.

Finalmente se ha identificado que una imposibilidad de pago ocasionado de manera involuntaria por el arrendatario a razón de la circunstancia que viene atravesando, siempre y cuando la afectación directa a él sea acreditada, lo cual conllevaría a una negociación con su arrendador, para que de esta manera puedan llegar a la solución mediante la dación en pago; cabe precisar que de esta manera el

arrendatario va a cumplir el total o parcial de su deuda pendiente, satisfaciendo de esta manera la necesidad de ambas partes.

VI. RECOMENDACIONES

En principio es recomendable que, a nivel nacional a conocimiento de las personas, sea más recurrente o frecuente el uso y que genera de ello la dación, teniendo presente que ante la crisis vivida salió más reluciente a que tome como mecanismo alternativo, siendo esta una propuesta tentadora que podrían emplear tanto los arrendadores como los arrendatarios.

A la vez, debería existir una modificación en el artículo 1265° del Código Civil, regulando de esta manera una exposición más clara y menos ambigua referente al pago efectuado cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse, toda vez que si bien es cierto el artículo precisa que va ser cancelada una obligación con una prestación distinta lo pactado, los juristas y expertos en leyes ahondan más a un tema de propiedad u otro derecho que se ceda el arrendatario a fin de cumplir con su cancelación, efectivamente es una prestación distinta, pero no hay que dejar de lado que si nos encontramos en una situación de fuerza mayor esa prestación distinta sea como primera opción a los servicios que pueda prestar el arrendatario a fin de que pueda finiquitar su obligación sea parcial o total.

Por esta consideración se debe emplear un anteproyecto a lo referido ya que dentro del mencionado artículo para hacer clara que no solo se refiera al traslado de algún derecho para finiquitar sino también una prestación del servicio del arrendatario.

Para ello también la población debe tener como una referencia más consecuente la dación en pago, para que en este tipo de situación se ha vivido tenga mayores soluciones referente a la problemática vivida, sobre todo tener presente o consideración dentro del acuerdo de las partes a la hora de realizar un contrato de arriendo como otros.

REFERENCIAS

- Acevedo, M. y Serrano, R. (2015). Transformaciones generadas al régimen de propiedad privada y de posesión de inmuebles en la Ley de víctimas y restitución de tierras en Colombia. *Revista Eleuthera*, (12), 141-161. http://vip.ucaldas.edu.co/eleuthera/downloads/Eleuthera12_8.pdf
- Arata, M. (2020). Una dación en pago sin tradición real y un deudor desalojado como precario. *Revista Bepress*, (67), 5-13. <https://works.bepress.com/Moises-Arata/11/download/>
- Barchi, L. (2013). El pago del tercero y los mecanismos de recuperación de la pérdida patrimonial sufrida por el pago de la obligación ajena en el Código Civil peruano. *Ius Et Veritas*. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11940>
- Bendezú, E., Oscco, O., & Anyarín, E. (2019). Conocimiento y medidas preventivas sobre neoplasia mamaria en usuarias de un centro de salud ICA, PERU 2010. Recuperado de <https://doi.org/10.35563/rmp.v2i1.115>
- Busto, J. (2017). Carencias contractuales en contratos de arrendamiento. *Revista contable*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6059944>
- Blanco, I. (2016). La dación en pago. Recuperado de <http://tauja.ujaen.es/bitstream/10953.1/7460/1/TFG%20-%20BLANCO%20CO-LLADO%2c%20IGNACIO.pdf>
- Calahorrano, E. (2020). Derecho De Contratos Y Excepcionalidad: Reparación De Instituciones Y Retorno a Los Principios en Contexto De Covid-19. *Ius Humani*, 9(2), 159–201. <https://doi.org/10.31207/ih.v9i2.231>
- Cao, Y. (2016). Consideraciones jurídicos-sociales sobre el arrendamiento de tierras rústicas en España y en la República Popular China. *Revista Dialnet*, (19), 283-312. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5863223>
- Corral, H. (2012). El contrato de Arrendamiento. *Recensiones*, (18), 495-500. <https://rchdp.cl/index.php/rchdp/article/view/217>

- Coloma, R. (2016). Interpretación de contratos: entre literalidad e intención. *Revista chilena de derecho privado*, (26), 9-47. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722016000100001>
- Calbacho, L. (2014). *La dación en pago: ¿una solución para los deudores hipotecarios?* Recuperado de <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/1964/retrieve>
- Cayuela, J. (2017). *La Dación en pago como forma de extinción de las obligaciones*. Recuperado de http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/170916/TFG_2017_Cayuela%20Martinez_Juan.pdf?sequence=1
- Chakravorti, S. (2016). Nuevas tecnologías de pago: back to basics. *Papeles de Economía Española*. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1920788097?accountid=37408>
- Chipana, J. (2020). Contratos afectados por el estado de emergencia. *Revista Pontificia Universidad Católica del Perú*. <file:///C:/Users/MARIA/Desktop/libros%20tesis/rev5-2.pdf>
- Damián, J. (2016). El impacto en el proceso de las modernas orientaciones en materia de incumplimiento contractual. *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*. Recuperado de <http://web.b.ebscohost.com/ehost/detail/detail?vid=0&sid=a3df6661-ccb0410d9f6f2d9f290a8b75%40pdcv-sessmgr02&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2l0ZT1laG9zdC1sa-XZl#AN=114259017&db=fua>
- De la Maza, I. & Ulloa, P. (2018). Tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles. *Revista Ius et Praxis*. 24(3), 765-800. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122018000300765>.
- De la Maza, I. (2013, 15 de junio). Contratos especiales. *Revista chilena de derecho privado*. Recuperado de <http://www.rchdp.cl/index.php/rchdp/article/viewFile/175/162>

- Erbetta, A. (2019). La responsabilidad contractual en torno al artículo 1945 del Código Civil chileno. *Opinión Jurídica*. 18(36), <https://doi.org/10.22395/ojum.v18n36a5>
- García, D. (2017). *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria*. Recuperado de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gordillo, S. (2017). *Análisis del impuesto a la salida de divisas como tributo extrafiscal: “los modos de extinguir obligaciones en aplicación al impuesto a la salida de divisas en el ecuador”*. Recuperado de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/13532/Sofia%20Gordillo%20Tesis%20Definitiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. P. (2014). *Metodología de la Investigación*. Editorial Mc Graw Hill Education. <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México, México: Editorial Mc Graw Hill Education.
- Hoyos, A. (2019). La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento. Recuperado de <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/4554>
- Jiménez, F. (2017). La Teoría del derecho de contratos y su relación con la dogmática. *Revista chilena de derecho*, (2), 395-421. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372017000200395>
- López, P. (2017). *Obligaciones y responsabilidad Civil*. *Revista chilena de derecho privado*, (28), 307-321. <https://dx.doi.org/10.4067/s0718-80722017000100307>

- López, M. y Requena, C. (2014). La dación en pago como medida de extinción de las obligaciones derivadas de préstamos con garantía hipotecaria. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, (11), 147-166. <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/dacion-pago-medio-extincion-546395258>
- Manterola, P. (2015). La dación en pago: elementos y propuesta de calificación jurídica. *Revista Ars Boni et Aequi*. 11(1), 101–135. <http://dx.doi.org/10.23854/07192568.20151111Manterola101>
- Martí, V. (2016). Dación en pago e insolvencia empresarial. *Revista Dialnet*, (2), 549-552. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6512186>
- Marquina, J. (2020). *Autopercepción del estrés en aislamiento social en tiempos de covid-19*. Recuperado de <http://revistaconcienciaepg.edu.pe/ojs/index.php/RCCEPG/article/view/5-1.6>
- Minaya, M. (2018). “El control patrimonial de bienes muebles y su influencia en el área patrimonial de la UGEL Yungay periodos 2010 - 2017”. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/28120>
- Molina, C. (2016). *La Dación en pago en las ejecuciones hipotecarias*. Recuperado de https://digitum.um.es/digitum/bitstream/10201/64881/1/Tesis_Carolina%20Molina%20Claramonte.pdf
- Montilla, L. (2018). Perspectivas de la ley de Segunda Oportunidad de la Persona Física. *Revista Uned Facultad de Derecho*, (23), 457. <https://doi.org/10.5944/rduned.23.2018.24033>
- Ortiz, V. (2017). ¿Por qué los arrendadores prefieren la acción de precario?. *Revista de Derecho-Concepción*, (242), 141-158. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-591X2017000200141>
- Osorio, G. (2019). ¿Intercambio compensado entre inflación y desempleo? El estado como empleador directo. Recuperado de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/econo/article/view/15803>

- Palomino, L. (2019). *El ABC de la investigación: Una herramienta práctica para todas las áreas del conocimiento científico*. Edición Kindle. <https://www.amazon.com/-/es/Lutgarda-Palomino-Gonzales-ebook/dp/B083Z7B4W2/ref=nodl>
- Palop, M. (2019). La problemática social y jurídica sobre el desalojo de viviendas ocupadas ilegalmente. *Revista de derecho procesal*. Recuperado de <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/problematika-social-juridica-desalojo-839735612>
- Pazos, R. (2020). La respuesta del derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia de covid-19. *Revista de derecho civil*. <file:///C:/Users/MARIA/Desktop/libros%20tesis/rev5-1.pdf>
- Pérez, F. (2017). “*Incidencia de la calidad en la crisis económica de la empresa Toyota*”. Recuperado de <http://repositorio.unac.edu.pe/handle/UNAC/3869>
- Pizarro, C. (2018). Un vistazo general a los Principios Latinoamericanos de Derecho de los Contratos. *Revista de Derecho Privado*. 35, 351-368. <https://doi.org/10.18601/01234366.n35.13>
- Piedrahíta, M. (2017). *El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial*. Recuperado de http://repository.lasallista.edu.co/dspace/bitstream/10567/1961/1/Vaco_normativo_regulacion_arrendamiento_LocalComercial.pdf
- Prado, P. (2016). La colaboración del acreedor en los contratos civiles. *Revista Chilena de Derecho*, 43(3), 1113–1115. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372016000300016>
- Presidencia de Consejo de Ministros (2020, 15 de marzo). *Decreto Supremo 0044 que declara el aislamiento social obligatorio*. Diario Oficial el peruano. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/pcm/normas-legales/460472-044-2020-pcm>

- Rimascca, A. (2020). Desalojo por ocupante precario y un título cuestionable dación en pago. *Revista Bepress*, (67), 77-93. https://works.bepress.com/angel_rimascca_huarancca/17/download/
- Rodríguez, A. (2015). *La dación en pago del derecho romano al derecho actual*. Recuperado de <https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/3037/LA%20DACION%20EN%20PAGO%20DESDE%20EL%20DERECHO%20ROMANO%20HASTA%20EL%20ACTUAL.pdf?sequence=1>
- Rueda, E. (2014). Propuesta de Mapa de Riesgos de Bienes Patrimoniales Inmuebles expuesto a Amenazas de Origen Natural. *Enfoque UTE*, (1), 30-48. <http://scielo.senescyt.gob.ec/pdf/enfoqueute/v5n1/1390-6542-enfoqueute-5-01-00030.pdf>
- Ruiz, H. & Gapel, G. (2016). La responsabilidad del arrendador derivada de daños ambientales indirectos ocasionados por el arrendatario en argentina. *Universitas*. 65(133), 271-300. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.vj133.radd>
- Ruíz, C. (2019). La base imponible del tipo en las operaciones de dación en pago cuando el importe de la deuda supera el valor del inmueble cedido. *Revista Dialnet*, (2), 233-241. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7059345>
- Sabaté, I. (2016). Critical Journal of Social and Juridical Sciences. La ruptura de una economía moral y la deslegitimación de las deudas hipotecarias. *Revista Dialnet*, (47), 103-117. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5436609>
- Sandrea, M. y Boscan, M. (2017). Mercado inmobiliario zuliano de arrendamiento residencial en el marco del socialismo del siglo XXI. *Revista de Telos*. Recuperado de <https://www.redalyc.org/jatsRepo/993/99356728019/html/index.html>

- Solís, M. (2020). La dación en pago, transferencia de propiedad y desalojo. *Revista Bepress*, (67), 25-40. <https://works.bepress.com/mario-solscrdoval/11/download/>
- Schopf, A. (2018). La buena fe contractual como norma jurídica. *Revista chilena de derecho privado*, (31), 109-153. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722018000200109>
- Tello, B. (2018). *La falta de acuerdo entre las partes en la Audiencia de Conciliación del Segundo Juzgado Especializado de Trabajo de Lima Norte, año 2017*. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/19987>
- Ugarte, D. (2018). La mitigación de daños en la responsabilidad por incumplimiento contractual: breve análisis comparado en el derecho civil de Argentina y Perú. *Derecho PUCP*, (80), 119-159. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.201801.004>
- Vasquez, J. (2017). La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. [file:///C:/Users/LILIANA/Downloads/tesis%201%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/LILIANA/Downloads/tesis%201%20(1).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. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12724/10949>
- Vidal, I. y De la Maza, A. (2020). El impacto del COVID 19 en los contratos. El caso chileno: medidas excepcionales y derecho común. *Revista de derecho civil*. <file:///C:/Users/MARIA/Desktop/libros%20tesis/rev5.pdf>
- Wegmann-Stockebrand, A. (2017). En torno al carácter (cuasi)contractual de la solutio indebiti en las Instituciones de Gayo. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (39), 85-110. <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552017000100085>
- Wegmann-Stockebrand, A. (2018). Sobre el así llamado contrato real en las Instituciones de Gayo. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (40), 97-122. <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552018000100097>

ANEXOS

Anexo 1: Certificado de validez de contenido del instrumento.

Dirigido a especialistas en el ámbito civil

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional.

Nombre del entrevistado:

Edad:

Sexo:

Ocupación: Fecha de la entrevista: 15 de septiembre de 2020.

Entrevistador: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia
Joselyn Entrevistarlos respecto:

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

3.- ¿Estaría de acuerdo que, tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [
] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Manuel Valdivia Cotrina DNI:
43234498

Especialidad del validador: Magíster en Derecho.

15 de julio del 2020.



Firma del Experto Informante.

Celular: 993584609

Dirigido a especialistas en el ámbito civil.

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional.

Nombre del entrevistado:

Edad:

Sexo:

Ocupación: Fecha de la entrevista: 15 de septiembre de 2020.

Entrevistador: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia
Joselyn Entrevistarlo respecto:

1. - ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

3.- Estaría de acuerdo que tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [
] No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Maria Luz Pariño Mediño DNI:
40443444

Especialidad del validador: Magíster en Derecho.

15 de julio del 2020.



MARIA LUZ PARIÑO MEDIÑO
ABOGADA
Reg. CAL. N° 81675

Firma del Experto Informante.

Celular: 989004651

Dirigido a especialistas en el ámbito civil

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional.

Nombre del entrevistado:

Edad:

Sexo:

Ocupación: Fecha de la entrevista: 15 de septiembre de 2020.

Entrevistador: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia
Joselyn Entrevistarlo respecto:

1. - ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

2. - ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

3. - Estaría de acuerdo que tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

5. - ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Observaciones

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [
] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dra. Rosa Verónica Trujillo Sáenz.

DNI: 42151242

Especialidad del validador: Magister en Derecho.

15 de julio del 2020.

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text: ROSA VERÓNICA TRUJILLO SAENZ, BOGADA, and L. 42869. A faint 'SCAN' watermark is visible in the background of the stamp.

Firma del Experto Informante.

Celular: 969274371.

Anexo 2: Consentimiento Informado.



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO Luis Miguel Bueno Basombrio natural de Arequipa con domicilio en calle el Rosario N°552, San Juan de Lurigancho Provincia Lima con edad de 31 años y DNI N° 45941513, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional. (Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arredramientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

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 15 de septiembre del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huari Francis Lisbeth,

Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020

Hora:

Entrevistado: Luis Miguel Bueno Basombrio

Edad: 30-

Sexo: Masculino

Ocupación: Abogado

Centro Laboral: Especialista Legal en el 23 Juzgados Civil de la Corte Superior Justicia de Lima

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

Considero, que más que una medida alternativa sería un mecanismo de solución frente a la deuda impaga, como consecuencia, del derecho de arrendamiento efectivizado, dentro del contexto, del Estado de Emergencia Sanitaria a Nivel Nacional por las graves circunstancias que afectaron la vida de la nación a consecuencia del brote del virus COVID-19.

Ahora bien, como mecanismo de solución frente a la formalización de deuda no impaga, téngase en cuenta, los siguientes criterios:

a) **Voluntad de las partes**, para llegar a un acuerdo respecto del bien o servicio que se pretende dar, en forma de pago, distinto al estipulado en el contrato de arrendamiento.

b) **Estado de necesidad del arrendatario**, sea de vivienda, laboral o empresarial.

c) **La aceptación del arrendador**, frente a una situación de hecho no regulada.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

No podría ser considerado como parte de la constitución de los contratos de arrendamientos, *-o en su defecto-* como una adenda al contrato, debido a que los contratos se exteriorizan sobre una situación determinada mostrando las voluntades de las partes que lo expresan, pero en este caso, entiéndase que la dación de pago, sería un mecanismo de solución frente a la formalización de una deuda impaga (renta), en este supuesto, **no formaría parte del contrato**, tampoco, podría ser una adenda, porque no hacemos referencia a una ambigüedad en el contrato o alguna situación que faltaba establecer en el mismo, sino una solución frente a un problema originado con posterioridad al contrato.

Por otro lado, entiéndase que la dación en pago, si podría ser un mecanismo de solución frente a la formalización de una deuda impaga, como consecuencia, de la inactividad laboral producida por el estado de emergencia decretado por el gobierno, ante la propagación del virus Covid-19.

3.- Estaría de acuerdo que tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

Como se ha mencionado anteriormente, la libertad de contratar de las partes juega un rol importante, teniendo en cuenta el grado de necesidad del arrendatario, ya que puede ser de vivienda, o laboral (si brindara algún servicio), o empresarial; o del otro lado, el arrendador, no podría exigir la misma prestación (renta), teniendo en cuenta el grado de inactividad laboral decretada por el Gobierno, más aún, cuando no existen protocolos o lineamiento frente a la problemática ya mencionada.

Entonces, lo más accesible para llevar a cabo la dación en pago, y formalizar la solución de la deuda impaga, pues sería tener como punto de referencia para el bien que se da como forma de pago, el precio del mercado en ese momento.

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

Si bien es cierto, un bien ya adquirido por el propietario pierde su valor como nuevo, sin embargo, existen criterios para determinar el estado del bien.

Ahora, sería un pensamiento muy facilista, señalar que en estos casos se entregaría un bien, disminuido en un 20% su valor, pero desde la óptica del estado de necesidad del otorgante (arrendatario), podría recuperar el (20%) del dinero perdido de su bien, dependiendo el valor que represente para él, dicho arrendamiento, siendo importante, la libertad de contratar de las partes.

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

En el caso de formalizar una solución de la deuda impaga, con el pago de servicio, se tendría que encontrar una equivalencia monetaria, teniendo en cuenta nuevamente el grado de necesidad de cada parte para no verse perjudicado con lo acordado, teniendo en cuenta que en esta categoría de servicio, se tiene la libertad para contratar un servicio más costoso o más barato, dependiendo la calidad del servicio que se pretenda.

Bajo esta premisa, las partes que contratan en la dación en pago, se verían obligados *–de cierta manera–*, de cubrir sus necesidades de prestación necesarias en ese momento, las cuales serían concordantes, con el valor del mercado, a efectos y no verse vulnerados con un precio mayor o menor por la prestación.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Como, única observación podríamos señalar que si bien los contratos de dación en pago podrían servir como un mecanismo de solución para una problemática existente, sin algún pronunciamiento, protocolo, lineamiento o modificatoria que regule dicha situación, debemos tener en claro que ante, dicho solución, podrían crearse nuevas problemáticas que devengan de contratos mal estructurados sin un buen asesoramiento legal.

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación.

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO Grisaldo Melquiades Cotos Cortez natural de Ancash con domicilio en Jirón Ramón Cárcamo Mz. D8 Lote 29, distrito de Lima, provincia y departamento de Lima, con edad de 54 años y DNI N° 06248875, y abajo firmante, ha sido **INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO** "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional. (Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

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 15 de SEPTIEMBRE del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huari Francis Lisbeth,
Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

EL ENTREVISTADO

PODER JUDICIAL

GRISALDO M. COTOS CORTES
ESPECIALISTA LEGAL
237 Abogado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020

Entrevistado: Grisaldo Melquiades Cotos Cortez Edad: 54

años

Sexo: masculino

Ocupación: Especialista legal Centro

Laboral: Poder Judicial

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

Si lo vemos desde la perspectiva de un mecanismo alternativo a la coyuntura que se ha venido viviendo a raíz del covid-19, sería eficaz como un punto de solución a lo referido.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

Las clausulas con acordadas y pactadas por las partes, si ellos plasman dentro de un documento sobre un pago en dación y respeta las formalidades de ley no habría

ningún inconveniente, sin embargo no se puede obligar a las partes plasmar algo que ellos no manifiesten.

3.- Estaría de acuerdo que tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

Si, ya que el bien a proporcionarse como dación sufre a raíz del tiempo un desgaste material y económico.

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

En ese punto sería menos del 10% de su valor.

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Claro que debería ser el pago previsto en el mercado, ya que sería lo adecuado para las partes.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Sería necesario verificar que tipo de bienes podrían establecerse como dación.

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación.

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO Juan José Ríos Vergara natural de Jesús María con domicilio en Calle Las Vírgenes Mz. A4 Lt. 14, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, con edad de 42 años y DNI N° 40042474, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional.(Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

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 15 de SEPTIEMBRE del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huari Francis Lisbeth,

Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

PODER JUDICIAL
EL ENTREVISTADO

.....
JUAN JOSÉ RÍOS VERGARA
ESPECIALISTA LEGAL
31° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020 Entrevistado:

JUAN JOSE RIOS VERGARA Edad: 42años

Sexo: masculino

Ocupación: Especialista legal Centro

Laboral: Poder Judicial

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

No, sin embargo, el acuerdo entre las partes es ley. Ahora se tendría que establecer que bien o bienes no dinerarios podría equivaler a una merced.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

Las cláusulas la establecen las partes, pero el problema mayor es establecer que bien no dinerario equivale a una merced conductiva. En todo caso el arrendatario podría preñar sus bienes por dinero y pagar la merced conductiva.

3.- Estaría de acuerdo que tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

No, todo bien es sujeto a deterioro natural por el transcurso del tiempo.

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

Si pero creo que podría ser el 10%

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Si.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Sería necesario verificar que tipo de bienes podrían establecerse como dación.

Sería necesario señalar quien realizará la valoración del bien o establecer la firma del contrato que valor tendrá durante todo el contrato.

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación.

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO Jhon Ardenson Olivera Ariza natural de Lima con domicilio en Calle Ten 165 Urbanización Los Reyes, distrito de San Luis, Provincia Lima con edad de 21 años y DNI N° 76438858, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional.(Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

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 15 de septiembre del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huarí Francis Lisbeth,



EL ENTREVISTADO



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020

Hora: 12:28

Entrevistado: Olivera Ariza, Jhon Anderson

Edad: 22

Sexo: M

Ocupación: Estudiante

Centro Laboral: Estudio Jurídico Bueno Basombrio

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

No, porque el caso de emergencia no garantiza el incumplimiento absoluto de la deuda pendiente, pues al deudor aún le favorece la fuente económica familiar.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

No, porque se generaría violaciones en algunos derechos constitucionales que se canalizan con el Derecho a la propiedad, pero si las partes por mutuo acuerdo constituyen esta figura en ese instrumento privado, se puede considerar en ese contrato de arrendamiento.

3.- ¿Estaría de acuerdo que, tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

Si, como lo recalco las partes pueden estipular cualquier tipo de cláusulas y acuerdo, pero lo más favorable es que el bien usado tenga un valor aproximado o igual al monto de la deuda.

4. ¿Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

Sí, si es el único bien que tiene el deudor para garantizar el cumplimiento de la obligación.

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Si, se puede pactar otro medio de pago a lo acordado, con algún servicio personal, técnico o profesional.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación.

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EL ENTREVISTADO CECILIO ALARCÓN GONZALES natural de Cajamarca con domicilio en Mz. A Lote 14 Pasaje Las Águilas, Urbanización Regadores de Zarate, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con edad de 33 años y DNI N° 45265891, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional.(Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

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 15 de SEPTIEMBRE del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huari Francis Lisbeth,
Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

EL ENTREVISTADO


BIENO BASOYBRIU
Abogado Jurídico
Cecilia Alarcón González
C.A.C. 11753



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020

Hora:

Entrevistado: CECILIO ALARCON GONZALEZ

Edad: 33

Sexo: MASCULINO

Ocupación: ABOGADO

Centro Laboral: ESTUDIO JURIDICO BUENO BASOMBRIO & ASOCIADOS

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

Siendo que la dación en pago permite extinguir una obligación entregando una prestación distinta a la pactada primigeniamente teniendo como principal requisito el consentimiento del acreedor en el cual recae según su voluntad la aceptación o no de dicho pago diferente, convirtiéndose así en la extinción de la obligación originaria; es así que, enfocados en el contexto actual de emergencia sanitaria nacional que se vive y la recesión económica en la cual nos encontramos que Recientemente, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) público que el producto bruto interno del Perú descendió en un 30,2% en el segundo trimestre respecto al año anterior, colocándonos como el país más afectado por la pandemia a nivel de Latinoamérica; así mismo, con el afán de buscar proteger la salud el estado con las medidas adoptadas ha generado que se perdieran unos 6.7 millones de empleos a nivel nacional, según precisiones del

INEI; en tal sentido la población se ha quedado sin los suficientes recursos económico para afrontar tal situación, encontrando en dicha normatividad la manera de poder variar la forma de cumplir con su obligación, sin perjudicar los intereses del acreedor, ya que, no se estaría reduciendo la cantidad de la obligación, si no, el cambio del tipo de obligación por una diferente que no se había acordado en el contrato primigenio; siendo así, esta medida alternativa si resultaría eficaz para el cumplimiento de la obligación, sin perder de vista que la aplicación de esta medida actualmente esta supeditada a la aceptación y consentimiento del acreedor quien voluntariamente aceptara dicha situación.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

La figura jurídica de dación en pago si bien es cierto se encuentra en nuestra normatividad vigente, a la vez no se encuentra desarrollado en la amplitud que se puede requerir actualmente, ya que, se esta a la voluntad del acreedor de realizar la aceptación o no, del mismo modo, al no tener una regulación expresa en amplitud que limite dicha figura, se podría aplicar en alguna clausula del contrato primigenio, ya que, la manifestación de voluntad del acreedor estaría contemplada en dicha situación siendo este el requisito fundamental para que tenga efectos dicha variación de la forma de pago en situaciones excepcionales que deberán quedar establecidas con claridad en dicho contrato.

3.- ¿Estaría de acuerdo que, tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

Si el acreedor ha aceptado dicha figura jurídica de variación de la forma de pago estipulado en el contrato primigenio, este se tendría que dar con la aceptación de la oferta hecha por el deudor, y el valor del bien ofertado definitivamente tendría

que ser igual al valor comercial del mercado en ese momento para no perjudicar a ninguna de las partes.

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

Si se ha llegado a un acuerdo para darse la dación en pago lo que prima es la propia manifestación de voluntad en ese momento tanto del acreedor como del deudor, teniendo en esta figura cierta inclinación de perjuicio el acreedor por la condición de recibir de manera diferente el pago acordado originariamente, en ese sentido, flexibilizar por parte del deudor una reducción del 20% del valor del bien a entregar para extinguir una obligación es adecuada para llegar al la finalidad de dicha figura jurídica que es extinguir obligaciones.

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

En el caso de brindar servicios como dación en pago, de igual manera estos se limitan a la aceptación y consentimiento del acreedor, puesto que nuestro ordenamiento jurídico no existe norma expresa para tal situación, en ese sentido si se da la aceptación del acreedor el valor adjudicado a los servicios se tendrían que dar en relación a los diferentes factores que se encuentren en cada caso en concreto llegando a un punto medio de negociación entre el acreedor y deudor, puesto que, el valor atribuido a los servicios es variable dependiendo de la calidad de quien los brinde.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación.

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EL ENTREVISTADO VICTOR ALFREDO BUENO BASOMBRIO natural de Arequipa con domicilio en Calle El Rosario 552, Int. E, Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con edad de 34 años y DNI N° 43497877, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional.(Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

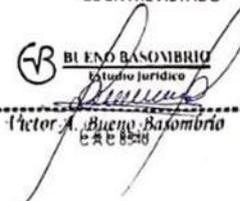
He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha 15 de SEPTIEMBRE del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huari Francis Lisbeth,
Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

EL ENTREVISTADO


BUENO BASOMBRIO
Estudio Jurídico
Victor A. Bueno Basombrio
C.R.C. 8510

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020

Hora:

Entrevistado: BUENO BASOMBRIO VICTOR ALFREDO

Edad: 34

Sexo: MASCULINO

Ocupación: ABOGADO

Centro Laboral: ESTUDIO JURIDICO BUENO BASOMBRIO & ASOCIADOS SAC

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

Considero que podría ser una solución viable, como respuesta a la controversia que se generó por una situación de emergencia, considerando que los contratos de arrendamientos de inmuebles en su mayoría son acuerdos de voluntades entre el arrendador y arrendatario; en esa línea se podría también considerar la dación en pago como una alternativa ya que también tendría que haber un nuevo acuerdo entre las partes, considerando la dación y sus características particulares de cada caso.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

Considero que en el entendido que los contratos de arrendamiento son un acuerdo de voluntades con clausulas impuestas por las partes par satisfacer sus necesidades, la dación en pago podría ser una respuesta ante conflictos en el pago de la renta, pero de igual forma requeriría el acuerdo de voluntades, ya que no seria exigible de otra manera.

3.- ¿Estaría de acuerdo que, tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

Como referí anteriormente se podría considerar sea un bien en uso o sin él, pero a fin de llegar a un acuerdo para solucionar el conflicto, seria un referente el valor comercial, para considerar un precio justo, considero que es equitativo colocar el valor comercial a un bien en uso así seria imparcial el valor del bien.

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

Considero que depende mucho de el bien a entregar recordemos que existen bienes que pierden su valor a pesar de encontrarse nuevo o sin uso, sin embargo, se tendría que tener en cuenta que el porcentaje de disminución puede ser debatible.

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Considero que ese es uno de los factores por los cuales el nuevo acuerdo de considerar la dación en pago como una alternativa de pago de renta, se basaría en el nuevo acuerdo a pactar porque el valor del servicio a considerar es variado sin embargo puede tenerse presente en promedio el valor del mercado.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación.

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EL ENTREVISTADO JOSE EDY VASQUEZ ALARCON natural de Cajamarca con domicilio en Pasajes Las Águilas A S-A, Urb. Regadores de Zárate II Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con edad de 27 años y DNI N° 47447721, y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia sanitaria nacional." que de forma resumida se trata de dar una solución opcional en los problemas que se suscitan dentro de los contratos de arrendamiento durante un estado de emergencia, siendo uno de ellos el impago de las rentas mensuales.

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

- Cómo favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, en tiempo de emergencia nacional.(Problema general)
- Los casos fortuitos o fuerza mayor intervienen en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.
- La situación vulnerable del arrendatario garantiza una dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempo de emergencia nacional.
- La imposibilidad económica intercepta en la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arredramientos de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Asimismo, se le ha informado de que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

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 15 de SEPTIEMBRE del año 2020

SUSTENTANTES

Gonzales Huarí Francis Lisbeth,
Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

EL ENTREVISTADO



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tiempos de emergencia nacional.

Autores: Gonzales Huari Francis Lisbeth y Mendoza Berrospi Cynthia Joselyn

Asesor: Mg. Palomino Gonzales Lutgarda

Datos:

Fecha: 15 de septiembre de 2020 Entrevistado:

José Edy Vasquez Alarcon Edad: 28 años

Sexo: masculino

Ocupación: Tornería y soldadura

Centro Laboral: Colfersa SAc

Preguntas

1.- ¿Usted cree que la dación en pago sea una medida alternativa eficaz frente a los contratos de arrendamiento de inmuebles en casos de emergencia?

En mi punto de vista como arrendatario si sería factible, debido a que para nosotros se nos haría más factible cancelar la renta mensual, siempre que nos encontremos en casos de fuerza mayor.

2.- ¿Considera usted que la dación en pago debe ser considerado en los contratos de arrendamiento, para poder solucionar en situaciones excepcionales el pago de la renta?

Podría considerarse, si también el arrendador estaría de acuerdo, ya que en la mayoría de nuestros casos nos basamos a lo que quiere pactar el arrendador.

3.- Estaría de acuerdo que tratándose de un bien usado, el valor del bien a entregar para el pago de la renta sería el precio del mercado (Precio comercial)?

Si, debido a que un bien nunca va a tener el mismo valor.

4. Estaría de acuerdo que en caso el bien a entregar sea nuevo (Sin uso), su valor estaría representado por la factura correspondiente menos 20% de su valor?

No estaría de acuerdo ya que un bien nuevo tiene un valor mayor a lo que se renta.

5.- ¿En caso de que se brinden servicios para el pago de la renta, el valor de éstos serían los previstos en el mercado?

Claro que debería ser el pago previsto en el mercado, ya que sería lo adecuado para las partes.

La finalidad de la presente entrevista es demostrar como favorece la dación en pago como medida alternativa frente a los contratos de arrendamientos de inmueble, en tiempos de emergencia nacional.

OBSERVACIONES:

Ninguna

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación presente investigación



Declaratoria de Originalidad de los Autores

Nosotros, GONZALES HUARI FRANCIS LISBETH, MENDOZA BERROSPI CYNTHIA JOSELYN estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "LA DACIÓN EN PAGO COMO MEDIDA ALTERNATIVA FRENTE A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, EN TIEMPOS DE EMERGENCIA NACIONAL", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
CYNTHIA JOSELYN MENDOZA BERROSPI DNI: 73030570 ORCID 0000000186971761	Firmado digitalmente por: CJMENDOZAB el 21-12-2020 17:25:08
FRANCIS LISBETH GONZALES HUARI DNI: 74260496 ORCID 0000000330402089	Firmado digitalmente por: FGONZALESH11 el 21-12-2020 16:52:11

Código documento Trilce: TRI - 0090973