



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Contrato de arrendamiento y los regímenes excepcionales por la
pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Lima Cahuana, Nicolas Wilber (orcid.org/0000-0002-8367-2974)

ASESORA:

Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth (orcid.org/0000-0001-7603-7377)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2023

Dedicatoria

Primeramente, a Dios, nuestras familias que fueron valor fundamental en nuestras vidas por el apoyo constante e incansable, para el desarrollo de esta tesis, y mantenernos unidos con las esperanzas siempre de salir adelante.

Agradecimiento

A la Universidad Cesar Vallejo; A la Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth por sus enseñanzas de apoyo correctivo, académico, también a los Abogados, especialistas y Docentes que nos apoyaron con nuestras guías de entrevista, con lo cual de manera satisfactoria se logró desarrollar la tesis, gracias.

Índice de Contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR.....	v
Índice de contenido	vi
Índice de tablas	vii
Índice de gráficos y figuras:	viii
Resumen	ix
Abstract	x
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	13
3.1. Tipo y Diseño de Investigación:.....	13
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.	13
3.3. Escenario de Estudio.	14
3.4. Participantes.....	14
3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.	15
3.6. Procedimiento:	16
3.7. Rigor Científico.....	16
3.8. Método de Análisis de la información:.....	17
3.9. Aspectos Éticos:	17
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	18
V. CONCLUSIONES.....	35
VI. RECOMENDACIONES.....	36
REFERENCIAS	37
ANEXOS	

Índice de tablas

pág.

Tabla N° 01: Categorías y sub categorías -----	11
Tabla N° 02: Participantes -----	12
Tabla N° 03: Validación del instrumento -----	13
Tabla N° 04: Validación del instrumento de Ficha de análisis de fuentes de documentos. -----	14
Tabla N° 05: Tabla de técnica e instrumentos-----	14
Tabla N° 06: De la discusión del Objetivo General -----	27
Tabla N° 07: De la discusión del Objetivo específico 1: -----	29
Tabla N° 08: De la discusión del Objetivo específico 2: -----	31

Índice de gráficos y figuras: **pág.**

Figura N°1: Gráfico sobre los métodos de análisis de información-----16

Resumen

Título de tesis es; el contrato de arrendamiento y los regímenes excepcionales por la pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022; donde el objetivo general fue Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos del COVID-19.

Referente a la metodología, se desarrolló el método hermenéutico jurídico, de nivel descriptivo; de tipo básica; enfoque cualitativo, y teoría fundamentada; se consideró como escenario de estudio, el centro de conciliación Zelaya & Asociados del Cercado de Lima; los participantes fueron: Abogados, litigantes, en derecho civil, reales, especialistas en contratos de arrendamientos. La técnica aplicada son las entrevistas y el análisis de documentos; los instrumentos fueron la guía de entrevista y la ficha de análisis de documentos.

Finalmente, el resultado y conclusión del contrato de arrendamiento en Lima, Perú, fue afectado por los regímenes excepcionales y por consecuencias del COVID-19, en el periodo 2020-2022. Estos hechos impactaron negativamente a los arrendadores y arrendatarios, así mismo se recomendó al presidente del Perú y del congreso, agregar un inciso al art.62 de la constitución, donde los contratos se modifiquen por leyes y disposiciones más flexibles, específicamente los contratos de arrendamientos.

Palabras clave: Contrato de arrendamiento, regímenes excepcionales, covid-19, arrendador, arrendatario.

Abstract

Thesis title is: the lease and the exceptional regimes due to the COVID-19 pandemic, Lima Peru 2020-2022 "where the general objective was to analyze how the lease contract has been affected by the exceptional regimes implemented by the government in times of COVID-19.

Regarding the methodology, the legal hermeneutic method was developed, at a descriptive level; basic type; qualitative approach, and grounded theory; The Zelaya & Asociados conciliation center of Cercado de Lima was considered as the scenario; The participants were: Lawyers, litigants, in civil law, real estate, specialists in leasing contracts. The applied technique is interviews and document analysis; the instruments were the interview guide and the document analysis sheet.

Finally, result; and conclusion of the lease in Lima, Peru, was affected by the exceptional regimes and by the consequences of COVID-19, in the period 2020-2022. These facts had a negative impact on landlords and tenants, likewise it was recommended to the president of Peru and the congress, to add a subsection to art.62 of the constitution, where contracts are modified by more flexible laws and provisions, specifically lease contracts.

Keywords: Leasing contract, exceptional regimes, covid-19, landlord, tenant.

I. INTRODUCCIÓN. - La crisis sanitaria, tuvo consecuencias de impacto económico, social, político y de salud, tras la implementación de los regímenes excepcionales, decretos supremos en el Perú, el tema es que ocurrieron problemas llenos de tensiones y desacuerdos en el contrato de arrendamiento entre los involucrados. El arrendatario ha enfrentado dificultades financieras para cumplir con sus obligaciones contractuales, mientras que los propietarios han tenido que lidiar con la disminución de sus ingresos por alquileres. Ante esta situación, se realizó la presente tesis que permitirá comprender y describir, los problemas, tensiones, desafíos que se presentaron cuando el gobierno de turno implementó los regímenes excepcionales y donde se afectó el contrato de arrendamiento durante el COVID-19. En los años (2020 - 2022)

A través de la historia los seres humanos pasaron por diferentes etapas y enfermedades que se convirtieron en epidemias, donde se afectó la salud con consecuencias de muerte, como es el que se pasó con la COVID -19. Por otro lado, a **nivel internacional** la OMS = organización mundial de salud. En marzo, día 11 del 2020 publicó el inicio del Covid-19 para prevenir el contagio del virus a países de todo el mundo y continentes, tales como Perú, Chile, Bolivia, Ecuador, Venezuela, Colombia; México; países europeos, asiáticos y otros...esto generó incertidumbre en los contratos. Posteriormente a ello la OMS. Pone fin al Covid-19 el 5 de mayo del 2023. Después de convivir con esta pandemia, por tres años con un aproximado de 7 millones de muertes.

En cuanto a los **antecedentes nacionales**, también se produjo el confinamiento y emergencia sanitaria, por la pandemia, donde el gobierno de turno se pronunció, activando el Art. 137, inciso 1, de la C (constitución), en ella se pronunció sobre el régimen de excepción, donde se emitió el DS. N° 044-2020-PCM el 15 de marzo del 2020, y otros DS. hasta el 2022 por el brote del COVID-19 y posibles apariciones de otras variantes.

Y de manera **Local** en Lima, también se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de

arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Es así se tuvo como **problema general**: ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19? En tal sentido el **problema específico 1**: ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Art. 137 de la C (constitución) de 1993, durante la Pandemia COVID-19? y el **problema específico 2**: ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el DS N° 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

Así mismo el **Objetivo general**: fue de Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19. Aunado a ello se planteó el **objetivo específico 1**: Para describir. cómo fue afectado el arrendador por el Art. 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022, de eso se desprende el **objetivo específico 2**: de describir. cómo el arrendatario fue afectado por el DS. N° 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

En cuanto a la **justificación**. Baena (2017). “La justificación nos conduce a los investigadores, a una necesidad de motivarnos a encaminar el desarrollo del tema seleccionado, de tal manera que la justificación será de un orden externo objetivo y de orden interno subjetivo” (p. 27). Aunado a ello se tiene la **Justificación teórica**, donde se conoció la afectación que se dio en la relación, contractual, porque el análisis es teórico por el desarrollo de teorías y conceptos de las categorías y sub categorías. Por lo tanto, es importante examinar el impacto del régimen de excepción y la pandemia en los contratos de arrendamiento. Igualmente la **Justificación metodológica**, donde se utilizó una metodología cualitativa, se revisó literatura existente sobre el tema para obtener una comprensión metódica, útil de los contratos de arrendamiento y su relación con los regímenes excepcionales y la pandemia, posteriormente se realizaron entrevistas a profundidad, a los especialistas, propietarios, arrendatarios y expertos en derecho

inmobiliario, donde se recopiló información y analizo las fuentes de documentos en base a la categorización.

Al respecto de la **Justificación práctica**, describió que el COVID-19, afecto el contrato de arrendamiento, lo que llevó a propietarios y arrendatarios enfrentar dificultades financieras. Además, el régimen excepcional adoptado por el gobierno y enfrentarse a la crisis sanitaria han generado controversias en relación al contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, la **contribución** va dirigido a la sociedad y el gobierno, que ante hechos similares que afecten a las partes contractuales. Es importante modificar el art. 62 de la constitución. Agregando un inciso, a la libertad de contratar, que en futuros casos como el covid-19, los contratos se modifiquen, por leyes, disposiciones flexibles, promoviendo con claridad, la uniformidad de regulaciones relacionadas con el arrendamiento siendo claras, coherentes y de fácil comprensión. En tal sentido como postura es aplicar el derecho del equilibrio entre el arrendador y arrendatario. Es por ello la **relevancia** de la Tesis. Donde se demostró como se afectaron los contratos de arrendamiento, durante el COVID. 19, porque se activó el régimen de excepción y DS. implementado por el gobierno de turno en el Perú y otros países, para evitar los contagios y muertes por el virus covid-19, que fue problema a nivel global.

Por ello, se respondió al **problema**, cumpliéndose con **el objetivo de estudio** donde se confirmó el **supuesto general**: que ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú. **Porque** se restringió los derechos fundamentales, mediante el régimen de excepción y DS. Aislando a las partes, mediante las cuarentenas en los hogares. De ello se desprende el **Supuesto Específico 1**: donde fue afectado el arrendador por el Art. 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022. porque son obligados a adaptarse a la realidad. Asimismo, el **Supuesto Específico 2**: Se corroboro que el arrendatario fue afectado por el DS. N° 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022. Porque este decreto no permitió la suspensión de pagos de alquiler.

II. MARCO TEÓRICO. - Es la base fundamental de información, recopilación de bases de datos como tesis, revistas indexadas, artículos científicos, teorías, conceptos, normas y leyes, el cual sirvió de fundamento, argumento a los objetivos, problemas, supuestos, resultados, y discusión de la investigación.

Además, como **Antecedentes internacionales**. Citamos a Fuentes (2021) cuya maestría titula: “las implicaciones en el contrato de arrendamiento de las medidas adoptadas por el gobierno nacional para la contención y manejo de la pandemia ocasionada por el COVID 19”, su objetivo principal consistió en realizar el análisis y efecto de medida que adopto el gobierno local, nacional y evitó la propagación del covid-19, los arrendadores en los contratos empiezan a cobrar precios exagerados y estipulan una causal de extinción de las obligaciones, por otro lado se recurre a los distintos institutos jurídicos en el cual se buscó la posible solución debido a la aparición del COVID-19 (p. 36). En efecto en Colombia son afectados el arrendador y arrendatario, donde se incumple las obligaciones. A pesar que existen en el ordenamiento jurídico otras formas contractuales. de resolver tales actos, sin que medie la voluntad del deudor, e impidieron cumplir los pagos.

Así mismo Villamil, et al. (2020) en su investigación de título “estructura normativa aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda urbana en tiempos del covid-19”, el Gobierno colombiano mediante el Decreto 578 del 2020, frente a la emergencia económica, social y ecológica, combatió los efectos económicos que produjo el Covid-19 y de esta forma dio solución a los contratos de inmuebles. La investigación logró revisar los hechos, brindando un aporte reflexivo, mediante la metodología de revisión documental analizando fuentes primarias y secundarias. Concluyo, que dicha norma del contrato de arrendamiento se modificó y se basó al Decreto 578 donde se creó una norma nueva y de tránsito donde se aplicó al contrato de arrendamiento, pero lo que pareció un alivio para el arrendatario, resultó sólo un periodo de gracia, porque más adelante el arrendador podrá disponer de mecanismos y ejercerá el cobro. (p. 118). Sin embargo, el arrendador disponiendo de mecanismos jurídicos podrá ejercer el cobro de la renta.

Según. San Segundo (2022). revista titulada “COVID 19 y arrendamiento de inmuebles. El reto de mantener el equilibrio contractual en las relaciones arrendaticias en tiempos de pandemia” el virus, impactó también de modo notable

en el mundo del Derecho, y afectó el contrato, donde el objetivo, crítico, es analizar la normativa con la que el legislador español hizo frente a las consecuencias, de las relaciones económicas y sociales en una determinada sociedad el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. (p. 54).

Concluyo que la normativa excepcional, cuya redacción, como se vio, contiene puntos abiertos que suscita dudas razonables en su interpretación, genero, además incertidumbre, oposición en el conjunto de los arrendatarios y arrendadores. Lo que supone una ruptura ante la igualdad de deberes, derechos y las obligaciones de los contratantes. Donde se observó que la aprobación de estas normas no contribuyó a evitar la litigiosidad, ni mitigó algunos efectos indeseables de la crisis.

Así mismo. Dauti (2020). Menciona que en Kosovo El contrato de arrendamiento es vital en la circulación jurídica y su crecimiento ha llevado a una regulación legal especial tanto a nivel nacional como internacional, estableciendo los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario.

Por ello Скворцова (2021) Rusia. En su investigación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de aspecto económico y jurídico, concluyo que es necesario destacar un párrafo separado en el Capítulo 34 del CC. de la Federación Rusa, que establece la regulación legal de todo tipo de bienes inmuebles. De arrendamiento. Es por ello agregando un párrafo en el CC. Del capítulo 34 de Rusia, sería útil ante hechos imprevistos entre los contratantes, como prevención ante hechos fortuitos.

Así pues, Shyian (2022) ucrania. Sobre el contrato de arrendamiento, concluyó que el arrendamiento es una especie de alquiler de bienes cuando la propiedad se transmite al arrendatario sólo para usar. Sin embargo, aun con el cambio y la mejora de la normativa vigente actos jurídicos de Ucrania, la regulación jurídica del contrato de arrendamiento es ambigua y requiere una regulación más detallada. (p. 172). Por lo tanto, en Ucrania las normas jurídicas para los contratos de inmuebles deben de ser más específicos y dejen de afectar al arrendador.

Es así como Anjos (2021) “régimen de excepción” Portugal y la unión europea. Analizo el cambio de normas aplicables a los contratos de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, ante la crisis pandémica. Es por ello que en Portugal y la unión europea, refirió un ordenamiento jurídico, durante la pandemia,

y los contratos de arrendamientos, examinando los efectos durante el régimen constitucional y no afecten al arrendador, durante el COVID 19.

Según Teixeira (2021) el contexto extraordinario provocó que Francia y Brasil contaron con disposiciones normativas que seguían una tradición similar en el manejo de las denominadas excepciones constitucionales, resulta innegable que, a pesar de las diferentes estrategias adoptadas por ambos países para hacer frente a la crisis, había algo en común: la aplicación rigurosa de restricciones a los derechos fundamentales, especialmente las libertades, con el objetivo de preservar la salud. La pandemia generó la necesidad de implementar medidas para normalizar la excepcionalidad de manera vertical (p. 219). Es por ello que la situación excepcional por la pandemia, llevo a restricciones significativas de los derechos fundamentales en países como Francia y Brasil.

Citamos a Castro (2020) donde hace mención que el legislador francés implementó medidas excepcionales que impactaron las relaciones contractuales, pero su alcance fue limitado y variado. A pesar de las deficiencias y la falta de cobertura completa de todas las dificultades surgidas durante la pandemia, se reconoce que las instituciones ordinarias tienen una gran importancia en la crisis generada por el coronavirus. (p. 72)

Se aprecia que el legislador francés adoptó medidas excepcionales de manera limitada y diversa que afectaron a las relaciones contractuales.

Por otro lado, Alcaraz (2020) dice: que “El estado de emergencia sanitaria en Francia” ¿elogio de la excepción? que, a pesar de tener una duración limitada hasta abril de 2021, la ley de marzo estableció un nuevo dispositivo para hacer frente a la crisis sanitaria. El Gobierno argumentó la necesidad de crear un marco jurídico más sólido para gestionar situaciones graves, como la pandemia de COVID-19, debido a la insuficiencia del marco jurídico existente. El objetivo principal fue garantizar la seguridad jurídica y proporcionar un marco claro y preciso para tomar decisiones necesarias durante la crisis. (p. 4) De esta manera la ley de marzo introdujo un nuevo dispositivo legal para abordar la crisis sanitaria, aunque su vigencia era limitada. Se buscó proporcionar un marco jurídico más sólido para gestionar la pandemia de COVID-19.

Así mismo proseguimos con los **Antecedentes nacionales** y tenemos a Andia (2022) donde en relación al objetivo general, concluyo que se observó un cumplimiento parcial de los contratos de arrendamiento registrados en actas de conciliación durante la inmovilización social obligatoria en Arequipa durante el año 2020, en el contexto de la pandemia de COVID-19. Esto se debió a la implementación por medidas de protección que afectó derechos del propietario, incumpliendo parcialmente el art. 1316 del Código Civil, y resultando en un cumplimiento tardío del art. 1317 del Código Civil. Estas circunstancias dieron lugar a un proceso judicial de reivindicación de propiedad (p. 30). Resumiendo, se concluyó que el contrato de arrendamiento registro durante la pandemia de COVID-19 en Arequipa tuvieron un cumplimiento parcial debido a las medidas de protección implementadas, lo que provocó y vulneró el derecho del propietario y desencadenó un proceso legal de reivindicación de propiedad.

Así mismo Canaza (2021). En “Enemigo Público. Estado de excepción global y la protección de los derechos humanos en tiempos inestables” menciono que, durante la pandemia, se implementó medidas extremas y algo improvisadas en un intento de limitar la propagación del virus mediante estados de excepción. Sin embargo, el impacto de este régimen especial no fue uniforme en los países de América Latina y el Caribe. Dado el impacto desproporcionado en la población vulnerable, se enfatizó la necesidad de que los esfuerzos estatales y la cooperación multilateral respondan de manera proporcionada, preservando el Estado de Derecho y los derechos humanos. (p. 9). Literalmente en la pandemia, se aplicaron medidas extremas e improvisadas mediante estados de excepción para controlar la propagación del virus. Sin embargo, su efectividad fue en los países de América Latina y el Caribe, y se destaca la importancia de una respuesta proporcional que salvaguarde los derechos humanos y el Estado de Derecho.

Según López (2022) “las obligaciones del contrato de arrendamiento de local comercial ante la alteración de las circunstancias”, donde Concluyo, con la propuesta de suspender el pago de arrendamiento basándose en el hecho de que, si el arrendatario no utiliza la propiedad para el propósito acordado, no debería tener que pagar el arrendamiento durante el tiempo que dure la pandemia. Por lo tanto, consideró necesario introducir un artículo en el Código Civil que aborde este

tema. (p. 29). Al respecto, propuso que se suspenda la cancelación mensual del alquiler y en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento, esta medida sea razonable, de tal manera que salvaguardó los intereses de las partes involucradas. Si el arrendatario no utilizó la propiedad para el fin acordado, ello afectó el contrato negativamente en lo jurídico, y económico. Por lo tanto, propuso implementar un artículo específico en el CC. que regule de manera equitativa y justa a las partes involucradas.

En efecto Requena y Serpa (2020) con su título de “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria”. Así pues, el objetivo es fundamentar de qué manera en el estado de emergencia sanitaria, se afectó el contrato de arrendamiento. Por el cual concluye que, durante el estado de emergencia sanitaria, los contratos de arrendamiento se ven afectados debido al régimen de excepción y aislamiento social obligatorio establecido por el gobierno. Esto ha ocasionado dificultades porque hay familias que necesitan de un ingreso diario, ya que han dejado de percibirlo, lo que ha llevado a problemas del pago del arrendamiento. Estos incumplimientos fueron por medidas adoptadas del gobierno, debido al COVID-19, que se considera un evento imprevisto y de fuerza mayor. Tanto los arrendadores como los arrendatarios se vieron perjudicados de su voluntad y libertad respaldada por nuestro sistema legal, y se buscó una solución por el incumplimiento contractual. (p. 27).

En tal sentido los contratos de arrendamiento se afectaron por el régimen de excepción y emergencia sanitaria debido al régimen impuesto por el gobierno. Esto provocó que familias enteras se afectaron, porque requirieron salir a trabajar para conseguir el ingreso económico diario, y sin embargo tuvieron dificultades con el pago del arrendamiento, los incumplimientos fueron consecuencia del COVID-19, considerado como el hecho fortuito y de fuerza mayor. Tanto arrendadores y arrendatarios resultaron perjudicados y son responsables de llegar a un acuerdo respecto a cualquier incumplimiento contractual.

Entonces Ninamancco (2020). Menciona que la implementación del aislamiento social obligatorio como medida preventiva frente al impacto devastador del COVID-19, a través del DS. N° 044-2020-PCM esto provocó la suspensión inmediata y significativa de varios aspectos de la vida nacional. Es evidente que el aislamiento

tiene una repercusión relevante en la ejecución de los contratos, lo cual no puede ser atribuido únicamente a una figura jurídica, e implica la intervención de múltiples conceptos legales, como la imposibilidad sobreviniente, la lesión y la imprevisión. Entre los diversos tipos de contratos afectados, destaca el contrato de arrendamiento debido a su destacado papel en la garantía del derecho a la vivienda. En ese mismo contexto el aislamiento, cuarentena obligatoria por el DS. N° 044-2020-PCM. como medida preventiva contra el COVID-19 genero suspensión abrupta de varios aspectos de la vida a nivel nacional, tanto económico, afectando el contrato de arrendamiento, y al arrendatario. Por lo tanto, es esencial abordar de manera equitativa, los problemas contractuales surgidos como resultado del COVID-19.

Según Robles (2021). En su Tesis para Doctorado “Control de constitucionalidad de los regímenes de excepción en el estado constitucional peruano” Concluyo, que lo impuesto por un régimen excepcional, ya sea por la emergencia del estado (inciso 1) o el (inciso 2) estado de sitio, es realizado por el presidente de turno a través del DS. que se encuentra en el tercer nivel (reglamentos), y en caso de permitirse su control, se llevó mediante el proceso de acción popular ante el Poder Judicial, y no a través del proceso de inconstitucionalidad. Considerando que el régimen de excepción es un hecho político-jurídico extraordinario, su naturaleza también debería ser excepcional, y este tipo de decreto supremo debería tener rango de ley. (p. 108-109). Por ello el régimen de excepción, afecta a las partes contractuales, ante la emergencia del virus, realizado por Martin Viscarra como presidente de turno, mediante el DS. y su control, tiene rango de ley.

En cuanto a las **bases teóricas**. según, Laskar (2013). Nos dice que, en la teoría del contrato, el hombre vivía en estado de naturaleza. No tenían gobierno y ley que los regulará, es por ello se describen:

1. pactum uniones. Donde las personas buscaban la protección de sus vidas y propiedades como resultado de ello se formó una sociedad donde las personas se comprometieron a respetarse unos a otros, vivir en paz y armonía.
2. pactum subjectionis. la gente se comprometió a obedecer a una autoridad y renunciaron total o parcialmente a su libertad. Ante ello aparece los contratos.

Por ello se reforzó la Tesis, con la teoría de la imposibilidad temporal de la prestación, que permitiría al arrendatario suspender la cancelación del pago de la renta durante el estado de emergencia. Igualmente, la teoría del riesgo contractual, que atribuye al arrendatario el riesgo de no poder usar o disfrutar del bien arrendado por causas ajenas al arrendador. Así pues, la teoría de la excesiva onerosidad de la prestación, que permite al arrendatario solicitar la reducción de la renta o término del contrato por fuerza mayor y hecho fortuito. Así mismo la teoría de la imprevisión, que permite al arrendatario solicitar el término o revisión del contrato por causa de circunstancias extraordinarias e imprevisibles. En efecto la teoría de la autonomía de la voluntad, reconoce a los contratantes la libertad para regular sus intereses y adaptarse a las nuevas circunstancias.

Seguidamente a esto, Velasco (2020) dijo que la Teoría de los riesgos es relacionado con el concepto del caso fortuito. Esta teoría se encarga de determinar qué ocurre con el deber obligatorio de una de las partes en un contrato de arrendamiento, cuando la prestación debida se extingue debido a un caso fortuito (p. 203). En resumen, el propósito de esta teoría es establecer cuál de las partes asumirá el riesgo del contrato si la obligación del deudor se vuelve imposible debido a un caso fortuito.

En tanto Calahorrano (2020) menciona, la construcción jurisprudencial de la “cláusula rebus sic stantibus”. Así mismo la traducción literal es “mientras duren las cosas” o “estando así las cosas” es una disposición que posibilita el ajuste de las condiciones de un acuerdo en situaciones excepcionales. En la práctica, se utiliza cuando, debido a circunstancias imprevistas, se perturba el equilibrio económico y una de las partes se ve incapacitada para cumplir con sus obligaciones.

Así pues, se desarrolló la **fundamentación teórica**, de las categorías y subcategorías.

Según González (2022) refiere: que el contrato de arrendamiento, el sujeto considerado como el arrendador está obligado a dar por un plazo temporal el uso y el goce del bien inmueble al otro sujeto que es considerado arrendatario, y este está obligado a realizar el pago correspondiente del inmueble. (p. 4).

Aunado a esto, Cancela (2020) define el contrato de arrendamiento, que es un negocio jurídico teniendo como partes, al arrendador, y arrendatario, donde las

obligaciones son mutuas al cambio de un precio pactado en el arriendo de inmuebles. (p. 62).

Al mismo tiempo Ferrer (2020) refiere: que el COVID-19 es un mal respiratorio de simple a compleja, ocasionado gravemente por el SARS-CoV 2. Como es el COVID-19. Donde los primeros casos son relacionados con los animales vivos comercializados en Wuhan, China, donde el virus realizó el contagio de los animales hacia los humanos.

Según Varsi, et al. (2020) menciona. Que el estado de emergencia si agrupa las disposiciones para ser considerado como presunta fuerza mayor. Esto se debe a que, es un asunto de un acto sobrenatural que las partes de un contrato no pudieron prevenir al momento de su celebración. Además, a ello, es un hecho que está fuera del alcance del sujeto por la que ninguna persona puede impedir los efectos de aquello dado que también es considerado un hecho externo, porque viene de una causa impropia a la voluntad de las partes (p. 33).

Al respecto el doctor Chrem (2019) especialista en materia del contrato de arrendamiento, manifiesta lo siguiente para la doctrina predominante, arrendatario subcategoría, es denominado el que arrienda el inmueble como un derecho de crédito y paga la merced conductiva. El arrendador subcategoría, es propietario del inmueble se ve en la necesidad de cooperar, por lo que este presta el bien para que se disfrute, la mantenga en buena condición para su uso y a la vez se garantice su goce pasivo (p. 202).

Igualmente, Murillo (2020) dice que la cuarentena y emergencia sanitaria, es consecuencia del COVID-19, donde por 1ra vez se detecta en Wuhan (China) con fecha 31 de diciembre del 2019 ocasionando cambios en el ámbito social, económico (p. 178).

Por ello se consideró el **Marco normativo**, como la Constitución Política (1993). Donde el Artículo 62.- nos refiere sobre la Libertad de contratar. “Los contratos no deben ser modificados y se solucionan en vía arbitral o judicial, los contratos establecidos libremente por la ley” (p.30). Asimismo, también en el artículo 2 inciso 16 encontramos la protección al derecho de propiedad y a la herencia. (p.16). Así pues, el Artículo 137 C. contemplo el estado de régimen de excepción: donde literalmente dice: 1. Emergencia del estado, por la paz perturbada en el orden

interno, ante catástrofe o situación grave que afectan a la Nación y la vida de los ciudadanos. [...] (p. 57-58). Aunado a esto el presidente Viscarra publica el DS. N° 044-2020-pcm, y DS. 046 2020-pcm. [...]. Al mismo tiempo los legisladores proponen diferentes Proyectos de ley-4894-2020-cr, proyecto ley-5004-2020-cr, proyecto ley-6872-2020-cr. [...]. Dichos proyectos ley, unos se aprobaron y otros no. Así mismo se hace mención de la obligación del artículo 1315 CC-1984, donde los casos fortuitos de fuerza mayor, eventos de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible. son causales sobre el incumplimiento de las obligaciones, entonces este hecho, conforme lo refiere estableció una causal no imputable y por lo cual se exime de la obligación a una de las partes que incumplió. Así mismo es muy importante señalar el Artículo 140 CC. Que se debe cumplir con los cuatro elementos esenciales del acto jurídico. Igualmente, el TÍTULO VI hace mención del arrendamiento, en los artículos del (1666 al 1691). Así pues, el CC. tiene positivizado el significado del contrato de arrendamiento y los rangos que este contempla para poder velar por la seguridad jurídica tanto del arrendatario como del arrendador.

Complementando la tesis, se planteó el **enfoque conceptual**, lo cual sirvió de refuerzo a las categorías que no fueron considerados, por ende, son **categorías emergentes** y mediante ello se logró el objetivo, donde el **desequilibrio contractual**. implicó que el contrato en sí mismo no experimento modificaciones normativas. Sin embargo, el desequilibrio contractual afecto el intercambio económico, pero el contrato en sí no se vio alterado. Así mismo sobre la **Congelación de precios de alquiler**. se emitió un importante decreto presidencial que suspendió los desalojos por impago, extendiendo los contratos de alquiler, congelando los precios de alquiler, garantizando la subsistencia de las fianzas y estableció la mediación obligatoria para resolver disputas entre arrendadores y arrendatarios. Estos hechos se dieron en Argentina. Por lo tanto, en cuanto a la **Inestabilidad financiera** se produjo un aumento progresivo en el uso de concesiones vinculadas a medidas cautelares, en medio de una situación de inestabilidad financiera. Esto plantea múltiples cuestiones y circunstancias que requieren un análisis más detallado.

III. METODOLOGÍA. - El enfoque es cualitativo, porque se analizó información del contrato de arrendamiento y su afectación por el régimen de excepción en la pandemia covid-19, y se formuló, problemas, objetivos, supuestos, luego se procedió con la revisión literaria y científica, donde se obtuvo resultados, conclusiones y recomendaciones.

3.1. Tipo y Diseño de Investigación:

Hernández, et al. (2018) manifestó que el enfoque cualitativo, se especifican las narrativas del investigador. (p.468).

3.1.1 Tipo de Investigación: es básica, porque adquiere conocimientos, conceptos, principios, leyes, y teorías de los contratos y régimen de excepción, donde el nivel es descriptivo.

3.1.2 Diseño de Investigación basada en tiempos de pandemia donde se afectó los contratos de arrendamientos. Según Hernández, et al. (2018) el diseño fue mediante la selección de datos y el análisis, donde nacen criterios, opiniones científicas. (p.470). Así mismo en el diseño se tiene en cuenta lo que es recolección y análisis de datos. el diseño es **teoría fundamentada**, hermenéutico jurídico, e interpretativo, con fines descriptivos de estudio de casos. Hernández, et al, (2018) Cuando se habla del investigador este plantea lo que son teorías y explicaciones sobre un hecho, acontecimientos, a través de, supuestos, conceptos, categorías que se pueden observar. (p.472).

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

Tabla N° 01: categorías y sub categorías

CATEGORÍAS.	SUB CATEGORÍAS.
CATEGORÍA 1: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • ARRENDADOR • ARRENDATARIO
CATEGORÍA 2: REGÍMENES EXCEPCIONALES	<ul style="list-style-type: none"> • ARTÍCULO 137 CONSTITUCIÓN DE 1993 • DECRETO SUPREMO 044-2020-PCM.

Fuente: Elaboración propia 2023

3.3. Escenario de Estudio.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2018) “se consideró el lugar donde se realizó el desarrollo y descripción de los hechos y/o fenómenos que evidencian lo realizado” (p.514). El sitio físico en donde se obtuvieron los datos, aplicándose los instrumentos de investigación, las entrevistas a los abogados, y expertos, con el fin de lograr sostener los objetivos del trabajo de investigación de la tesis, se consideró el centro de conciliación Zelaya & Asociados del Cercado de Lima.

3.4. Participantes

Son especialistas, abogados, donde se entrevistó para analizar la afectación del contrato de arrendamiento por el covid-19. Asimismo, también los participantes aportaron conocimiento, experiencia, ideas, respuestas a las interrogantes de la investigación, donde se logró resolver los objetivos planteados.

Tabla N° 02: participantes

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO ACADÉMICO/PROFESIÓN	CARGO ACTUAL	INSTITUCIÓN	años exp.
01	Alegre Rubina Miguel Ángel.	Abogado, derecho civil.	Gerente general	Estud. Jurídico Alegre Rubina.	15
02	Cojal Mena, Teófilo Martín	Dr. Abog. Derecho constitucional. Mg. Administración.	Docente, civil, constitucional, constitucional.	Un. Nac. educ. Enrique Guzmán Valle	25
03	Yzaga Arévalo, Víctor Liliano.	Dr. Abogado. Civil, constitucional. Conciliador.	Docen, Abogado. Conciliador. Arbitro.	Est. Jurídico "Liliano Yzaga Arévalo"	19
04	Zelaya Reyes, Cesar Máximo	Abogado	Civil y Litigante.	Zelaya & Asociados	18
05	Huayapa Reyes Rayda	Dra. Abogada del área Inmobiliaria	Docente USMP.	USMP.	11
06	Edwin Nicolas, Cacsi Mamani	Abogado, en Derecho Corporativo	Docente, UPC. contratos, civil.	Univ. Peruana de Ciencias Aplicadas	14
07	Tello Ramírez Roger	Mg. Civil, comercial	Arbitro	Arbitraje "Justicia Alterna"	19
08	Winston Jaime Reátegui Vela	Dr. Derecho Civil	Docente UNMSM.	UNMSM.	28
09	Fuentes Vasquez, Norma Elizabeth	Abogada Derecho Civil, registral, inmuebles	Abogada, litigante	Centro de Conciliación, la paz.	10
10	Oscar Abelardo, Crisostomo Ramos	Abogado, derecho empresarial	Docente de la UTP.	UTP.	13

Fuente: Elaboración propia 2023

3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.

Hernández, et al (2018). “técnica utilizada por el investigador, teniendo presente la información que proporciona el entrevistado en el margen de la contestación de preguntas que el entrevistador considera incluir” (p. 417). En el desarrollo de la tesis, se aplicó el instrumento de la guía de entrevistas, análisis de datos, guía de fuentes de documentos. La Técnica empleada es la entrevista, previa autorización, donde se pudo grabar en audio o video, así mismo se aplicó el análisis de documentos. El instrumento es la guía de entrevista con 9 preguntas, evaluado y validado por docentes metodólogos de la UCV. El otro instrumento es la guía de análisis fuente de documentos, relacionados a los objetivos y categorías.

De acuerdo con Ríos (2017), la entrevista se basa en hacer preguntas de forma oral o escrita para recopilar información, mientras que el análisis documental se centra en obtener información a partir de documentos relevantes para la investigación, como artículos científicos o normas legales (p. 102). En resumen, la entrevista y el análisis documental son métodos complementarios de recopilación de información. En este estudio, se emplearon una guía de entrevista y una ficha de análisis de fuentes documentales como herramientas para obtener los datos necesarios.

Tabla N° 03 validación del instrumento

Validación de instrumentos			
Instrumento	Validador	Cargo o institución donde labora	%
	Dr. La Torre Guerrero, Ángel Fernando	Docente, UCV.	95%
	Mg. Arroyo Gerónimo, Raul Augusto.	Docente, UCV.	100%
	Mg. Reyna Ferreyros, José Antonio.	Docente, UCV.	100%
	Promedio		97%

Fuente: Elaboración propia 2023

Tabla N° 04 Validación del instrumento de Ficha de análisis de fuentes de documentos.

Descripción de validación de la ficha de análisis de fuente de documentos		
Datos del experto	Cargo	Porcentaje
Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth	Docente asesora de la Universidad César Vallejo – Sede Lima Norte	95%
Promedio en Total		95%

Fuente: Elaboración propia

Tabla N° 05 Tabla de técnica e instrumentos.

Técnica recolección de datos Instrumento	Instrumento
Entrevista	Guía de entrevista
Análisis de fuente documental	Guía de Análisis documental

Fuente: Elaboración propia

3.6. Procedimiento:

Se buscó recolectar información de fuentes fiables, para nuestras categorías y sub categorías, de enfoque cualitativo, tipo básica, investigación de tesis, con diseño de teoría fundamentada se aplicó la entrevista como técnica y la guía de preguntas como instrumento dirigido a los especialistas, para que nos respondan de manera detallada, luego se prosiguió con la información de análisis de documentos, confrontándolo con los métodos de inducción, e interpretación hermenéutica jurídica, para dar paso a la sustentación de la tesis, luego se procedió, describir, explicar, argumentar, el tema real del problema y los objetivos, sobre los contratos de arrendamiento, y de esta manera se contrastó nuestros objetivos, con los supuestos planteados, mediante la triangulación. Así mismo llegar obtener los resultados, luego se discutió, para luego de ello concluir y recomendar la investigación, como un aporte científico.

3.7. Rigor Científico.

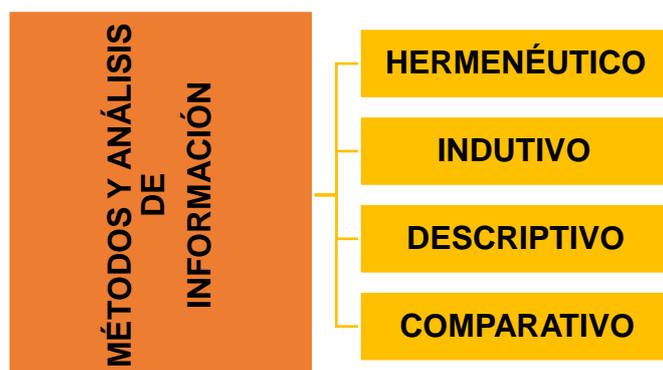
Validez del Instrumento. Se consiguió por metodólogos, expertos, especialistas, con experiencias en métodos de investigación y rigor científico, los cuales validaron

las preguntas de la guía de entrevista usada como instrumento de recolección de información, mediante las entrevistas, y el análisis de fuentes de documentos, verificando la matriz de categorización apriorística de la tesis.

3.8. Método de Análisis de la información:

Siendo así, se analizó los datos recurriendo a documentos verídicos y confiables que sirvió en la aplicación de la tesis, de enfoque cualitativo. Es así como se elaboró el instrumento de la guía documental, donde se realizó el Método de Hermenéutica Jurídica; método inductivo; método descriptivo, método comparativo en sentido general, con la información de comprensión e interpretación de los textos analizados, luego de ello se ejecutó la Triangulación con los resultados de las respuestas de los entrevistados, fuentes de los documentos y se discutió con la información fiable del marco teórico.

Figura N°1: Gráfico sobre los métodos de análisis de información



Fuente: Elaboración propia

3.9. Aspectos Éticos:

Se relaciono con los valores y código de ética, ajustándose a la verdad, idónea, donde se aplicó la práctica científica, Internacional y nacional, como una libertad, cuando es idéntica la realización de la investigación cualitativa vimos que se presentaron conflictos adicionales, entonces es parte de una reflexión ética desde algunos puntos de vista. Por otro lado, se demostró la originalidad del presente trabajo de investigación, donde nos sirvió de sustento, utilizando la resolución de investigación N° 062-2023 y 066-2023. Que son lineamientos de la institución educativa universitaria de tesis, así mismo se cumplió con las exigencias normativas del correcto citado de las referencias de fuentes originales, primarias considerando los derechos del autor, citados en APA, y se aplicó el software turnitin.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN. - En el desarrollo de este acápite se realizó, el análisis de los resultados, obtenidos mediante los instrumentos usados como las herramientas de agrupación de información de la guía de entrevistas a los especialistas y la guía, ficha de las Fuentes de documentos, que fueron utilizados para obtener respuestas, a los objetivos planteados en la presente tesis. así mismo; ver si se cumplió con los supuestos planteados, en donde se afectó los contratos de arrendamientos.

En cuanto al Objetivo General: dirigido a, analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, para ello se planteó las siguientes preguntas:

Pregunta 1.- ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

Pregunta 2.- ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

Pregunta 3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

Referente a la primera interrogante, afirmaron por unanimidad, los 10 (diez) entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes y Crisostomo (2023) manifiestan que el contrato de arrendamiento fue afectado de manera contundente, por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia.

Respecto a la segunda interrogante, Se observo que los 10 (diez) entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui,

Fuentes, Crisostomo (2023) todos afirmaron que la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia afecto el contrato de arrendamiento y, en particular, a los arrendadores. También se pone de conocimiento que el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución.

Así mismo en relación a la tercera interrogante, Fue evidente que todos los entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). afirmaron que los regímenes excepcionales implementados durante la pandemia del COVID-19 han afectado económicamente al arrendatario. Porque no se les permitió transitar libremente a su centro de trabajo, teniendo que permanecer en sus viviendas por el aislamiento social y cuarentena.

En virtud a la guía de entrevista tenemos a los 10 especialistas que responden a la **P1, P2, P3**, donde afirmaron que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno presidido por Martin Vizcarra, durante la pandemia, y, en particular, a los arrendadores. y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución. Porque no se les permitió transitar libremente a su centro de trabajo, teniendo que permanecer en sus viviendas por el aislamiento social y cuarentena.

Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes

Respecto al objetivo general:

Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19

Categoría emergente que surge de la respuesta a una pregunta: donde el entrevistado Reátegui (2023) menciona el **desequilibrio contractual**. Al respecto, Tamani (2020), menciona que el desequilibrio contractual que surge posteriormente

afecta la esencia del intercambio económico subyacente, el cual deja de ser mutuamente beneficioso para ambas partes involucradas. Esto implica que el contrato en sí mismo no experimenta modificaciones normativas. (p. 3) En resumen, el desequilibrio contractual afecta el intercambio económico, pero el contrato en sí no se ve alterado.

De igual modo el entrevistado Crisóstomo (2023) menciona la **congelación de precios de alquiler**. De acuerdo con Pérez (2020), se confirma que, en Argentina, un decreto emitido por el presidente de la república estableció la suspensión de desalojos por falta de pago, la prórroga de los contratos de alquiler, la congelación de los precios de alquiler, la preservación de las fianzas y la obligatoriedad de la mediación como medio para resolver conflictos entre arrendadores y arrendatarios (p. 7-8). Es así que, en Argentina, se emitió un importante decreto presidencial que suspendió los desalojos por impago, extendió los contratos de alquiler, congeló los precios de alquiler, garantizó la subsistencia de las fianzas y estableció la mediación obligatoria para resolver disputas entre arrendadores y arrendatarios.

Luego tenemos al entrevistado Fuentes (2023) donde menciona a la **Inestabilidad financiera**. Según Sanz Cristóbal (2021), se observó un incremento gradual en el uso de concesiones relacionadas con peticiones de medidas cautelares, mientras se esperaba la concesión o el rechazo de la aplicación de la cláusula. Este aumento se vio incentivado por la situación de inestabilidad financiera que se estaba experimentando. Esta situación plantea diversas interrogantes y circunstancias relacionadas (p. 7). señaló que se produjo un aumento progresivo en el uso de concesiones vinculadas a medidas cautelares, en medio de una situación de inestabilidad financiera. Esto plantea múltiples cuestiones y circunstancias que requieren un análisis más detallado.

Aunado a ello tenemos el Objetivo Específico 1: orientado a, Describir cómo fue afectado el arrendador por el Art. 137 de la CP. 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022. Donde se planteó las siguientes preguntas:

Pregunta 4.- ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Art. 137 de la CP. 1993, durante la Pandemia COVID-19?

Pregunta 5.- ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, donde declaro a nivel Nacional el estado de Emergencia?

Pregunta 6.- ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

Referente a la cuarta interrogante, Afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19: 4 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya (2023). Por otro lado, no abordaron directamente la pregunta: 6 entrevistados Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). Ellos enfatizaron que los arrendadores han tenido que adaptarse a las nuevas regulaciones y buscar soluciones alternativas debido a la pandemia, sin especificar cuanto fue las consecuencias del Art. 137 de la C. del 93.

Respecto a la quinta interrogante, Afirmaron que el arrendador fue perjudicado por DS. 044-2020-PCM.donde los 10 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes y Crisostomo (2023).

Así mismo en relación a la sexta interrogante, Afirmaron la adición de un inciso del artículo 137: tres entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga (2023). Además, negaron la modificación del artículo 137: cinco entrevistados, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui (2023). Así mismo, tuvieron otras posturas y consideraciones adicionales: dos entrevistados, Fuentes, Crisostomo (2023).

En virtud a la guía de entrevista tenemos a los 10 especialistas que responden a la **P4, P5, P6**, donde afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19. Por otro lado todos los entrevistados por unanimidad también afirmaron que el arrendador fue perjudicado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM, y en cuanto a la modificación del artículo

137 de la constitución de 1993, solo tres entrevistados dijeron que si es necesario modificarlo.

Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes

Respecto al objetivo específico 1:

Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19

En tal sentido la categoría emergente que surge de la respuesta a una pregunta: donde el Abogado Cacsi (2023) menciona sobre la **volatilidad contractual**. De acuerdo con Nossa y Sandoval (2021), es importante considerar varias preocupaciones relacionadas con la contratación de inmuebles. Estas preocupaciones abarcan aspectos como la relación entre arrendadores y arrendatarios, y así mismo la volatilidad contractual, ante la inestabilidad y la falta de eficiencia en la gestión del riesgo y, por supuesto, el aumento excesivo de los litigios relacionados con contratos (p. 11). Estas preocupaciones incluyen aspectos clave como las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, la falta de estabilidad contractual, las deficiencias en la gestión del riesgo y un incremento desproporcionado de los litigios relacionados con contratos. Estas cuestiones plantean desafíos importantes y requieren un enfoque crítico para abordarlos de manera efectiva.

Ante ello tenemos el objetivo específico 2: donde vamos a, describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022. Se elaboraron las siguientes interrogantes:

Pregunta 7.- ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

Pregunta 8.- ¿Porque el arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejó de salir a trabajar, y cómo se afectó el arrendamiento en un contrato?

Pregunta 9.- ¿Para que los contratantes se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al DS N° 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

De esto se desprende la séptima interrogante, de igual manera es evidente que los 10 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes y Crisostomo (2023) afirmaron que el arrendatario fue afectado mediante el DS. 044-2020-PCM durante la pandemia de COVID-19.

Respecto a la octava interrogante, se encontró que 8 de los entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023) ellos afirmaron que el arrendatario dejó de salir a trabajar durante la pandemia del COVID-19 y se afectó el contrato de arrendamiento. Así mismo dos entrevistados, Fuentes y Crisostomo (2023) presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales.

Así mismo en relación a la novena interrogante, se evidenció que 7 entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi y Tello (2023) afirmaron la necesidad de añadir un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales. Así mismo tres entrevistados Reátegui, Fuentes y Crisostomo (2023) presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales sin pronunciarse directamente sobre la adición específica.

Se corrobora por los diez entrevistados que el arrendatario fue afectado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM durante la pandemia de COVID-19. Porque el arrendatario dejó de salir a trabajar durante la pandemia de COVID-19 y es por ello se afectó el contrato de arrendamiento. Finalmente Afirmaron 7 entrevistados la necesidad de añadir un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales.

Análisis e interpretación de las categorías apriorísticas y emergentes

Respecto al objetivo específico 2:

Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19

categoría emergente que surge de la respuesta a una pregunta el cual se indica: donde el abogado Huayapa (2023) menciona sobre **reprogramar el pago de la renta**. Según lo establecido por Reyes (2022), se implementaron disposiciones extraordinarias para la reprogramación y el congelamiento de deudas tanto para personas naturales como jurídicas, con el objetivo de aliviar el impacto económico ocasionado por la pandemia. Esta situación nos brinda la oportunidad de analizar la obligatoriedad de los pactos contractuales relacionados con inmuebles (p. 4). Por ello se abordó la reprogramación y el congelamiento de deudas de personas naturales y jurídicas, como medida para mitigar los efectos económicos derivados de la pandemia con la necesidad de examinar críticamente la obligatoriedad de los acuerdos contractuales en el ámbito inmobiliario. Se requiere una evaluación detallada de las implicaciones y consecuencias de estas medidas para comprender su impacto en los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Resultados obtenidos de nuestra ficha de análisis de fuente de documentos

En este sentido lo relacionamos con **el objetivo general:** que es de Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno durante el COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Ante ello, se analizó el Expediente del Proyecto de Ley N° 05238/2020-CR. donde el congresista Daniel Olivares Cortes, se observó que el Artículo 1 estableció la suspensión de desalojos en el periodo declarado como aislamiento social obligatorio por 45 días después de su culminación, aplicándose solo a arrendamientos residenciales. Esto implicó que no se pueden iniciar acciones legales de desalojo durante ese periodo. Por otro lado, el Artículo 4 aclaró que la suspensión de desalojos no significa que debe condonarse o suspender automáticamente del pago de la renta, a menos que se haya pactado específicamente en el contrato de arrendamiento. Entonces se constató que el art. 1 y 4 y el régimen excepcional implementado por la pandemia suspendió los desalojos y el pago de la renta no fue condonado. El arrendador y arrendatario deben cumplir con el pago, salvo hubieron acordado lo contrario. Entonces de acuerdo al análisis del documento se comprobó que este proyecto de ley tuvo el objetivo claro de afectar el contrato de arrendamiento.

Así mismo se analizó el Expediente STC 01805-2007-PHD/TC - régimen de excepción. sentencia del TC, y se reveló el control social sobre la Administración Pública, donde se restringió los derechos fundamentales, y se planteó la importancia de medidas excepcionales, y el estado de emergencia, fueron adoptados en todo el territorio nacional, se consideró la gravedad de perturbación del orden interno en cada zona, y los regímenes excepcionales fueron adecuados. Es fundamental examinar el control social sobre la Administración Pública y evaluar el régimen de excepción, del Art.137 inciso 1 de la CP. como estado de emergencia, en relación a la gravedad y perturbación del orden interno en cada zona. y de ello se encontró la afectación del contrato.

En relación con el objetivo específico 1: que es “Describir cómo fue afectado el arrendador por el Art. 137 de la CP. del 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú, 2020-2022”

Ante ello, se analizó el Art. 137 CP. del 1993. inciso 1. Donde dice, en perturbación de paz, graves circunstancias, como catástrofe y afecten la vida, se declara en emergencia al estado, donde se restringió, suspendió 4 derechos constitucionales. Así mismo la emergencia del estado es de 60 días máximo, y puede prorrogarse en este período, por otro lado, las Fuerzas Armadas deben asumir el control interno de la nación. En resumen, la constitución permite medidas excepcionales en situaciones críticas, pero con limitaciones y control gubernamental. y se pudo constatar que el Art. 137 CP. de 1993, inciso 1., permitió la declaración del estado de emergencia, el cual, afectó al arrendador, restringiendo y suspendiendo 4 derechos constitucionales: la libertad de reunión, el tránsito... Esto afectó evidentemente los derechos del arrendador.

Así mismo se analizó el Expediente del Proyecto de Ley 05004/2020-CR. Que es en contra del arrendador, porque propuso que el pago de las rentas, intereses, penalidades y moras del contrato de arrendamiento en emergencia por el COVID-19 hasta dos meses después de su finalización, en beneficio de los arrendatarios. porque se vulneró su economía, permitiéndose el aplazamiento parcial, condonándose la totalidad de la renta y se encontró que el art 1: protege al arrendatario en situaciones de afectación económica durante la Emergencia del COVID-19, suspendiendo el pago de renta y permitía la condonación de la deuda. Sin embargo, se evidenció que esta propuesta del congreso, afectaría enormemente al arrendador.

En relación al objetivo específico 2: que es “Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022”

Donde, se analizó el DS N° 044-2020-PCM. En su Artículo 1: El DS. declaró la Emergencia Nacional por el virus del COVID-19, por un tiempo de 15 días de cuarentena, se obligó al aislamiento social por las circunstancias que afectaron al

país. Luego el artículo 3: menciona en declarar la emergencia del estado, y restringió los derechos relacionados con la constitución, la seguridad personal, la inviolabilidad del domicilio, así como la libertad de tránsito y reunión en el territorio. Derechos especificados en los incisos 24, 12, 11 y 9, de la f del art. 2 de la CP. Del Perú y se constató que el DS N° 044-2020-PCM. Art. 1 y 3: donde se estableció el estado de emergencia nacional en prevención al virus del COVID-19, se impuso cuarentena obligatoria. Se restringió ciertos derechos constitucionales en aras de proteger a la población su salud y seguridad. Por lo que el derecho al libre tránsito restringido, ello evidentemente afectó al arrendatario.

Por otro lado, se analizó una noticia internacional de Alvarenga, J. (2020). En Honduras: Donde se desalojó a una madre soltera al perder su trabajo en pandemia. Por el periódico Notibomba, donde se evidenció la difícil situación de la madre soltera en Honduras y fue desalojada junto con sus tres hijos. Por la falta de políticas del gobierno ante el coronavirus. En Honduras, no se aprobó la ayuda para la población por la pandemia, y ante ello la gente se obligó a permanecer en sus domicilios. A diferencia de Honduras, El Salvador aprobó medidas de suspensión del pago de servicios y alquileres. Donde se comprueba que la arrendataria es afectada.

DISCUSIÓN.- Seguidamente se expone el desarrollo de la discusión de los resultados. Teniendo como base la triangulación de categorías y sub categorías de la investigación, de tesis, artículos, revistas indexadas de ámbito internacional, nacional, local del marco teórico, así como doctrina, teorías, obtenidos a partir de los resultados producto del análisis de entrevistas a los especialistas y fuentes de documentos utilizados, que guardan relación con los supuestos planteados en la investigación de tesis y contrarrestando se pondero.

Tabla N° 06: De la discusión del Objetivo General

OBJETIVO GENERAL

Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19

SUPUESTO GENERAL

y en relación a esto, se confirmó **el supuesto general** planteado: donde se corrobora que si se afectó el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19.

Porque se demostró la afectación del contrato, logrando alcanzar el objetivo de la presente tesis de investigación con los conocimientos de profesionales, especialistas que respondieron nuestras interrogantes, así mismo con el análisis de los documentos, sumados a eso con el desarrollo sólido de nuestro marco teórico, por otro lado ante estos hallazgos es importante tener marcos legales, flexibles que salvaguarden los intereses de las partes y mitigar los impactos negativos en los arrendamientos.

Fuente: Elaboración propia

En base al **marco teórico** de la investigación de Robles (2021), se constató que el régimen de excepción, instaurado a través del DS. N° 044-2022, tuvo un impacto negativo en las partes contratantes. Estos hallazgos confirmaron que dicho régimen posee una jerarquía equivalente a la de una ley. Siguiendo esta línea de pensamiento, San Segundo (2022) destacó que la normativa excepcional implementada en España a causa de la pandemia del COVID-19 que generó inseguridad y rechazo tanto en arrendadores como en arrendatarios. Esto se debe a que se alteró el equilibrio de las obligaciones y derechos de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento. Además, se observó que esta norma no logró evitar las disputas legales entre dichas partes que son el arrendador y arrendatario. Porque los regímenes excepcionales te quitan derechos fundamentales, y afectan el contrato, al encerrarte en cuarentena en el domicilio, y donde no se permitió el tránsito libre por evitar el contagio del virus covid-19.

Así mismo, tenemos la **guía del análisis de la fuente de documentos del objetivo general**: El PL-05238/2020-CR, en su artículo 1 y 4, y el régimen

excepcional implementado durante la pandemia, covid-19, tuvieron como consecuencia la suspensión de los desalojos y afectaron los contratos de arrendamiento, sin que el pago de la renta fuera condonado. Tanto arrendadores como arrendatarios estuvieron obligados a cumplir con el pago, a menos que hubieran acordado lo contrario en lo contractual. Aunado a esto se analizó la STC 01805-2007-PHD/TC) referente al régimen de excepción donde resulta fundamental examinar el control social sobre la Administración Pública y evaluar el régimen de excepción establecido en el Artículo 137, inciso 1, de la CP. Dicho régimen, en relación con la gravedad de la perturbación del orden interno, permitió determinar si se adoptaron decisiones justificadas y proporcionadas durante ese período. Como resultado de este análisis, se encontró que el contrato de arrendamiento se vio afectado.

Seguido a ello tenemos a los expertos entrevistados quienes respondieron las preguntas: **1, 2, y 3 del objetivo general:** donde afirmaron por unanimidad, los 10 (diez) entrevistados: Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui y Fuentes, Crisostomo (2023). que el contrato de arrendamiento ha sido afectado de manera contundente, por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno durante la pandemia. y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento en Lima, Perú, fue afectado por los regímenes excepcionales implementados a consecuencia del COVID-19, en el periodo 2020-2022. Por lo que es necesario modificar el art. 62 de la constitución. Es importante detallar que el régimen de excepción ocasiono un gran impacto tanto en los arrendadores y en los arrendatarios, donde se evidencio una serie de desafíos y cambios en la dinámica de los contratos de arrendamiento. Entre los principales efectos se encuentran la suspensión de los pagos de alquiler, la renegociación de los contratos. A su vez, se evidenció establecer necesariamente el equilibrio para la protección de los derechos del arrendatario y la sostenibilidad del arrendador en tiempos de crisis.

Tabla N° 07: De la discusión del Objetivo específico 1:

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19

SUPUESTO ESPECÍFICO 1

Teniendo como **primer supuesto específico** que, si fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19. porque se afectó a los arrendadores, ya que se vieron obligados a adaptarse a la nueva realidad y buscaron soluciones que garanticen la sostenibilidad de sus propiedades y continuidad de los contratos de arrendamiento. Donde es importante contar con una norma legal que equilibre la seguridad del arrendatario y sostenibilidad de los arrendadores, tras la crisis sanitaria del covid-19.

Fuente: Elaboración propia

Entonces señalamos: a Anjos (2021). Donde por el estudio realizado, se evidenció que tanto en Portugal como la Unión Europea ordenaron la implementación de un ordenamiento jurídico específico para los contratos de arrendamiento durante la pandemia de COVID-19. Donde es fundamental examinar los efectos que esta medida pudo haber tenido en el marco constitucional y asegurarse de que no se hayan afectado los derechos del arrendador. Sin embargo, a pesar de la implementación de estas normas, no se solucionaron los problemas que definitivamente afectaron al arrendador.

Es por ello que durante la discusión sobre el Art. 137, inciso 1, el estado de emergencia, que se estableció por el orden interno, de perturbación de la paz, catástrofe y circunstancias graves que afectaron la vida en el territorio nacional, donde se restringió suspendiendo derechos relacionados a la constitución, también la libertad, seguridad personal, y no violentar el domicilio, así como la libertad de reunión y tránsito en el territorio, contemplados en el 24, apartado f, incisos 9, 11 y 12 del art. 2°, del mismo artículo. Se destacó que en ningún caso se puede desterrar a ninguna persona. Donde la emergencia duró 60 días y su prórroga

necesitó de otro DS. Durante la emergencia en que se encuentra el estado, las Fuerzas Armadas asumieron el control interno, de igual manera esto también afectó al arrendador.

Así mismo, se efectuó el análisis de la guía **fuentes de documentos**: donde el artículo 137 de la CP. de 1993, en su inciso 1, permitió la declaración del estado de emergencia, el cual afectó al arrendador al restringir o suspender derechos constitucionales como la libertad de reunión y el tránsito. Estas medidas generaron dificultades en el ejercicio de sus derechos y limitaciones, obligándolo a adaptarse a las restricciones impuestas por la pandemia de COVID-19 con el fin de mantener la paz y el orden interno. En tal sentido el PL. 05004/2020-CR, en su artículo 1, buscó proteger al arrendatario en situación de vulnerabilidad económica durante el estado de emergencia por la pandemia del COVID-19, suspendiendo el pago de la renta y permitiendo la condonación o aplazamiento acordado de la misma. Sin embargo, esta propuesta del Congreso afectaría enormemente al arrendador.

Así mismo sobre los expertos **entrevistados** se analizó los resultados de la **cuarta interrogante**, donde afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia del COVID-19: cuatro entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga y Zelaya (2023). Por otro lado, no abordaron directamente la pregunta: seis entrevistados, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). Donde enfatizaron que el arrendador tuvo que adaptarse a nuevas regulaciones, buscando soluciones alternativas por la pandemia, y no especificaron el impacto del Artículo 137 de la C. luego en base a la **quinta interrogante**, Afirmaron que el arrendador fue perjudicado por el DS. 044-2020-PCM. Por unanimidad los 10 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). Por todo lo manifestado de los especialistas se corrobora la afectación al arrendador. Porque no pudo recibir los pagos mensuales del alquiler de su propiedad.

Así mismo en relación a la **sexta interrogante**, Afirmaron la modificación del artículo 137: tres entrevistados Alegre, Cojal y Yzaga (2023). Porque al modificar el artículo 137 si es necesario en situaciones excepcionales, debido a los desastres

naturales o epidemias. Además, negaron la modificación del artículo 137: cinco entrevistados, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello y Reátegui (2023). Donde Consideraron que la modificación del artículo 137 afecto negativamente la oferta de viviendas para alquilar. Luego dos entrevistados, Fuentes y Crisostomo (2023). manifestaron que la modificación del artículo 137 debio ser parte de un enfoque amplio y sistémico para abordar los problemas de vivienda, Por lo tanto, se debió tener acceso, laboral y económico durante la pandemia, para no afectar al arrendador, en relación a esto, **se confirmó el supuesto específico 1**. Donde el arrendador si fue afectado por la pandemia.

Así mismo las medidas excepcionales impuestas por el Artículo 137 de la Constitución de 1993, afectaron a los arrendadores, porque se vieron obligados a adaptarse a la nueva realidad y buscar soluciones para garantizar la sostenibilidad de sus propiedades y la continuidad de los contratos de arrendamiento. Se resalto la importancia de contar con la norma legal que equilibre la seguridad del arrendatario y la sostenibilidad del arrendador en tiempos de crisis.

Tabla N° 08: De la discusión del Objetivo específico 2:

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Describir cómo el arrendatario fue afectado por el DS. N° 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19

SUPUESTO ESPECÍFICO 2

teniendo como **segundo supuesto específico 2** que, el arrendatario fue afectado por el DS. N° 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19.

Porque este decreto no permitió la suspensión de pagos de alquiler y la renegociación del contrato, brindando al arrendatario solo la inviolabilidad de la vivienda, como propiedad alquilada, durante el contexto de crisis sanitaria.

Fuente: Elaboración propia

En relación a lo señalado por: Ninamancco (2020). Se evidencio que durante el contexto del aislamiento social obligatorio por el DS. N° 044-2020-PCM. por el COVID-19. Esto generó suspensión abrupta de varios aspectos de la vida, tanto a nivel económico, y social, donde se afectó el contrato de arrendamiento, y al arrendatario. Por lo tanto, es esencial abordar de manera equitativa, los problemas contractuales surgidos como resultado que fueron derivado del covid-19. y ello, afecto al arrendatario, por la emergencia del virus realizado por Martin Viscarra como presidente de turno, mediante el DS. y su control, tiene rango de ley.

Así mismo, la información obtenida de la guía de análisis de **fuentes de documentos**: se analizó el DS N° 044-2020-PCM. Art. 1 y 3: donde se estableció que el Estado de emergencia Nacional en respuesta al COVID-19, impuso cuarentena obligatoria. Y es por ello que, durante este período, se restringieron ciertos derechos constitucionales en aras de que la población tuvo que proteger la salud y su seguridad. Por lo que el derecho al libre tránsito fue restringido. Ello afecto al arrendatario por este DS. Siguiendo la misma idea Alvarenga, J. (2020). Menciono que una arrendataria fue afectada en Honduras ante la falta de apoyo gubernamental y despidos laborales afectó a una madre soltera y sus 3 hijos, el cual quedo sin vivienda y recursos económicos, donde se observó la desigualdad por la crisis del COVID-19. A diferencia de Honduras, El Salvador implantó medidas para aliviar la carga financiera de la población, lo cual favoreció a la población salvadoreña.

Por supuesto que los expertos entrevistados respondieron la **séptima interrogante**, donde: Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). los 10 afirmaron que el arrendatario fue afectado mediante el DS. 044-2020-PCM. porque la pandemia del COVID-19. Llego de manera fortuita, e imprevista. Ante ello el gobierno por tratarse de un virus efectiviza el DS. Y nos pone en cuarentena a nivel nacional. En este mismo orden de líneas, en la **octava interrogante**, encontramos que 8 de los entrevistados: Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello y Reátegui (2023). afirmaron que el arrendatario dejó de salir a trabajar durante la pandemia de COVID-19 y no pudo cumplir con sus obligaciones y de esta manera se afectó el contrato de arrendamiento. pero dos entrevistados: Fuentes y Crisostomo (2023).

presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales, Si bien no se pronunciaron directamente sobre el arrendatario que dejó de salir a trabajar, pero mencionaron que los arrendadores también pueden ser afectados y la importancia es de buscar soluciones justas para ambas partes.

Así mismo en relación a la **novena interrogante**, Afirmaron siete entrevistados: Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello (2023). Por la necesidad de añadir un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales. pero tres entrevistados: Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023) presentaron posturas diferentes si bien reconocen la importancia de un equilibrio justo, no mencionaron directamente la adición de un inciso o artículo del DS. Por lo tanto, no ofrecen propuestas específicas 3 entrevistados, y 7 entrevistados concuerdan con la postura planteada, lo cual sería muy importante añadir un inciso al DS. Para que no se afecten las partes. Considerando todos estos resultados por mayoría se corroboró el **supuesto específico 2**. Donde se evidenció que el arrendatario si fue afectado.

A nuestro propio criterio se afirma que el arrendatario fue afectado por el DS. 044-2020-PCM por las consecuencias de la pandemia a nivel nacional entre los años 2020 y 2022. Este decreto no permitió la suspensión de pagos de alquiler y la renegociación de contratos, brindando al arrendatario, solo la inviolabilidad de la vivienda, como propiedad alquilada, durante el contexto de crisis sanitaria. Sin embargo, es fundamental encontrar la igualdad adecuada para la protección del derecho del arrendatario y la sostenibilidad de los arrendadores para garantizar la estabilidad del mercado de arrendamiento a largo plazo.

V. CONCLUSIONES.

1. El contrato de arrendamiento en Lima, Perú, fue significativamente afectado por los regímenes excepcionales y el COVID-19, en el periodo 2020-2022. y tuvieron un impacto, relevante de afectación, entre los arrendadores y arrendatarios, donde se evidencio una serie de desafíos y cambios en la dinámica de los contratos de arrendamiento. En efecto para alcanzar el objetivo de la tesis fueron los conocimientos de especialistas que respondieron nuestras interrogantes, así mismo se presentaron dificultades, por la carga procesal y burocracia que los magistrados, no pudieran responder nuestras interrogantes, también se evidenció establecer el equilibrio para la protección de los derechos del arrendatario y la sostenibilidad del arrendador en tiempos de crisis. Ante estos hallazgos es importante tener marcos legales, flexibles que salvaguarden los intereses de las partes y mitigar los impactos negativos en los arrendamientos.

2. En síntesis describimos que estas medidas excepcionales del Artículo 137 de la CP. De 1993, afecto a los arrendadores, ya que se vieron obligados a adaptarse a la nueva realidad y buscaron soluciones que garanticen la sostenibilidad de sus propiedades y continuidad de los contratos de arrendamiento. Así mismo resaltamos el apoyo incondicional de los especialistas que apoyaron al objetivo específico 1: donde se mencionó que es importante contar con una norma legal que equilibre la seguridad del arrendatario y sostenibilidad de los arrendadores, tras la crisis sanitaria del covid-19.

3. En definitiva, describimos que el arrendatario fue afectado por el DS. 044-2020-PCM por consecuencias de la pandemia a nivel nacional entre años 2020 y 2022. Donde este decreto no permitió la suspensión de pagos de alquiler y la renegociación de contratos, brindando al arrendatario solo la inviolabilidad de la vivienda, como propiedad alquilada, durante el contexto de crisis sanitaria. Sin embargo, es fundamental encontrar la igualdad adecuada para la protección del derecho del arrendatario y la sostenibilidad de los arrendadores para garantizar la estabilidad del mercado de arrendamiento a largo plazo.

VI. RECOMENDACIONES

1. Se sugiere a la presidente del Perú y congreso modificar el art. 62 de la constitución. Agregando un inciso, a la libertad de contratar, que en futuros casos como el covid-19, los contratos se modifiquen, por leyes, disposiciones flexibles, promoviéndose con claridad, la uniformidad de regulaciones relacionadas con el arrendamiento siendo claras, coherentes y de fácil comprensión. Se recomienda que las autoridades revisen y actualicen la legislación vigente, y trabajen en la elaboración de vacíos legales, y que aborden de manera específica los contratos de arrendamiento por el covid-19, proporcionando seguridad jurídica y derecho del equilibrio tanto al arrendador y arrendatario, ante hechos imprevistos, como catástrofes de nivel global.

2. Sería beneficioso que el congreso desarrolle estrategias que busquen abordar los desafíos enfrentados por los arrendadores en relación al Artículo 137 de la C. de 1993, aumentar un inciso, al numeral 1: que sea referido a los arrendamientos durante el COVID-19. y evaluar planes de apoyo financiero, promoviendo la flexibilidad en los contratos de arrendamiento, facilitar la mediación, actualizando la legislación y promoviendo la educación, brindando mayor respaldo y claridad a los arrendadores, permitiendo enfrentar de manera más efectiva los impactos de las medidas excepcionales en su actividad arrendadora en situaciones de crisis.

3. Al presidente, congreso y gobiernos regionales, actúen de manera inmediata, brindando apoyo económico para los arrendatarios: donde las instituciones pertinentes deben considerar la implementación de programas y subsidios económicos dirigidos a los arrendatarios afectados por situaciones de emergencia, como el covid-19. Estas medidas podrían ayudar a aliviar la carga financiera y garantizar la continuidad de los pagos de alquiler. Por otro lado, el arrendatario en un futuro no debe ser afectado por los DS. 044-2020-PCM.

REFERENCIAS

- Alcaraz, H. (2020). El estado de emergencia sanitaria en Francia elogio de la excepción. P. Biglino y F. Durán (coords.). Los efectos horizontales de la COVID sobre el sistema constitucional, 1-21.
https://www.fundacionmgimenezabad.es/sites/default/files/Publicar/documentacion/documentos/2021/20210209_dc_cap20_alcaraz_h_es_o.pdf
- Alvarenga, J. (2020). Honduras: Desalojan a madre soltera tras perder su trabajo en plena pandemia. Notibomba. <https://notibomba.com/honduras-desalojan-a-madre-soltera-tras-perder-su-trabajo-en-plena-pandemia/>
- Andia Prado, D. J. (2022). Contratos de arrendamiento en acta de conciliación y la inmovilización social obligatoria, COVID 19, Arequipa – 2020.
https://ucv.primo.exlibrisgroup.com/permalink/51UCV_INST/175ppoi/alma991002916153607001
- Anjos, M. D. (2021). Public procurement in times of pandemic Covid 19: the exception regime in Portuguese law and times of change in EU. In 4th International Conference Contemporary Challenges in Administrative Law from an Interdisciplinary Perspective (pp. 196-204).
<https://pesquisa.bvsalud.org/global-literature-on-novel-coronavirus-2019-ncov/resource/pt/covidwho-1819221>
- Baena, G. (2017). *Metodología de Investigación Científica*. Patria.
http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf
- Calahorrano Latorre, E. (2020). Contract Law and Emergency: Institution Recycle and Return of Principles in Covid-19 Context. *Ius Humani. Law Journal*, 9(2), 159-201. <https://doi.org/10.31207/ih.v9i2.231>
- Canaza-Choque, F. A. (2021). Enemigo Público. Estado de excepción global y la protección de los derechos humanos en tiempos inestables. *Revista Peruana de Derecho y Ciencia Política*, 1(1), 1-11.
<https://idicap.com/ojs/index.php/dike/article/view/29/63>
- Cancela Merino, A. (2020). El contrato de arrendamiento en Roma y su régimen actual. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/46892>

- Castro, R. P. (2020). La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19/The Response of French Contract Law to the COVID-19 Pandemic. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 47-74.
<file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/559-2740-1-PB.pdf>
- Chrem, J. B. (2019). El contrato de arrendamiento. *THEMIS Revista de Derecho*, (30), 197-205.
https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=En+cuanto+al+derecho+del+arrendatario.+El+doctor+Jack+Bigio+Chrem&btnG=
- Constitución Política del Perú Artículo 137, 29 de diciembre de 1993.
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/169013>
- Constitución (1993), (2022) Constitución Política del Perú. Jurista Editores, recupera de <https://www.juristaeditores.com/producto/constitucion-politica-del-peru-2/>
- Скворцова, Т. А., & Працко, Г. С. (2021). Договор аренды недвижимого имущества: экономико-правовой аспект. *Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление*, (9), 69-71. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46439034>
- Dauti, A. (2020). Legal Regulation of Leasing Contract in the Republic of Kosovo. *Acta Universitatis Danubius. Juridica*, 16(3), 43-53.
<https://www.cceeol.com/search/article-detail?id=935435>
- Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Por el cual se declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19. 15 de marzo de 2020.
<https://www.gob.pe/institucion/pcm/normas-legales/460472-044-2020-pcm>
- Decreto Supremo N° 046-2020-PCM. precisa el DS. N° 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID 19.
<https://www.gob.pe/institucion/pcm/normas-legales/462244-046-2020-pcm>
- Del Perú, C. P. (1993). Constitución política del Perú. Lima, Perú.
<http://www.alertainformativa.com.pe/modulos/documentos/archivos/c1a71afafbcfef5796d8c18391dcac3.pdf>
- Expediente STC 01805-2007-PHD/TC

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/01805-2007-HD.html>

Expediente del Proyecto de Ley 05238/2020-CR [Ley que dispone medidas sobre el arrendamiento de inmuebles con destino habitacional como consecuencia del aislamiento social obligatorio establecido en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, Decreto Supremo 046-2020-PCM y sus normas complementarias o modificatorias](#)

Expediente del Proyecto de Ley 05004/2020-CR [Ley que dispone medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la declaratoria de estado de emergencia por el brote de COVID-19](#)

Ferrer, L. P. (2020). El COVID 19: Impacto psicológico en los seres humanos. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria de Ciencias de la Salud. SALUD Y VIDA*, 4(7), 188-199.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7407744>

Fuentes López, E. (2021.). *De las implicaciones en el contrato de arrendamiento de las medidas adoptadas por el gobierno nacional para la contención y manejo de la pandemia ocasionada por el COVID 19*. Universidad Externado de Colombia. <https://bdigital.uexternado.edu.co/entities/publication/bc4dac4e-ae62-492e-80f0-87a76694ef27>

González Castillo, J. (2022). El arrendamiento de inmuebles mediante plataformas digitales: Un caso de eventual competencia desleal y de abuso de la libertad de empresa y del derecho de propiedad de los oferentes de dichos inmuebles. *Revista chilena de derecho*, 49(1), 55–82.

https://ucv.primo.exlibrisgroup.com/permalink/51UCV_INST/p5e2np/cdi_dialnet_primary_oai_dialnet_unirioja_es_ART0001539368

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-hill.

https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/64591365/Metodolog%C3%ADa_de_la_investigaci%C3%B3n._Rutas_cuantitativa_cualitativa_y_mixta-libre.pdf?1601784484=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DMETODOLOGIA_DE_LA_INVESTIGACION

- La Torre Hernández, L. V., y Alvarado Guerra, L. L. (2021). Circunstancias jurídicas que le permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19. **2**
<http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1818>
- Laskar, M. (2013). Summary of social contract theory by Hobbes, Locke and Rousseau. Locke and Rousseau (April 4, 2013).
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2410525
- López Rivadeneyra, C. J. (2022). Las obligaciones del contrato de arrendamiento de local comercial ante la alteración de las circunstancias.
<https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/4745>
- Lora González, C., y Baena Solís, M. (2022). Novedades Recogidas en La Reciente Jurisprudencia Constitucional en Materia De Vivienda. Actualidad Jurídica (1578-956X), 26(58), 145–153. **5**
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8589338>
- Muñoz-Alonso López, M. La Incidencia del COVID-19 en el Derecho de Propiedad a Través del Contrato de Arrendamiento. **3**
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/184620>
- Murillo Torres, L. M. (2020). Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas en Colombia y en Perú.
<http://repositorio.unisinucartagena.edu.co:8080/jspui/bitstream/123456789/356/1/Impacto%20del%20aislamiento%20social%20obligatorio.pdf>
- Ninamancco Córdova, F. (2020). El COVID-19 y los contratos de arrendamiento. Recuperado de <https://laley.pe/art/9406/el-covid-19-y-los-contratos-de-arrendamiento>
- Nossa Páramo, J. D. P., y Sandoval Briceño, (2021) D. F. Los controles de legalidad a la urgencia manifiestan en tiempos de la pandemia COVID 19 en Boyacá.
https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/50340/2023jennyferno_ssadiegosandoval.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pérez, A. D. (2020). El derecho a la vivienda en el contexto de la pandemia mundial. Revista IIDH, (72), 71-88.

https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/67824242/El_derecho_a_la_vivienda_e_n_el_contexto_de_la_pandemia_mundial-libre.pdf?1625090732=&response-content-

Requena Diaz, C. J., y Serpa Halanoca, R. M. (2020). Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/57127>

Reyes Grimarey, M. A. (2022). Libertad de contratar y la constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo dispuesta por el gobierno en tiempos de pandemia.

<http://repositorio.unifsc.edu.pe/handle/20.500.14067/6197>

Ríos, R. (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. 1ª. Ed. Servicios Académicos Intercontinentales S.L. Málaga, España.

<https://www.eumed.net/libros-gratis/2017/1662/1662.pdf>

Robles Espinoza, F. B. (2021). Control de constitucionalidad de los regímenes de excepción en el estado constitucional peruano.

<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/4844>

Sanz Cristóbal, A. (2021). La cláusula rebus sic stantibus en el contexto de la pandemia por la COVID-19 (particular referencia al arrendamiento).

<https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/48148/TFG-N.%201614.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

San Segundo, M. I. L. (2022). COVID 19 y arrendamiento de inmuebles. el reto de mantener el equilibrio contractual en las relaciones arrendaticias en tiempos de pandemia. *Revista de Derecho UNED*, (29), 51–88.

https://ucv.primo.exlibrisgroup.com/permalink/51UCV_INST/p5e2np/cdi_proquest_journals_2701144862

Shyian Yuliia, V. (2022). Contrato de arrendamiento los tipos y condiciones esenciales. *розвитку науки та інформаційних технологій*, 170.

<https://novaosvita.com/wp-content/uploads/2022/06/ModTrSc-Odesa-May2022Rev.pdf#page=170>

Tamani, C. (2020). El desequilibrio contractual sobreviniente debido a la emergencia sanitaria global y los arrendamientos de vivienda.

https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/62851255/Comentario_para_Derecho_Critico_stamped20200406-123133-ae4b-libre.pdf?1586218647=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DEI_desequilibrio_contractual_sobrevini_en.pdf&Expires=1686795555&Signature=SSD.

Teixeira, A. (2021). " Exception constitutionnelle sanitaire"? Une analyse comparative des mesures d'urgence contre le Covid-19 en France et au Brésil. *Sorbonne Student Law Review-Revue juridique des étudiants de la Sorbonne*, 4(1).

<https://sorbonnestudentlawreview.org/journal/article/view/129/73>

Urbina, M. I. S. (2023). Covid-19 como caso fortuito o fuerza mayor. Vacío legal en el Código Civil de Honduras **7**

<https://repositorio.unitec.edu/xmlui/handle/123456789/10843>

Varsi Rospigliosi, Enrique, Rosenvald, Nelson, y Torres Maldonado, Marco Andrei. (2020). La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual. *Acta bioethica*, 26(1), 29-36.

<https://dx.doi.org/10.4067/S1726-569X2020000100029>

Villamil, a. r., pérez, l. v., y arenas, d. z. (2020). estructura normativa aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda urbana en tiempos del covid-19. *vances en investigaci3n científica*, 107. [Recuperado de EETNOGRAFIA-INVESTIGACION-PARA-DESARROLLARlibro-2-tomo2-ciencias-economicas-sociales.pdf \(researchgate.net\)](#)

Velasco, L. F. O. (2020). Caso fortuito y fuerza mayor en tiempos de pandemia. *Iuris Dictio*, 11-11.

<https://revistas.usfq.edu.ec/index.php/iurisdictio/article/view/1830>

ANEXO 01: Tabla de operacionalización de categorías.

MATRIZ DE CONSISTENCIA: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima, Perú 2020-2022

PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	SUPUESTOS	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL.	METODOLOGÍA.
<p>Problema General: ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022?</p> <p>Problema Específico 1: ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022?</p> <p>Problema Específico 2: ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022?</p>	<p>Objetivo General: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p> <p>Objetivo Específico 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p> <p>Objetivo Específico 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022</p>	<p>Supuesto General: Se confirmo que ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p> <p>Supuesto Específico 1: Se comprobó que fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p> <p>Supuesto Específico 2: Se corrobora que el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p>	<p>CATEGORÍA 1: Contrato de arrendamiento</p> <p>SUBCATEGORÍAS: Arrendador Arrendatario.</p> <p>CATEGORÍA 2: Regímenes excepcionales.</p> <p>SUBCATEGORÍAS: Artículo 137 constitución de 1993 Decreto supremo 044-2020-PCM.</p>	<p>1 Cancela (2020) El contrato de arrendamiento, es un negocio jurídico teniendo como partes, arrendador, y arrendatario, donde las obligaciones son mutuas al cambio de un precio pactado en el arriendo del inmueble. (p. 62).</p> <p>2 Cabanellas (2012). El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado (p. 337).</p>	<p>- Enfoque: Cualitativo. - Diseño: teoría fundamentada. - Tipo: básica nivel de investigación: Descriptiva - Escenario de estudio: Lima, Perú. - Participantes: Abogados, litigantes, en derecho civil, reales, y especialistas en contratos de arrendamientos.</p> <p>- Técnicas e instrumentos de recolección de datos: Técnicas: -Entrevistas -Análisis Documental. Instrumentos: - Guía de preguntas Entrevista - Guía de Análisis Documental</p>

ANEXO 01 A: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

FACULTAD DE DERECHOS Y HUMANIDADES

ESCUELA: Escuela Profesional de Derecho

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

- Lima Cahuana, Nicolas Wilber

ÁMBITO TEMÁTICO: Contrato de Arrendamiento y el régimen de excepción, del artículo 137, inciso 1 de la constitución de 1993, por las consecuencias del COVID-19.

TÍTULO	
Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima, Perú 2020-2022.	
PROBLEMAS	
Problema General	¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022?
Problema Específico 1	¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022?
Problema Específico 2	¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

<p>Objetivo Específico 1</p>	<p>Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022</p>
<p>Objetivo Específico 2</p>	<p>Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022</p>
<p>SUPUESTOS</p>	
<p>Supuesto General</p>	<p>Se corroboro que ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022. Porque se demostró la afectación del contrato, logrando alcanzar el objetivo de la presente tesis de investigación con los conocimientos de profesionales, especialistas que respondieron nuestras interrogantes, así mismo con el análisis de los documentos, sumados a eso con el desarrollo solido de nuestro marco teórico, por otro lado ante estos hallazgos es importante tener marcos legales, flexibles que salvaguarden los intereses de las partes y mitigar los impactos negativos en los arrendamientos.</p>
<p>Supuesto Específico 1</p>	<p>Se confirma que fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022, porque se afectó a los arrendadores, ya que se vieron obligados a adaptarse a la nueva realidad y buscaron soluciones que garanticen la sostenibilidad de sus propiedades y continuidad de los contratos de arrendamiento. Donde es importante contar con una norma legal que equilibre la seguridad del</p>

	arrendatario y sostenibilidad de los arrendadores, tras la crisis sanitaria del covid-19.
Supuesto Específico 2	Definitivamente el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022. Porque este decreto no permitió la suspensión de pagos de alquiler y la renegociación del contrato, brindando al arrendatario solo la inviolabilidad de la vivienda, como propiedad alquilada, durante el contexto de crisis sanitaria.

Categorización	<p>Categoría 1 : Contrato de arrendamiento</p> <p>Subcategoría 1: Arrendador</p> <p>Subcategoría 2: Arrendatario</p> <p>Categoría 2: Regímenes excepcionales</p> <p>Subcategoría 1: Artículo 137 de la constitución de 1993</p> <p>Subcategoría 2: Decreto supremo N° 044 – 2020 – PCM.</p>
-----------------------	---

MÉTODOLOGIA	
--------------------	--

Tipos y Diseño de investigación	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Diseño: Teoría Fundamentada</p> <p>Tipo de investigación: Básica</p> <p>Nivel de la investigación: Descriptivo</p>
--	---

	<p>Escenario de estudio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El centro de conciliación Zelaya & Asociados del Cercado de Lima. • Abogados especializados <p>Participantes:</p>
--	---

<p>Método de muestreo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 10 Doctores y Magister Abogados, litigantes en materia civil, en derecho civil, derechos reales, especialistas en contratos de arrendamientos, agentes inmobiliarios, bróker, conciladores y arbitros. <p>Muestra: No probabilística</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo: De expertos - Orientados: Por conveniencia
<p>Plan de análisis y trayectoria metodológica</p>	<p>Técnica e instrumento de recolección de datos</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Técnica: Entrevista y análisis de documentos ✓ Instrumento: Guía de entrevista y ficha de análisis de documentos. (Proyecto de Ley 05238/2020-CR, STC 01805-2007-PHD/TC-régimen de excepción, Art. 137 Constitución Política. del Perú de 1993, inciso 1; Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Art. 1 y 3; Alvarenga, J.(2020) Honduras: Desalojan a madre soltera tras perder su trabajo en plena pandemia – periodico Notibomba)
<p>Método de Análisis de información</p>	<p>Hermenéutico, inductivo, descriptivo, comparativo.</p>

ANEXO 02: Instrumento de recolección de datos.

GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTAS)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: González (2022) El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes (p.4). Cabanellas (2012). El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado (p. 337).

- 1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?
- 2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?
- 3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

FIRMA Y SELLO

Lima de 2023.

GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

1. Entrevistado/a: Alegre Rubina Miguel Ángel.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado / Gerente General, Estudio Jurídico Alegre Rubina.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por las medidas extraordinarias adoptadas por el gobierno para proteger a los hogares vulnerables, como la prórroga obligatoria del contrato hasta el 9 de agosto de 2021, la suspensión de los desahucios y lanzamientos y la posibilidad de solicitar ayudas al alquiler.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La implementación de regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19 ha afectado el contrato de arrendamiento al generar un clima de incertidumbre que ha llevado a los arrendadores a ser más cuidadosos al momento de celebrar un contrato.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La suspensión de actividades económicas y la restricción de movilidad durante la pandemia han afectado la capacidad del arrendatario para generar ingresos, lo que ha dificultado el pago de la renta y ha llevado a una acumulación de deudas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personal, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

El arrendador fue afectado por el artículo 137 de la constitución en la pandemia de COVID-19, porque este artículo establece una limitación al derecho de propiedad del arrendador, al permitir que el Gobierno nacional adopte medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables, como la prórroga de los contratos, la suspensión de los desahucios y lanzamientos, y la posibilidad de solicitar moratorias o condonaciones del pago.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

El arrendador fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM debido a que este impuso restricciones a la movilidad y al comercio, lo que dificultó el acceso de los inquilinos a los inmuebles arrendados y, por ende, redujo la demanda de alquileres.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

Se debe considerar la modificación del artículo 137 de la Constitución de 1993 para incluir una cláusula que permita la suspensión o reducción del pago de la renta durante una emergencia sanitaria, como la que se vive actualmente por la pandemia de COVID-19.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

El Decreto Supremo 044-2020-PCM estableció medidas excepcionales en materia de arrendamiento de vivienda y locales comerciales para proteger a los arrendatarios durante la pandemia COVID-19.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, deajo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

Durante la pandemia de COVID-19, las restricciones impuestas por el gobierno limitaron la capacidad de los arrendatarios para trabajar y generar ingresos.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

La adición de un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales podría ser necesaria para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales durante la pandemia de COVID-19.



MARGUELA ALEGRE RUBINA
ABOGADO
Reg. CAL N° 41285

LIMA 03 DE MAYO DEL 2023.

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Abogado **Alegre Rubina Miguel Ángel**.

Fecha y hora: Lima, 03 de mayo del 2023.



MIGUELA ALEGRE RUBINA
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 41285



GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

2. Entrevistado/a: Dr. Cojal Mena, Teófilo Martín

Cargo/profesión/grado académico: Docente, Universidad Nacional educación Enrique Guzmán Valle.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la suspensión de la entrega de los bienes inmuebles a título de arrendamiento pactada entre el 17 de marzo y el 17 de abril de 2020, que se extendió hasta el 30 de junio de 2020, lo que implicó una modificación temporal de las condiciones contractuales y una prórroga forzosa del plazo.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

Las medidas de restricción a la movilidad y la suspensión de actividades económicas han afectado la capacidad de los inquilinos para pagar la renta, lo que ha generado un aumento en los casos de incumplimiento de contrato.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La implementación de medidas de congelamiento de precios de alquiler durante la pandemia ha afectado económicamente al arrendatario, ya que ha impedido la posibilidad de negociar el precio de la renta de acuerdo con las condiciones del mercado.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo

ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

El arrendador fue afectado por el artículo 137 de la constitución durante la pandemia de COVID-19, porque este artículo autoriza al Gobierno nacional a restringir el ejercicio del derecho de propiedad del arrendador, al dictar medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables, como la extensión de los contratos, la paralización de los desalojos y desahucios, y la opción de pedir aplazamientos o rebajas del pago.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

La imposibilidad de los inquilinos para pagar el alquiler debido a la crisis económica causada por la pandemia también afectó a los arrendadores, ya que estos dejaron de recibir ingresos por los alquileres.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

Modificar el artículo 137 si es necesaria, ya que, en situaciones excepcionales, como desastres naturales o epidemias, el arrendatario puede solicitar una reducción o suspensión del pago de la renta.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

Una de las principales medidas fue la suspensión de los desalojos por falta de pago de renta, lo que permitió a los arrendatarios que se vieron afectados económicamente por la pandemia mantener su vivienda o local comercial.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

Muchos arrendatarios perdieron sus trabajos o vieron disminuidos sus ingresos debido a la pandemia, lo que dificultó cumplir con sus obligaciones contractuales en materia de arrendamiento.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

El inciso o artículo podría establecer medidas específicas para proteger a los arrendatarios que se han visto afectados por la pandemia y tienen dificultades para cumplir con sus obligaciones contractuales.



MARTÍN COJAL MINA
ABOGADO
REG. 39765 C.A.L.
MAESTRO EN DERECHO CONSTITUCIONAL

FIRMA Y SELLO

Lima, 05 de mayo del 2023

Anexo:

Consentimiento Informado (*)

Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

3. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
4. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):



Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Dr. Cojal Mena, Teófilo Martin**

Fecha y hora: Lima, 05 de mayo del 2023



MARTIN COJAL MENA
ABOGADO
REG. 39765 C.A.L.
MAESTRO EN DERECHO CONSTITUCIONAL

GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

3. Entrevistado/a: Yzaga Arévalo, Víctor Liliano.

Cargo/profesión/grado académico: Dr. Abogado. Civil, constitucional. Conciliador, Arbitro. Estudio Jurídico "Liliano Yzaga Arévalo"

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la declaratoria de la emergencia económica, social y ecológica, que permitió al gobierno dictar medidas excepcionales para regular los contratos de arrendamiento y garantizar el derecho a la vivienda digna, lo que supuso una intervención estatal en las relaciones privadas entre arrendadores y arrendatarios.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La prohibición de desalojos y la suspensión de plazos legales ha afectado la capacidad de los arrendadores para recuperar su propiedad y buscar un nuevo inquilino que pague la renta, generando una carga económica adicional.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La prohibición de desalojos durante la pandemia ha dado lugar a una mayor presión sobre el arrendatario, ya que se ha acumulado una deuda que tendrá que pagar en el futuro y que podría llegar a ser impagable.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República. **2.-** Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención

de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

El arrendador fue afectado por el artículo 137 de la constitución de 1993, por la pandemia de COVID-19, porque este artículo faculta al Gobierno nacional a limitar el goce del derecho de propiedad del arrendador, al establecer medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables, como la continuidad de los contratos, la suspensión de las ejecuciones y lanzamientos, y la alternativa de solicitar diferimientos o condonaciones del pago.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

Además, el decreto supremo 044-2020-PCM impuso medidas como la suspensión de desalojos y el congelamiento de los precios de alquiler, lo que limitó la capacidad de los arrendadores para tomar medidas legales contra los inquilinos que incumplieran con el pago de la renta.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

La modificación del artículo 137 podría generar incertidumbre jurídica y afectar la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento. En su lugar, sugieren la adopción de medidas temporales y excepcionales para proteger a los arrendatarios durante la pandemia, como la suspensión de los desalojos y la creación de programas de ayuda financiera.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

Además, se estableció la posibilidad de negociar acuerdos entre arrendatarios y arrendadores para reprogramar el pago de la renta, lo que permitió a los arrendatarios ajustar sus pagos a su situación financiera actual.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

La disminución de ingresos también afectó la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta y los servicios básicos, lo que puede generar un incumplimiento del contrato de arrendamiento.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

Estas medidas podrían incluir la posibilidad de aplazar el pago de la renta, renegociar los términos del contrato de arrendamiento o incluso la condonación parcial o total de la renta en casos extremos.


Dr. Víctor Liliano Yzaga Arévalo
CAL. 41028

FIRMA Y SELLO

Lima, 05 de mayo del 2023

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

5. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
6. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Dr. Yzaga Arévalo, Víctor Liliano.**

Fecha y hora: Lima, 05 de mayo del 2023



Dr. Víctor Liliano Yzaga Arévalo
CAL. 41028



GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTAS)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

4. Entrevistado/a: Zelaya Reyes, Cesar Máximo.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado, Civil y Litigante, Estudio. Zelaya & Asociados.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la situación de fuerza mayor derivada de la pandemia, que ha generado dificultades económicas y sociales para muchas personas, lo que puede dar lugar a la aplicación de figuras jurídicas como la imprevisión, la revisión o la resolución del contrato por incumplimiento o por mutuo acuerdo.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La imposibilidad de realizar visitas a las propiedades en alquiler y la cancelación de eventos públicos y privados han dificultado la promoción de propiedades en

alquiler, lo que ha disminuido la capacidad de los arrendadores para encontrar nuevos inquilinos y mantener sus ingresos.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La incertidumbre generada por la pandemia ha llevado a los arrendatarios a tener dificultades para planificar a largo plazo, lo que ha afectado la capacidad de muchos de ellos para pagar la renta y ha generado un clima de inestabilidad financiera.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2º y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

El arrendador fue afectado por el artículo 137, durante la pandemia de COVID-19, porque este artículo permite al Gobierno nacional a intervenir el ejercicio del derecho de propiedad del arrendador, al implementar medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables, como la prolongación de los contratos, la interrupción de las expulsiones y desalojos, y la posibilidad de solicitar prórrogas o reducciones del pago.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

El aumento en el tiempo de espera para desalojar a un inquilino moroso también fue un perjuicio para los arrendadores, ya que les impidió recuperar el control de su propiedad y buscar un nuevo inquilino que pagara la renta.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

La modificación del artículo 137 podría generar un desequilibrio en la relación contractual entre arrendador y arrendatario, y que se debería buscar un equilibrio entre la protección de los derechos del arrendatario y la garantía de los derechos del arrendador.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

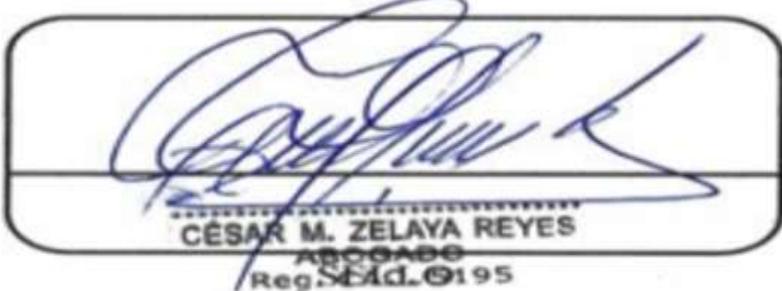
El Decreto Supremo también estableció que los intereses y moras generados durante el período de emergencia sanitaria no serían considerados para el cálculo de la renta futura.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

En algunos casos, los arrendatarios intentaron renegociar los términos del contrato de arrendamiento con los arrendadores para ajustar la renta a sus ingresos actuales.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

La adición de un inciso o artículo también podría establecer medidas para proteger a los arrendadores que dependen de la renta del inmueble para mantenerse económicamente, pero que también han sido afectados por la pandemia.



FIRMA Y SELLO

Lima, 08 de mayo del 2023

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

7. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
8. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Abogado Zelaya Reyes, Cesar Máximo.**

Fecha y hora: Lima, 08 de mayo del 2023



CÉSAR M. ZELAYA REYES
ABOGADO
Reg. S.E.A.D. 0195



GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTAS)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

5. Entrevistado/a: Huayapa Reyes Rayda

Cargo/profesión/grado académico: Dra. Abogada, docente Universidad San Martín de Porres.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la necesidad de adoptar medidas sanitarias y preventivas para evitar el contagio y la propagación del virus, lo que puede implicar restricciones al uso y goce del inmueble arrendado, así como obligaciones adicionales para las partes en materia de limpieza, desinfección y cuidado del bien.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

Las medidas de estímulo económico implementadas por el gobierno durante la pandemia, como la congelación de precios de alquiler, han afectado la capacidad

de los arrendadores para ajustar los precios de alquiler según las condiciones del mercado, reduciendo su rentabilidad.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La pandemia ha llevado a un aumento en la competencia por los empleos y ha generado una reducción en los ingresos del arrendatario, lo que ha llevado a muchos de ellos a tener dificultades para pagar la renta.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo

ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

El Artículo 137 de la Constitución de 1993 establece la garantía constitucional de la propiedad privada y la protección del derecho a su libre disposición.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

El arrendador también puede haber sido perjudicado por la falta de claridad en las medidas gubernamentales para apoyar a los arrendadores afectados por la pandemia, lo que dificultó la toma de decisiones informadas.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

En lugar de modificar el artículo 137 de la Constitución, se deberían implementar medidas específicas en la legislación de arrendamiento urbano para proteger a los arrendatarios durante situaciones de emergencia sanitaria, como la pandemia de COVID-19.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

Los arrendatarios también tuvieron la opción de suspender temporalmente el contrato de arrendamiento si no podían hacer uso del inmueble por las restricciones impuestas durante la pandemia.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejó de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

El incumplimiento del contrato de arrendamiento puede generar multas o incluso la terminación del contrato por parte del arrendador, lo que puede llevar a la pérdida de la vivienda o local comercial.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

Estas medidas podrían incluir la posibilidad de solicitar apoyo económico del gobierno o renegociar los términos del contrato de arrendamiento con el arrendatario.



FIRMA DEL ENTREVISTADO

Lima, 09 de mayo del 2023

Anexo:

Consentimiento Informado (*)

Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

9. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
10. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):



Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Abogado Huayapa Reyes Rayda**

Fecha y hora: Lima, 09 de mayo del 2023



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text: "Rayda Huayapa Reyes", "ABOGADO", and "REG. AL. N. 9810". Below the signature, the text "FIRMA DEL ENTREVISTADO" is printed.

GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

6. Entrevistado/a: Cacsi Mamani, Edwin Nicolas.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado, en Derecho Corporativo, docente Univ. Peruana de Ciencias Aplicadas.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la variación de las condiciones del mercado inmobiliario debido a la crisis generada por el COVID-19, lo que puede afectar el valor del canon, la oferta y la demanda de vivienda, así como las expectativas y necesidades de los arrendatarios y arrendadores.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La pandemia ha llevado a una mayor oferta de propiedades de alquiler en el mercado, lo que ha generado una mayor competencia entre los arrendadores y ha llevado a la disminución de los precios de alquiler.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La imposibilidad de realizar visitas a la propiedad en alquiler durante la pandemia ha dificultado la búsqueda de nuevos inquilinos, lo que ha afectado la capacidad del arrendatario para mantener sus ingresos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de

cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

Durante la pandemia COVID-19, se han implementado medidas excepcionales en el ámbito del arrendamiento de bienes inmuebles, con el fin de proteger a los arrendatarios que se han visto afectados por la crisis económica y sanitaria.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaró el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

La pandemia y el decreto supremo 044-2020-PCM también ha llevado a cambios en las preferencias de los inquilinos en cuanto a los tipos de propiedades que buscan, lo que podría haber afectado la demanda de ciertos tipos de propiedades y perjudicado a los arrendadores que se especializan en esos tipos de propiedades.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

La modificación del artículo 137 podría ser contraproducente, ya que podría desincentivar la inversión en el mercado de arrendamiento y afectar negativamente la oferta de viviendas para alquilar.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

A pesar de estas medidas, algunos arrendatarios enfrentaron dificultades para cumplir con sus obligaciones contractuales debido a la prolongación de la pandemia y la falta de ingresos.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

Para evitar la terminación del contrato, algunos arrendatarios buscaron asesoría legal para negociar con los arrendadores o buscar opciones legales para aplazar el pago de la renta.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

Es importante tener en cuenta que cualquier medida adoptada debe ser justa y equilibrada para ambas partes y no debe perjudicar a ninguna de ellas.



Lima, 13 de mayo del 2023

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

11. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
12. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Abogado Cacsi Mamani, Edwin Nicolas.**

Fecha y hora: Lima, 13 de mayo del 2023





Edwin N. Cacsi Mamani
ABOGADO
I.C.A.T. N° 02979

GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

7. Entrevistado/a: Tello Ramírez Roger.

Cargo/profesión/grado académico: Mg. Derecho Civil, comercial, arbitro, Arbitraje "Justicia Alternativa"

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la posibilidad de acudir a mecanismos alternativos de solución de conflictos para resolver las controversias que puedan surgir entre las partes por motivo del COVID-19, como la conciliación, la mediación o el arbitraje, lo que puede facilitar el diálogo y la búsqueda de acuerdos.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La incertidumbre económica y la volatilidad de los mercados han afectado la capacidad de los arrendadores para planificar a largo plazo y tomar decisiones

informadas sobre la inversión en propiedades de alquiler, generando un clima de inestabilidad financiera.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

Las medidas de estímulo económico implementadas por el gobierno durante la pandemia, como la congelación de precios de alquiler, han afectado la rentabilidad del arrendatario, ya que han reducido su capacidad de ajustar los precios de alquiler de acuerdo con las condiciones del mercado.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

Una de estas medidas excepcionales es la prohibición de desalojos por falta de pago de renta, la cual se ha establecido a través de diversos decretos legislativos y resoluciones emitidas por el Gobierno peruano.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional? Los arrendadores también pueden haber experimentado mayores costos asociados con el mantenimiento de las propiedades durante la pandemia, como la limpieza y la desinfección regular de las áreas comunes.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario? Si se podría modificar el artículo 137 debe ser evaluada con cautela, y que se debe realizar un análisis exhaustivo de las implicancias legales, económicas y sociales de dicha modificación antes de tomar tal decisión.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

En estos casos, es importante que los arrendatarios se comuniquen con sus arrendadores para buscar soluciones y evitar conflictos legales.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

En algunos casos, los arrendatarios recurrieron a préstamos o solicitaron ayuda económica del gobierno para hacer frente a sus obligaciones contractuales.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

La adición de un inciso o artículo también podría establecer procedimientos claros y específicos para la resolución de conflictos entre las partes contractuales durante la pandemia de COVID-19.



ROGER TELLO RAMIREZ
ABOGADO
CAL. 36890

FIRMA Y SELLO

Lima, 15 de mayo del 2023

GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

8. Entrevistado/a: Reátegui Vela, Winston Jaime

Cargo/profesión/grado académico: Dr. Derecho Civil, Docente UNMSM.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la aplicación del principio de solidaridad social, que implica un deber moral y legal de cooperar con los demás en situaciones difíciles como la actual pandemia, lo que puede motivar a las partes a renegociar los términos del contrato o a conceder beneficios o facilidades para el pago del canon.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La reducción de ingresos debido a la pandemia ha llevado a los arrendadores a ofrecer descuentos y otras concesiones a los inquilinos, lo que ha afectado los

términos y condiciones del contrato de arrendamiento y ha disminuido su rentabilidad.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La pandemia ha llevado a una mayor oferta de propiedades de alquiler en el mercado, lo que ha generado una mayor competencia entre los arrendatarios y ha llevado a una disminución de los precios de alquiler.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo

ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

Esta medida ha generado una situación difícil para los arrendadores, ya que en muchos casos no han podido cobrar la renta correspondiente y han tenido que asumir los costos de mantenimiento y servicios básicos de los inmuebles arrendados.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional? La incertidumbre y la volatilidad económica generada por la pandemia también pueden haber afectado a los arrendadores que dependen de los ingresos del alquiler para pagar sus propias obligaciones financieras, como los préstamos hipotecarios.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario? La protección de los arrendatarios durante la pandemia de COVID-19 no debe ser vista como una responsabilidad exclusiva del Estado, y que los arrendadores también deberían ser incentivados a adoptar medidas solidarias y flexibles con sus inquilinos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de

Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

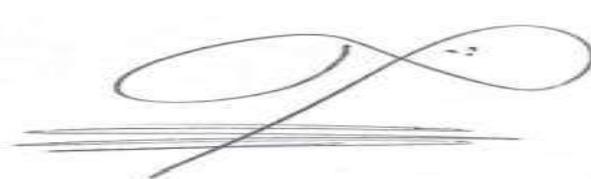
En algunos casos, los arrendatarios pudieron solicitar la devolución de la garantía o depósito que habían entregado al inicio del contrato de arrendamiento para hacer frente a sus necesidades económicas.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

Es importante tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es un acuerdo legal entre las partes y debe ser respetado, pero en situaciones excepcionales como la pandemia, es importante buscar soluciones que permitan cumplir con las obligaciones contractuales.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

Estos procedimientos podrían incluir la posibilidad de recurrir a la mediación o arbitraje para resolver cualquier controversia que surja en relación con el contrato de arrendamiento.


Winston Jaime Reátegui Vela
DNI 09313661
Reg. CAL 19579

FIRMA Y SELLO

Lima, 18 de mayo del 2023

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

13. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
14. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

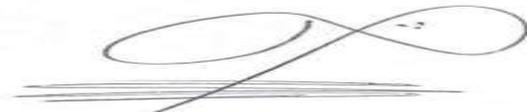
Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Dr. Reátegui Vela, Winston Jaime**

Fecha y hora: Lima, 18 de mayo del 2023



Winston Jaime Reátegui Vela
DNI 09313661
Reg. CAL 19579



GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTAS)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

9. Entrevistado/a: Fuentes Vasquez, Norma Elizabeth

Cargo/profesión/grado académico: Abogada Derecho Civil, registral, inmuebles, Centro de Conciliación, la paz.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la vigencia de los derechos fundamentales de las partes involucradas en el contrato, como el derecho a la vida, a la salud, a la vivienda digna y al trabajo, lo que puede generar tensiones o equilibrios entre los intereses legítimos de los arrendatarios y los arrendadores.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La pandemia ha llevado a cambios en las leyes y regulaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, lo que ha generado un clima de incertidumbre y ha

afectado la capacidad de los arrendadores y los inquilinos para entender y cumplir con sus obligaciones contractuales.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La pandemia ha llevado a cambios en las leyes y regulaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, lo que ha generado un clima de incertidumbre y ha afectado la capacidad del arrendatario para entender y cumplir con sus obligaciones contractuales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

Sin embargo, es importante señalar que estas medidas excepcionales tienen un carácter temporal y se han adoptado como una medida de protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos durante la crisis sanitaria.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

La suspensión temporal de los plazos de prescripción y caducidad de las deudas derivadas de contratos de arrendamiento durante la pandemia también puede haber perjudicado a los arrendadores, ya que esto limitó su capacidad para recuperar las deudas pendientes.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

La modificación del artículo 137 debería ser parte de un enfoque más amplio y sistémico para abordar la problemática del acceso a la vivienda y la precariedad laboral y económica de gran parte de la población durante la pandemia.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara

Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

En general, el Decreto Supremo 044-2020-PCM brindó cierta protección a los arrendatarios durante la pandemia, pero es importante evaluar caso por caso para determinar las mejores opciones para cada situación específica.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

Los arrendadores también pueden ser afectados por la pandemia, especialmente si dependen de la renta del inmueble para mantenerse económicamente, por lo que es importante buscar soluciones que sean justas para ambas partes.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

La adición de un inciso o artículo también podría establecer medidas para garantizar que las partes contractuales estén informadas y actualizadas sobre cualquier cambio en la normativa relacionada con los regímenes excepcionales durante la pandemia.



Norma Elizabeth Fuentes Vasquez
ABOGADA
CALN°-6274

FIRMA Y SELLO

Lima, 25 de mayo del 2023

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

15. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
16. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Abogada: Fuentes Vasquez, Norma Elizabeth**

Fecha y hora: Lima, 25 de mayo del 2023



Norma Elizabeth Fuentes Vasquez
ABOGADA
CALN°:62741



GUIA DE ENTREVISTA (ESPECIALISTA)

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

10. Entrevistado/a: Crisóstomo Ramos, Oscar Abelardo.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado, derecho empresaria|, Docente de la UTP.

OBJETIVO GENERAL: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El contrato de arrendamiento es donde el sujeto considerado el arrendador quien está obligado a dar el bien inmueble, por un plazo temporal el uso y el goce de su bien al otro sujeto considerado arrendatario por lo que está obligado a realizar el pago de la merced conductiva mensual de acuerdo al contrato celebrado entre ambas partes. El régimen de excepción se produce por hechos graves, que quiebran de facto, la normalidad es por ello las constituciones políticas de un país, establecen directrices para el manejo de un estado de emergencia, existiendo mecanismos excepcionales aplicables en un estado.

1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?

El contrato de arrendamiento ha sido afectado por la necesidad de adaptarse a las nuevas circunstancias derivadas del COVID-19, lo que puede implicar cambios en las modalidades o formas de contratación, como el uso de medios electrónicos o digitales para celebrar o modificar el contrato, o la inclusión de cláusulas especiales para regular situaciones imprevistas o excepcionales.

2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?

La implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia ha generado un clima de incertidumbre y ha afectado la capacidad de los arrendadores

para tomar decisiones informadas sobre la inversión en propiedades de alquiler, generando un impacto económico significativo en el sector inmobiliario.

3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?

La implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia ha generado un clima de incertidumbre y ha afectado la capacidad del arrendatario para planificar a largo plazo y tomar decisiones informadas sobre su vivienda y su futuro financiero.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: Arrendador es la persona que, por virtud de un contrato de arrendamiento, ha concedido el uso de una cosa mueble o inmueble a otra, llamada arrendatario, a cambio de una renta. Artículo 137 de la constitución de 1993. El presidente de la República, con acuerdo del Consejo de ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1.- Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.

2.- Estado de sitio, en caso de invasión, guerra exterior, guerra civil, o peligro inminente de que se produzcan, con mención de los derechos fundamentales cuyo ejercicio no se restringe o suspende. El plazo correspondiente no excede de cuarenta y cinco días. Al decretarse el estado de sitio, el Congreso se reúne de pleno derecho. La prórroga requiere aprobación del Congreso.

4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?

En este contexto, los arrendadores han tenido que adaptarse a las nuevas regulaciones y buscar soluciones alternativas para hacer frente a la situación generada por la pandemia, como la renegociación de contratos de arrendamiento o la búsqueda de otros medios de ingresos.

5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?

La prolongada duración del estado de emergencia y la incertidumbre en torno a la duración de la pandemia pueden haber afectado la capacidad de los arrendadores para planificar a largo plazo y hacer inversiones en sus propiedades, a consecuencias del decreto supremo 044-2020-PCM.

6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?

Sobre la modificación del artículo 137 no sería suficiente para proteger adecuadamente a los arrendatarios durante la pandemia.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Premisa: El arrendatario, es la persona que posee el derecho de uso temporal de un bien a cambio de un precio. Decreto supremo 044-2020-PCM, que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?

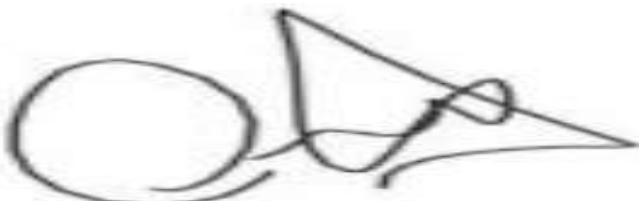
Es importante tener en cuenta que las medidas excepcionales establecidas por el Decreto Supremo tienen una duración limitada y que los contratos de arrendamiento deben cumplirse de acuerdo a lo establecido en el contrato y la ley aplicable.

8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?

La pandemia de COVID-19 afectó la capacidad de los arrendatarios para generar ingresos y cumplir con sus obligaciones contractuales en materia de arrendamiento, lo que generó la necesidad de buscar soluciones legales para evitar la terminación del contrato y la pérdida de la vivienda o local comercial.

9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?

La adición de un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales podría ser necesaria para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales durante la pandemia de COVID-19 y establecer medidas específicas para proteger a los arrendatarios y arrendadores afectados por la pandemia.



OSCAR ABELARDO
CRISOSTOMO RAMOS
CAL 58170

FIRMA Y SELLO

Lima, 01 de junio del 2023

Anexo: **Consentimiento Informado (*)**

**Título de tesis: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales
por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.**

Investigador (a) (es): Lima Cahuana, Nicolas Wilber

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022" cuyo objetivo es: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pre grado de la carrera profesional de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

Describir el impacto del problema de la investigación:

se restringió los derechos de las personas afectando económicamente a la población, y se **generó problemas** en cuanto al arrendamiento en los contratos de inmuebles. Por lo que fue un hecho fortuito, que nadie lo esperó venir, como es la pandemia. La Tesis, tuvo la necesidad de investigar, las consecuencias de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, donde se incumple no por dolo, ni culpa o negligencia, sino que el gobierno de turno implementó la emergencia sanitaria, mediante el régimen de excepción y DS. Por ello, se afectó los ingresos económicos en la sociedad. En tal sentido se **describió** de manera **objetiva**, los hechos de este problema y contexto social, debido al estado de emergencia causado por la covid-19, que toma una gran afectación no solo a un individuo, sino a toda una sociedad, a nivel mundial.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

17. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022"
18. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 40 minutos y se realizará en el ambiente de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.



Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador: Lima Cahuana, Nicolas Wilber. email: wilberlimacahuana@gmail.com y Docente asesor: Garcia Diaz, Consuelo Elizabeth. email: cgarciadi21@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: **Abogado: Crisóstomo Ramos, Oscar Abelardo.**

Fecha y hora: Lima, 01 de junio del 2023



OSCAR ABELARDO
CRISOSTOMO RAMOS
CAL 58170



ANEXO 03: Validación de instrumento
VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- I.1 Apellidos y Nombres: Dr. La Torre Guerrero, Ángel Fernando.
- I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
- I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**
- I.4 Autor del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

II. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima 02 de mayo del 2023.

95%
 Lima, 02 de Mayo del 2023
 N° 09961844 TEL 98389
 CAL 86222

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres: Mg. Arroyo Gerónimo, Raul Augusto.

I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo

I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**

I.4 Autor del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

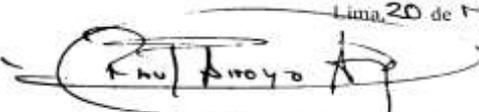
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

100 %

Lima, 20 de Mayo del 2023.


 CAS N° 1961
 DNI N° 40127356
 Celular 941793453

Lima, 20 de mayo del 2023.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres: Reyna Ferreyros, José Antonio.

I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo

I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**

I.4 Autor del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

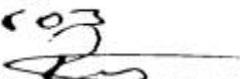
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

VI. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

100 %

Lima, 28 de abril del 2023.


 0749 5103

JOSÉ ANTONIO REYNA FERREYROS
ABOGADO
REG. C.A.C. 6999

ANEXO 04: Guía de entrevista a especialistas

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

ALUMNO: Lima Cahuana, Nicolas Wilber.

GUIA DE ENTREVISTA A ESPECIALISTAS – OBJETIVO GENERAL	
Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.	
Objetivo general: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.	
PREGUNTA	RESULTADO
1.- Desde su experiencia, ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19?	afirmaron por unanimidad, los 10 (diez) entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023) que el contrato de arrendamiento ha sido afectado de manera contundente, por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia.
2.- En cuanto a su conocimiento, ¿Cómo ha afectado la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia del COVID-19, el contrato de arrendamiento y especialmente al arrendador?	Confirmaron que los 10 (diez) entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023) todos afirmaron que la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia afecto el contrato de arrendamiento y, en particular, a los arrendadores. y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución.
3.- En vista a la premisa acotada, en base a su propio criterio ¿cómo los regímenes excepcionales implementados por el gobierno de turno, durante la pandemia de COVID-19, afectaron económicamente, al arrendatario?	Fue evidente que todos los entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023) afirmaron que los regímenes excepcionales implementados durante la pandemia del COVID-19 han afectado económicamente al arrendatario. Porque no se les permitió transitar libremente a su centro de trabajo, teniendo que permanecer en sus viviendas por el aislamiento social y cuarentena.

GUIA DE ENTREVISTA A ESPECIALISTAS – OBJETIVO ESPECIFICO 1:	
Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.	
Objetivo específico 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.	
PREGUNTA	RESULTADO
4.- Referente a lo acotado, bajo su propio criterio ¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19?	Afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19: 4 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya (2023). Por otro lado, no abordaron directamente la pregunta: 6 entrevistados, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). Ellos enfatizaron que los arrendadores han tenido que adaptarse a las nuevas regulaciones y buscar soluciones alternativas debido a la pandemia, sin especificar el impacto del Artículo 137 de la Constitución.
5- Por ello y bajo su criterio ¿Cómo el arrendador, fue perjudicado por el decreto supremo 044-2020-PCM, que declaro el Estado de Emergencia a nivel Nacional?	Afirmaron que el arrendador fue perjudicado por DS. 044-2020-PCM.dado que los 10 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023).
6.- Sobre los hechos sucedidos y presentados en la pandemia ¿Ud. considera durante la pandemia, se debe modificar, adicionar un inciso en nuestra normativa del Artículo 137 de la constitución de 1993, y evitar que se afecte al arrendatario?	Afirmaron la adición de un inciso del artículo 137: tres entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga (2023). Además, negaron la modificación del artículo 137: cinco entrevistados, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui (2023). Así mismo, tuvieron otras posturas y consideraciones adicionales: dos entrevistados, Fuentes y Crisostomo (2023).

GUIA DE ENTREVISTA A ESPECIALISTAS – OBJETIVO ESPECIFICO 2:	
Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.	
Objetivo específico 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.	
PREGUNTA	RESULTADO
7.- En base a su experiencia, ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19?	Fue evidente que los 10 entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui, Fuentes, Crisostomo (2023). afirmaron que el arrendatario fue afectado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM durante la pandemia de COVID-19.
8.- En su opinión, ¿Porque el Arrendatario durante la pandemia de COVID 19, dejo de salir a trabajar, y cómo se afectó el contrato de arrendamiento?	se encontró que 8 de los entrevistados, Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, Reátegui (2023) ellos afirmaron que el arrendatario dejó de salir a trabajar durante la pandemia del COVID-19 y se afectó el contrato de arrendamiento. Así mismo dos entrevistados, Fuentes y Crisostomo (2023) presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales.
9.- De acuerdo a su razonabilidad, ¿Para que las partes contractuales se afecten equilibradamente se debe adicionar un inciso o artículo al Decreto supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales, durante la pandemia COVID 19?	se evidenció que 7 entrevistados Alegre, Cojal, Yzaga, Zelaya, Huayapa, Cacsi, Tello, (2023) afirmaron la necesidad de añadir un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales. Así mismo tres entrevistados Reátegui, Fuentes y Crisostomo (2023) presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales sin pronunciarse directamente sobre la adición específica.

ANEXO 04 A: Tabla de categorías emergentes

OBJETIVO GENERAL: categorías emergentes

Desequilibrio contractual. Reátegui (2023)

Al respecto, Tamani (2020), menciona que el desequilibrio contractual que surge posteriormente afecta la esencia del intercambio económico subyacente, el cual deja de ser mutuamente beneficioso para ambas partes involucradas. Esto implica que el contrato en sí mismo no experimenta modificaciones normativas. (p. 3) En resumen, el desequilibrio contractual afecta el intercambio económico, pero el contrato en sí no se ve alterado.

Congelación de precios de alquiler. Crisóstomo (2023)

De acuerdo con Pérez (2020), se confirma que, en Argentina, un decreto emitido por el presidente de la república estableció la suspensión de desalojos por falta de pago, la prórroga de los contratos de alquiler, la congelación de los precios de alquiler, la preservación de las fianzas y la obligatoriedad de la mediación como medio para resolver conflictos entre arrendadores y arrendatarios (p. 7-8). Es así que, en Argentina, se emitió un importante decreto presidencial que suspendió los desalojos por impago, extendió los contratos de alquiler, congeló los precios de alquiler, garantizó la subsistencia de las fianzas y estableció la mediación obligatoria para resolver disputas entre arrendadores y arrendatarios.

Inestabilidad financiera Fuentes (2023)

Según Sanz Cristóbal (2021), se observó un incremento gradual en el uso de concesiones relacionadas con peticiones de medidas cautelares, mientras se esperaba la concesión o el rechazo de la aplicación de la cláusula. Este aumento se vio incentivado por la situación de inestabilidad financiera que se estaba experimentando. Esta situación plantea diversas interrogantes y circunstancias relacionadas (p. 7). señaló que se produjo un aumento progresivo en el uso de concesiones vinculadas a medidas cautelares, en medio de una situación de inestabilidad financiera. Esto plantea múltiples cuestiones y circunstancias que requieren un análisis más detallado.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: categoría emergente

Volatilidad contractual Cacsí (2023)

De acuerdo con Nossa y Sandoval (2021), es importante considerar varias preocupaciones relacionadas con la contratación de inmuebles. Estas preocupaciones abarcan aspectos como la relación entre arrendadores y arrendatarios, y así mismo la volatilidad contractual, ante la inestabilidad y la falta de eficiencia en la gestión del riesgo y, por supuesto, el aumento excesivo de los litigios relacionados con contratos (p. 11). Efectuando un análisis crítico: los autores destacaron la existencia de preocupaciones significativas en el ámbito de la contratación de inmuebles. Estas preocupaciones incluyen aspectos clave como las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, la falta de estabilidad contractual, las deficiencias en la gestión del riesgo y un incremento desproporcionado de los litigios relacionados con contratos. Estas cuestiones plantean desafíos importantes y requieren un enfoque crítico para abordarlos de manera efectiva.

OBJETIVO ESPECIFICO 2: categoría emergente

Reprogramar el pago de la renta Huayapa (2023)

Según lo establecido por Reyes (2022), se implementaron disposiciones extraordinarias para la reprogramación y el congelamiento de deudas tanto para personas naturales como jurídicas, con el objetivo de aliviar el impacto económico ocasionado por la pandemia. Esta situación nos brinda la oportunidad de analizar la obligatoriedad de los pactos contractuales relacionados con inmuebles (p. 4). Por ello se abordó la reprogramación y el congelamiento de deudas de personas naturales y jurídicas, como medida para mitigar los efectos económicos derivados de la pandemia con la necesidad de examinar críticamente la obligatoriedad de los acuerdos contractuales en el ámbito inmobiliario. Se requiere una evaluación detallada de las implicaciones y consecuencias de estas medidas para comprender su impacto en los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

ANEXO 05: Ficha de análisis de la fuente de documentos.

ANÁLISIS DE FUENTES DE DOCUMENTOS – OBJETIVO GENERAL			
Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.			
Objetivo general: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.			
Autor: Lima Cahuana, Nicolas Wilber			
Fuente documental	Contenido de fuente a analizar	Análisis del contenido.	Conclusión.
<p>1. Contrato de Arrendamiento -Covid-19 Expediente del Proyecto de Ley 05238/2020-CR</p> <p>Ley que dispone medidas sobre el arrendamiento de inmuebles con destino habitacional como consecuencia del aislamiento social obligatorio establecido en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, Decreto Supremo 046-2020-PCM y sus normas complementarias o modificatorias</p>	<p>Contrato de Arrendamiento-Covid-19 Expediente del Proyecto de Ley 05238/2020-CR Artículo 1.- Suspensión de desalojos. Durante el periodo correspondiente a la medida de aislamiento social obligatorio establecida en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, así como sus normas complementarias el plazo de cuarenta es (45) días. [...]</p> <p>Artículo 4.- Sobre el pago de la renta. La aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente ley no se podrá entender como la condonación o suspensión del pago de la renta pactada en los respectivos contratos de arrendamiento [...]</p>	<p>Contrato de Arrendamiento-Covid-19 Expediente del Proyecto de Ley 05238/2020-CR El Artículo 1 establece la suspensión de desalojos durante el periodo de aislamiento social obligatorio y hasta 45 días después de su culminación, aplicándose solo a arrendamientos residenciales. Esto implica que no se pueden iniciar acciones legales de desalojo durante ese periodo. Por otro lado, el Artículo 4 aclara que la suspensión de desalojos no implica la condonación o suspensión automática del pago de la renta, a menos que se haya pactado específicamente en el contrato de arrendamiento.</p>	<p>El PL-05238/2020-CR. Donde el art. 1 y 4 y el régimen excepcional implementado por pandemia suspendió los desalojos y afecto el contrato de arrendamiento, y el pago de la renta no fue condonado. Los arrendadores y arrendatarios debieron cumplir con el pago, a menos que hubieran acordado lo contrario en el contrato de arrendamiento.</p>

Fuente documental	Contenido de fuente a analizar	Análisis del contenido.	Conclusión.
<p>2. Expediente STC 01805-2007-PHD/TC-régimen de excepción.</p> <p>SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL</p> <p>https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/01805-2007-PHD.html</p>	<p>Expediente STC 01805-2007-PHD/TC-régimen de excepción. SENTENCIA DEL TC.</p> <p>4. El Poder Ejecutivo deberá rendir cuentas al Congreso y el juez no podrá cuestionar la vigencia del régimen de excepción; existe un razonable y justificado interés público dichas decisiones implican la restricción de derechos fundamentales, como efectivamente ocurre en los regímenes de excepción.</p> <p>5. el estado de emergencia fue declarado en todo el territorio nacional; existe por demás un interés en conocer si existieron, realmente, motivos suficientes para adoptar una decisión de tal magnitud, o si, por el contrario, bajo pretexto de un clima de inestabilidad y alteración del orden público en determinadas zonas del país; se optó por la medida desproporcionada, es decir, por comprender dentro del régimen de excepción.</p>	<p>Expediente STC 01805-2007-PHD/TC-régimen de excepción. SENTENCIA DEL TC. El contrato de arrendamiento en tiempos de COVID-19 en Lima, Perú (2020-2022) revela la necesidad de un control social sobre la Administración Pública, especialmente cuando se restringen derechos fundamentales. Se plantea la importancia de evaluar si las medidas excepcionales, como el estado de emergencia, fueron adoptadas de manera justificada en todo el territorio nacional, considerando la gravedad de la perturbación del orden interno en cada zona, y los regímenes excepcionales fueron las adecuadas.</p>	<p>Expediente STC 01805-2007-PHD/TC-régimen de excepción. SENTENCIA DEL TC.</p> <p>Durante el COVID-19 en Lima, Perú es fundamental examinar el control social sobre la Administración Pública y evaluar el régimen de excepción, del Art.137 inciso 1 de la CP. como el estado de emergencia, en relación con la gravedad de la perturbación del orden interno lo cual permitió determinar si se adoptaron decisiones justificadas, proporcionadas durante ese período y de ello se encontró que se afectó el contrato de arrendamiento.</p>

ANÁLISIS DE LA FUENTE DE DOCUMENTOS – OBJETIVO ESPECIFICO 1.

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Objet específico 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú, 2020-2022.

Autor: Lima Cahuana, Nicolas Wilber.

Fuente document al	Contenido de fuente a analizar	Análisis del contenido.	Conclusión
<p>1. Del Perú, C. P. (1993). Constitución política del Perú. Lima, Perú. http://www.alertainformativa.com.pe/modulos/documentos/archivos/c1a71afafbcfe5796d8c18391dcac3.pdf</p>	<p>Art. 137 CP. del 1993, inciso 1. Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el presidente de la República.</p>	<p>Art. 137 CP. del 1993. inciso 1. Dice en caso de perturbación de paz, catástrofe o graves circunstancias que afecten la vida de la Nación, se puede declarar el estado de emergencia, permitiendo la restricción o suspensión de 4 derechos constitucionales. El estado de emergencia tiene un plazo máximo de 60 días, pero puede prorrogarse. Durante este período, las Fuerzas Armadas pueden asumir el control del orden interno si el presidente lo dispone. En resumen, la constitución permite medidas excepcionales en situaciones críticas, pero con limitaciones y control gubernamental.</p>	<p>El Art. 137 CP. de 1993, inciso 1, permite la declaración de estado de emergencia, el cual, afectó al arrendador al restringir o suspender derechos constitucionales, como la libertad de reunión y el tránsito. Esto generó dificultades en el ejercicio de sus derechos y limitaciones, tuvo que adaptarse a las medidas impuestas, por el COVID-19, para mantener la paz y el orden interno.</p>

Fuente documental	Contenido de fuente a analizar	Análisis del contenido.	Conclusión.
<p>2. Expediente del Proyecto de Ley 05004/2020-CR. Ley que dispone medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la declaratoria de estado de emergencia por el brote de COVID-19</p>	<p>ARTICULO ÚNICO del proyecto de ley 05004/2020-CR. Tiene el objeto que en los contratos de arrendamiento previsto en el titulo VI del Código Civil y vigentes durante el periodo de declaratoria de Estado de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19 y hasta dos meses desde la finalización del mismo, se procederá a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, la suspensión del pago de renta, los intereses legales y pactados, así como las moras y penalidades previstas, salvo que se haya pactado por acuerdo de partes el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.</p>	<p>El proyecto de Ley 05004/2020-CR. Que es en contra del arrendador, porque propone la suspensión del pago de renta, intereses, moras y penalidades en contratos de arrendamiento durante el Estado de Emergencia por el brote de COVID-19 y hasta dos meses después de su finalización, a favor de los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica. Se permite el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta si es acordado por ambas partes.</p>	<p>El PL. 05004/2020-CR. Art. 1: protege al arrendatario en situación de vulnerabilidad económica durante el Estado de Emergencia por el COVID-19, suspendiendo el pago de renta y permitiendo la condonación o aplazamiento acordado de la misma. Sin embargo, esta propuesta del congreso, afectaría enormemente al arrendador.</p>

ANÁLISIS DE LA FUENTE DE DOCUMENTOS – OBJETIVO ESPECIFICO 2.

Título: Contrato de Arrendamiento y los regímenes excepcionales por la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Objetivo específico 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

Autor: Lima Cahuana, Nicolas Wilber.

Fuente documental	Contenido de fuente a analizar	Análisis del contenido.	Conclusión.
1. Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Por el cual se declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.15 de marzo de 2020. https://www.gob.pe/institucion/pcm/normas-legales/460472-044-2020-pcm .	DS N° 044-2020-PCM. Artículo 1.- Declaración de Estado de Emergencia Nacional Declárese el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de quince (15) días calendario, y dispóngase el aislamiento social obligatorio (cuarentena), por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19. Artículo 3.- Suspensión del ejercicio de Derechos Constitucionales Durante el presente Estado de Emergencia Nacional queda restringido el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo de la Constitución Política del Perú.	DS N° 044-2020-PCM. Artículo 1: El Decreto declara el Estado de Emergencia Nacional en respuesta al brote de COVID-19, estableciendo un período de quince días de aislamiento social obligatorio (cuarentena) debido a las circunstancias graves que afectan al país. Artículo 3: Durante el Estado de Emergencia Nacional, se restringe el ejercicio de los derechos constitucionales relacionados con la libertad y seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, así como la libertad de reunión y tránsito en el territorio. Estos derechos están especificados en los incisos 9, 11, 12 y 24, apartado f del artículo 2 de la Constitución Política del Perú.	El DS N° 044-2020-PCM. Art. 1 y 3: establece un Estado de Emergencia Nacional en respuesta al brote de COVID-19, imponiendo una cuarentena obligatoria. Durante este período, se restringen ciertos derechos constitucionales en aras de proteger la salud y seguridad de la población peruana. Por lo que el derecho al libre tránsito fue restringido. Ello afecta al arrendatario.

Fuente documental.	Contenido de fuente a analizar	Análisis del contenido.	Conclusión.
<p>2. Alvarenga, J. (2020). Honduras: Desalojan a madre soltera tras perder su trabajo en plena pandemia. Notibomba. https://notibomba.com/honduras-desalojan-a-madre-soltera-tras-perder-su-trabajo-en-plena-pandemia/</p>	<p>La arrendataria y el drama de una madre soltera que perdió su trabajo y fue desalojada del cuarto que alquilaba junto a sus tres hijos lo comparten cientos de hondureños en plena crisis de coronavirus. La falta de políticas del gobierno orlandista en medio de una problemática intensifican las desigualdades entre la ciudadanía, “Me despidieron del trabajo y me desalojaron del cuarto con mis tres hijos”, dijo la madre sampedrana que buscaba desesperanzada un refugio. Con sus enseres en la calle y con notoria tristeza la joven indicó la falta de recursos económicos impiden que pague el alquiler. “La situación es realmente desesperante, porque no hay de donde sacar dinero para pagar y los que rentan los cuartos, no se tientan el corazón”, dijo la progenitora. Honduras, es uno de los pocos países que han aprobado ayuda para la población a pesar de la pandemia y las cuarentenas. Una de las naciones centroamericanas que aprobó inmediatamente la cancelación de los pagos de los servicios, alquileres y otros fue El Salvador.</p>	<p>La arrendataria y difícil situación de una madre soltera en Honduras que perdió su empleo y fue desalojada junto con sus tres hijos. La falta de políticas del gobierno agrava las desigualdades en medio de la crisis del coronavirus. Honduras, es uno de los pocos países que han aprobado ayuda para la población a pesar de la pandemia, cuarentenas, la gente es obligada a permanecer en sus hogares para salvaguardar sus vidas. A diferencia de Honduras, El Salvador ha aprobado medidas para suspender pagos de servicios y alquileres.</p>	<p>Arrendataria afectada en Honduras ante la falta de apoyo gubernamental y despidos laborales afectó a una madre soltera y sus 3 hijos, el cual quedo sin vivienda y recursos económicos, donde se pudo observar la desigualdad durante la crisis del COVID-19. A diferencia de Honduras, El Salvador ha implementado o medidas para aliviar la carga financiera de la población.</p>

ANEXO 05A: Validación de instrumento: Guía de Análisis Documental

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth
- I.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**
- I.4. Documento Analizado: Expediente del Proyectos de Ley 05238/2020-CR / N° 05004-2020-CR
- I.5. Autores del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber
- I.6. Fecha de la validación Documental: 03 de mayo del 2023

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X	
2. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X	
3. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales de la investigación materia de estudio													X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X	
5. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X	
6. COHERENCIA	Existe coherencia en el documento analizado para cumplir con los objetivos de la investigación													X	
7. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X	
8. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95



Consuelo E. Garcia Diaz
ABOGADA
C.A.L.N. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth

I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo

I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**

I.4 Documento Analizado: Expediente STC 01805-2007-PHD/TC-régimen de excepción.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I.5 Autores del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber

I.6 Fecha de la validación Documental: 03 de mayo del 2023

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
2. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
3. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales de la investigación materia de estudio													X
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
5. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
6. COHERENCIA	Existe coherencia en el documento analizado para cumplir con los objetivos de la investigación													X
7. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
8. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95


 Consuelo E. Garcia Diaz
 ABOGADA
 C.A.L.N. Nº 0431
 FIRMA DEL EXPERTO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth

I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo

I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**

I.4 Documento Analizado: Art. 137 Constitución Política. del Perú de 1993, inciso 1.

I.5 Autores del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber

I.6 Fecha de la validación Documental: 03 de mayo del 2023

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X	
2. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X	
3. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales de la investigación materia de estudio													X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X	
5. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X	
6. COHERENCIA	Existe coherencia en el documento analizado para cumplir con los objetivos de la investigación													X	
7. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X	
8. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95



Consuelo E. García Díaz
ABOGADA
C.A.L.N. Nº 0431

FIRMA DEL EXPERTO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth

I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo

I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**

I.4 Documento Analizado: El Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Art. 1 y 3

I.5 Autores del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber

I.6 Fecha de la validación Documental: 03 de mayo del 2023

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X	
2. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X	
3. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales de la investigación materia de estudio													X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X	
5. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X	
6. COHERENCIA	Existe coherencia en el documento analizado para cumplir con los objetivos de la investigación													X	
7. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X	
8. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95



Consuelo E. Garcia Diaz
ABOGADA
C.A.L.N. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- I.1 Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. García Díaz, Consuelo Elizabeth
 I.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
 I.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**
 I.4 Documento Analizado: Periódico Notibomba (Honduras-2020)
 I.5 Autores del Instrumento: Lima Cahuana, Nicolas Wilber
 I.6 Fecha de la validación Documental: 03 de mayo del 2023

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
2. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
3. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales de la investigación materia de estudio												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
6. COHERENCIA	Existe coherencia en el documento analizado para cumplir con los objetivos de la investigación												X	
7. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
8. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95



Consuelo E. García Díaz
 ABOGADA
 C.A.L.N. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO

ANEXO 06 A:

Objetivo general: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

¿ ?	Fuentes (2023)	Cojal (2023)	Yzaga (2023)	Zelaya (2023)	Huayapa (2023)	Cacsi (2023)	Tello (2023)	Reátegui (2023)	Alegre (2023)	Crisostomo (2023)	Ponderamiento
1 .	Indica que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por las medidas extraordinarias implementadas por el gobierno para proteger a los hogares vulnerables.	Afirma que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la suspensión temporal de la entrega de los bienes inmuebles a título de arrendamiento, lo que implicó una	señala que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la declaración de emergencia económica, social y ecológica, lo que permitió al gobierno tomar medidas excepcionales	indica que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la situación de fuerza mayor derivada de la pandemia, lo que puede dar lugar a la aplicación de figuras jurídicas como la	afirma que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la necesidad de adoptar medidas sanitarias y preventivas para evitar el contagio y la propagación del virus, lo que	menciona que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la variación de las condiciones del mercado inmobiliario debido a la crisis generada por la pandemia, lo que puede afectar el valor del	destaca la posibilidad de utilizar mecanismos alternativos de solución de conflictos para resolver disputas relacionadas con la pandemia, como la conciliación, la mediación o el arbitraje.	sostiene que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la aplicación del principio de solidaridad social, lo que puede motivar a las partes a renegociar los términos del contrato o	El entrevistado afirma que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por la vigencia de los derechos fundamentales de las partes involucradas, lo que puede generar tensiones o equilibrios entre los intereses legítimos	indica que el contrato de arrendamiento ha sido afectado de adaptarse a las nuevas circunstancias derivadas del COVID-19, lo que implica cambios en las modalidades de contratación.	Valorando, en resumen, todos los entrevistados afirmaron que el contrato de arrendamiento ha sido afectado de alguna manera por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno durante la pandemia. No se menciona ninguna negación o postura

		modificación temporal de las condiciones contractuales.	para regular los contratos de arrendamiento y garantizar el derecho a la vivienda digna.	imprevisión, la revisión o la resolución del contrato.	implica restricciones y obligaciones adicionales para las partes.	canon y las expectativas de las partes.		conceder beneficios para el pago del canon.	de los arrendatarios y los arrendadores.		diferente en las respuestas proporcionadas.
2	Indica que la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia ha generado un clima de incertidumbre que	Afirma que las medidas de restricción y la suspensión de actividades económicas han afectado la capacidad de los inquilinos	Menciona que la prohibición de desalojos y la suspensión de plazos legales han afectado la capacidad de los arrendadores para	Destaca que la imposibilidad de realizar visitas a propiedades en alquiler y la cancelación de eventos han dificultado la promoción	Indica que las medidas de estímulo económico, como la congelación de precios de alquiler, han afectado la capacidad	menciona que la pandemia ha generado una mayor oferta de propiedades de alquiler, lo que ha aumentado la competencia entre los	sostiene que la incertidumbre económica y la volatilidad de los mercados han afectado la capacidad de los arrendadores para planificar	indica que la reducción de ingresos ha llevado a los arrendadores a ofrecer descuentos y concesiones a los inquilinos, lo que ha afectado	menciona que la pandemia ha generado cambios en las leyes y regulaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, lo que ha generado incertidumbre	destaca que la implementación de los regímenes excepcionales ha generado un clima de incertidumbre y ha afectado la capacidad de los arrendadores para tomar decisiones	En este acápite, se llega al análisis de que todos los entrevistados afirmaron que la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia ha afectado el contrato de arrendamiento

	<p>ha llevado a los arrendadores a ser más cuidadosos al momento de celebrar un contrato.</p>	<p>para pagar la renta, generando un aumento en los casos de incumplimiento de contrato.</p>	<p>recuperar su propiedad y encontrar nuevos inquilinos, generando una carga económica adicional.</p>	<p>n de propiedades, reduciendo la capacidad de los arrendadores para encontrar nuevos inquilinos y mantener sus ingresos.</p>	<p>d de los arrendadores para ajustar los precios según el mercado, reduciendo su rentabilidad.</p>	<p>arrendadores y ha llevado a la disminución de los precios de alquiler.</p>	<p>a largo plazo y tomar decisiones informadas sobre la inversión en propiedades de alquiler, generando inestabilidad financiera</p>	<p>los términos y condiciones del contrato de arrendamiento y ha disminuido su rentabilidad.</p>	<p>re y ha afectado la capacidad de las partes para entender y cumplir con sus obligaciones contractuales</p>	<p>informadas sobre la inversión en propiedades de alquiler, generando un impacto económico significativo en el sector inmobiliario.</p>	<p>to y, en particular, a los arrendadores. y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución.</p>
3	<p>menciona que la suspensión de actividades económicas y la restricción de movilidad durante la</p>	<p>afirma que el congelamiento de precios de alquiler durante la pandemia ha afectado económicamente al</p>	<p>indica que la prohibición de desalojos durante la pandemia ha presionado económicamente al</p>	<p>menciona que la incertidumbre generada por la pandemia ha dificultado la capacidad del</p>	<p>sostiene que la pandemia ha aumentado la competencia por los empleos y ha reducido</p>	<p>destaca que la imposibilidad de realizar visitas a propiedades en alquiler durante la pandemia ha</p>	<p>indica que las medidas de estímulo económico, como la congelación de precios de</p>	<p>menciona que la pandemia ha aumentado la oferta de propiedades de alquiler, generando mayor</p>	<p>destaca que la pandemia ha generado cambios en las leyes y regulaciones relacionadas con el contrato de</p>	<p>sostiene que la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia ha generado incertidumbre y ha afectado la</p>	<p>En resumen, todos los entrevistados afirmaron que los regímenes excepcionales implementados durante la pandemia de COVID-19</p>

<p>pandemia han afectado la capacidad del arrendatario para generar ingresos, dificultan el pago de la renta y acumulando deudas.</p>	<p>amente al arrendatario, impidiendo la posibilidad de negociar el precio de la renta de acuerdo con las condiciones del mercado.</p>	<p>arrendatario, acumulando una deuda que deberá pagar en el futuro y que podría resultar impagable.</p>	<p>arrendatario para planificar a largo plazo, afectando su capacidad de pago de la renta y generando inestabilidad financiera y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución.</p>	<p>los ingresos del arrendatario, lo que ha llevado a dificultades para pagar la renta.</p>	<p>dificultad o la búsqueda de nuevos inquilinos, afectando la capacidad del arrendatario para mantener sus ingresos.</p>	<p>alquiler, han afectado la rentabilidad del arrendatario al reducir su capacidad de ajustar los precios según las condiciones del mercado.</p>	<p>competencia entre los arrendatarios y disminuyendo los precios de alquiler.</p>	<p>arrendamiento, generando incertidumbre y afectando la capacidad del arrendatario para entender y cumplir con sus obligaciones contractuales.</p>	<p>capacidad del arrendatario para planificar a largo plazo y tomar decisiones informadas sobre su vivienda y su futuro financiero.</p>	<p>han afectado económicamente al arrendatario. No se mencionó ninguna negociación o postura diferente en las respuestas proporcionadas</p>
---	--	--	---	---	---	--	--	---	---	---

Objetivo Especifico 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.

¿ ?	Fuentes (2023)	Cojal (2023)	Yzaga (2023)	Zelaya (2023)	Huayapa (2023)	Cacsi (2023)	Tello (2023)	Reátegui (2023)	Alegre (2023)	Crisostomo (2023)	Ponderamiento
4	El arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19. Este artículo establece limitaciones al derecho de propiedad del arrendador	El arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19. Este artículo autoriza al Gobierno a restringir el ejercicio del derecho	El arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución de 1993 durante la pandemia de COVID-19. Este artículo faculta al Gobierno a limitar el goce del derecho de	El arrendador fue afectado por el Artículo 137 durante la pandemia de COVID-19. Este artículo permite al Gobierno intervenir en el ejercicio del derecho de propiedad del arrendador	No aborda directamente la pregunta. Esta respuesta simplemente menciona la garantía constitucional de la propiedad privada y la protección del derecho a su libre disposición establecido	No aborda directamente la pregunta. Esta respuesta destaca la implementación de medidas excepcionales en el ámbito del arrendamiento durante la pandemia, sin especificar el impacto	No aborda directamente la pregunta. Esta respuesta menciona una medida excepcional al arrendadores debido a la situación generada por la pandemia, pero no se refiere específicamente al impacto del Artículo 137.	No aborda directamente la pregunta. Esta respuesta señala las dificultades que enfrentan los arrendadores debido a la situación generada por la pandemia, pero no se refiere específicamente al impacto del Artículo 137.	No aborda directamente la pregunta. Esta respuesta destaca que las medidas excepcionales adoptadas tienen un carácter temporal y están orientadas a proteger los derechos fundamentales de los ciudadanos durante	No aborda directamente la pregunta. Esta respuesta enfatiza que los arrendadores han tenido que adaptarse a las nuevas regulaciones y buscar soluciones alternativas debido a la pandemia, sin especificar el impacto del Artículo 137	Concluyo con el resultado final del análisis: Afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19: 4 entrevistados No abordaron directamente la pregunta: 6

	or y permite al Gobierno adoptar medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables.	de propiedad del arrendador y dictar medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables.	propiedad del arrendador y establecer medidas extraordinarias de protección para los arrendatarios vulnerables.	or e implementar medidas extraordinarias para proteger a los arrendatarios vulnerables.	dos en el Artículo 137 de la Constitución.	en el arrendador.		de la Constitución	la crisis sanitaria, pero no menciona explícitamente cómo afectan al arrendador .	de la Constitución.	entrevistados
5	El arrendador fue perjudicado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM debido a las restricciones impuestas	La imposibilidad de los inquilinos para pagar el alquiler debido a la crisis económica causada por la pandemia	El Decreto Supremo 044-2020-PCM impuso medidas como la suspensión de desalojos y el congelamiento de	El aumento en el tiempo de espera para desalojar a un inquilino moroso también perjudicó a los arrendadores, ya	El arrendador también puede haber sido perjudicado por la falta de claridad en las medidas gubernamentales	La pandemia y el Decreto Supremo 044-2020-PCM llevaron a cambios en las preferencias de los inquilinos, lo que	Los arrendadores también pueden haber experimentado mayores costos asociados con el mantenimiento de las propiedades durante	La incertidumbre y la volatilidad económica generada por la pandemia también pueden haber afectado a los arrendadores que	La suspensión temporal de los plazos de prescripción y caducidad de las deudas derivadas de contratos de arrendami	La prolongada duración del estado de emergencia y la incertidumbre en torno a la duración de la pandemia pueden haber afectado la capacidad	Resultado final del análisis: de todos los entrevistados por unanimidad afirmaron que el arrendador fue perjudicado por el Decreto

	<p>s a la movilidad y al comercio, lo que dificultó el acceso de los inquilinos a los inmuebles arrendados y redujo la demanda de alquileres .</p>	<p>también afectó a los arrendadores al dejar de recibir ingresos por los alquileres .</p>	<p>los precios de alquiler, lo que limitó la capacidad de los arrendadores para tomar medidas legales contra los inquilinos que no cumplían con el pago de la renta.</p>	<p>que les impidió recuperar el control de su propiedad y buscar nuevos inquilinos que pagaran la renta.</p>	<p>para apoyar a los arrendadores afectados por la pandemia , lo que dificultó la toma de decisiones informadas.</p>	<p>podría haber afectado la demanda de ciertos tipos de propiedades y perjudicado a los arrendadores especializados en esos tipos.</p>	<p>la pandemia, como la limpieza y la desinfección regular de las áreas comunes.</p>	<p>dependen de los ingresos del alquiler para pagar sus propias obligaciones financieras, como los préstamos hipotecarios .</p>	<p>ento durante la pandemia también puede haber perjudicado a los arrendadores, limitando su capacidad para recuperar las deudas pendientes .</p>	<p>de los arrendadores para planificar a largo plazo y hacer inversiones en sus propiedades , como consecuencia del Decreto Supremo 044-2020-PCM.</p>	<p>Supremo 044-2020-PCM: los 10 entrevistados .</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---

6	Se debe considerar la modificación del artículo 137 de la Constitución de 1993 para incluir una cláusula que permita la suspensión o reducción del pago de la renta durante una emergencia sanitaria, como la pandemia de	Modificar el artículo 137 si es necesaria, ya que la Ley de Arrendamiento Urbano establece que, en situaciones excepcionales, como desastres naturales o epidemias, el arrendatario puede solicitar una suspensión del	Consideran que la modificación del artículo 137 podría generar incertidumbre jurídica y afectar la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento. En su lugar, sugieren la adopción de medidas temporales y excepcionales para	Consideran que la modificación del artículo 137 podría generar un desequilibrio en la relación contractual entre arrendador y arrendatario, y que se debería buscar un equilibrio entre la protección de los derechos del arrendatario y la garantía	Sugieren implementar medidas específicas en la legislación de arrendamiento urbano para proteger a los arrendatarios durante situaciones de emergencia sanitaria, como la pandemia de COVID-19, en lugar de modificar el artículo	Consideran que la modificación del artículo 137 podría desincentivar la inversión en el mercado de arrendamiento y afectar negativamente la oferta de viviendas para alquilar.	si sugiere la modificación del artículo 137, realizando un análisis exhaustivo de las implicancias legales, económicas y sociales antes de tomar esta decisión.	Tienen una postura más amplia y consideran que la protección de los arrendatarios durante la pandemia no debe recaer únicamente en el Estado, sino que los arrendadores también deberían ser incentivados a adoptar medidas solidarias y flexibles con sus inquilinos.	Consideran que la modificación del artículo 137 debería ser parte de un enfoque más amplio y sistémico para abordar la problemática del acceso a la vivienda y la precariedad laboral y económica durante la pandemia.	No consideran que la modificación del artículo 137 por sí sola sea suficiente para proteger adecuadamente a los arrendatarios durante la pandemia.	Resultado final del análisis: de los entrevistados especialistas, Afirmaron la modificación del artículo 137: 3 entrevistados. Negaron la modificación del artículo 137: 5 entrevistados. Otras posturas y consideraciones adicionales: 2 entrevistados.
---	---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	--

COVID-19.	pago de la renta.	proteger a los arrendatarios durante la pandemia, como la suspensión de desalojos y programas de ayuda financiera	de los derechos del arrendador.	137 de la Constitución.							
-----------	-------------------	---	---------------------------------	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Objetivo Especifico 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022

¿?	Fuentes (2023)	Cojal (2023)	Yzaga (2023)	Zelaya (2023)	Huayapa (2023)	Cacsi (2023)	Tello (2023)	Reátegui (2023)	Alegre (2023)	Crisostomo (2023)	Ponderamiento
7	El Decreto Supremo 044-2020-PCM estableció medidas	Una de las principales medidas fue la suspensión de los desalojos	Además, se estableció la posibilidad de negociar acuerdos entre	El Decreto Supremo también estableció que los intereses y moras generados	Los arrendatarios también tuvieron la opción de suspender	A pesar de estas medidas, algunos arrendatarios enfrentaron dificultad	En estos casos, es importante que los arrendatarios se comuniquen con sus arrendadores	En algunos casos, los arrendatarios pudieron solicitar la devolución de la garantía o depósito	En general, el Decreto Supremo 044-2020-PCM brindó cierta protección	Es importante tener en cuenta que las medidas excepcionales establecidas por el	En resumen, todos los entrevistados (los 10) afirmaron que el arrendatario fue afectado

	excepciones en materia de arrendamiento de vivienda y locales comerciales para proteger a los arrendatarios durante la pandemia a COVID-19.	por falta de pago de renta, lo que permitió a los arrendatarios que se vieron afectados económicamente por la pandemia mantener su vivienda o local comercial.	arrendatarios y arrendadores para reprogramar el pago de la renta, lo que permitió a los arrendatarios ajustar sus pagos a su situación financiera actual.	s durante el período de emergencia sanitaria no serían considerados para el cálculo de la renta futura.	temporalmente el contrato de arrendamiento si no podían hacer uso del inmueble por las restricciones impuestas durante la pandemia.	es para cumplir con sus obligaciones contractuales debido a la prolongación de la pandemia y la falta de ingresos.	es para buscar soluciones y evitar conflictos legales.	que habían entregado al inicio del contrato de arrendamiento para hacer frente a sus necesidades económicas.	a los arrendatarios durante la pandemia, pero es importante evaluar caso por caso para determinar las mejores opciones para cada situación específica.	Decreto Supremo tienen una duración limitada y que los contratos de arrendamiento deben cumplirse de acuerdo a lo establecido en el contrato y la ley aplicable.	por el Decreto Supremo 044-2020-PCM durante la pandemia de COVID-19.
8	Durante la pandemia de COVID-19, las restricciones impuestas por el	Muchos arrendatarios perdieron sus trabajos o vieron disminuir sus ingresos	La disminución de ingresos también afectó la capacidad de los arrendatarios para	En algunos casos, los arrendatarios intentaron renegociar los términos	El incumplimiento del contrato de arrendamiento puede generar	Para evitar la terminación del contrato, algunos arrendatarios buscaron asesoría	En algunos casos, los arrendatarios recurrieron a préstamos o solicitaron ayuda	Tienen posturas diferentes u otras consideraciones: Si bien reconoce la importancia de cumplir	Tienen posturas diferentes u otras consideraciones: Si bien no se pronuncia directamen	La pandemia de COVID-19 afectó la capacidad de los arrendatarios para generar ingresos y	En resumen, la mayoría de los entrevistados (8 de los 10) afirmaron que el arrendatario

	gobierno limitaron la capacidad de los arrendatarios para trabajar y generar ingresos.	debido a la pandemia, lo que dificultó cumplir con sus obligaciones contractuales en materia de arrendamiento.	pagar la renta y los servicios básicos, lo que puede generar un incumplimiento del contrato de arrendamiento.	del contrato de arrendamiento con los arrendadores para ajustar la renta a sus ingresos actuales.	multas o incluso la terminación del contrato por parte del arrendador, lo que puede llevar a la pérdida de la vivienda o local comercial.	legal para negociar con los arrendadores o buscar opciones legales para aplazar el pago de la renta.	económica del gobierno para hacer frente a sus obligaciones contractuales.	con las obligaciones contractuales, también menciona la necesidad de buscar soluciones en situaciones excepcionales como la pandemia.	te sobre si el arrendatario o dejó de salir a trabajar, menciona que los arrendadores también pueden ser afectados y la importancia de buscar soluciones justas para ambas partes.	cumplir con sus obligaciones contractuales en materia de arrendamiento, lo que generó la necesidad de buscar soluciones legales para evitar la terminación del contrato y la pérdida de la vivienda o local comercial.	dejó de salir a trabajar durante la pandemia de COVID-19 y cómo se afectó el contrato de arrendamiento. No hubo entrevistados que negaran esta afirmación, pero dos entrevistados presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales.
9	La adición de un inciso o artículo al Decreto	El inciso o artículo podría establecer medidas específicas	Si bien considera que medidas específicas	La adición de un inciso o artículo también	Estas medidas podrían incluir la posibilidad de	Tienen posturas diferentes u otras consideraciones:	La adición de un inciso o artículo también podría	Tienen posturas diferentes u otras consideraciones:	La adición de un inciso o artículo también podría	La adición de un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-	afirmaron 7 la necesidad de añadir un inciso o artículo al DS. N° 044-

<p>Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales podría ser necesaria para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales durante la pandemia de COVID-19.</p>	<p>as para proteger a los arrendatarios que se han visto afectados por la pandemia y tienen dificultad para cumplir con sus obligaciones contractuales.</p>	<p>podrían ser necesarias, no menciona directamente la adición de un inciso al artículo del Decreto Supremo. Propone medidas como el aplazamiento del pago de la renta, renegociación de términos y condonación en casos extremos.</p>	<p>podría establecer medidas para proteger a los arrendadores que dependen de la renta del inmueble para mantenerse económicamente, pero que también han sido afectados por la pandemia.</p>	<p>solicitar apoyo económico del gobierno o renegociar los términos del contrato de arrendamiento con el arrendatario.</p>	<p>Si bien reconoce la importancia de un equilibrio justo, no menciona directamente la adición de un inciso al Decreto Supremo. No ofrece propuestas específicas.</p>	<p>establecer procedimientos claros y específicos para la resolución de conflictos entre las partes contractuales durante la pandemia de COVID-19.</p>	<p>Si bien propone procedimientos claros para la resolución de conflictos, no menciona directamente la adición de un inciso al Decreto Supremo. No se pronuncia sobre medidas específicas.</p>	<p>establecer medidas para garantizar que las partes contractuales estén informadas y actualizadas sobre cualquier cambio en la normativa relacionada con los regímenes excepcionales durante la pandemia.</p>	<p>PCM y los regímenes excepcionales podrían ser necesarios para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales durante la pandemia de COVID-19 y establecer medidas específicas para proteger a los arrendatarios y arrendadores afectados por la pandemia.</p>	<p>2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales. pero tres entrevistados presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales sin pronunciarse directamente sobre la adición específica.</p>
--	---	--	--	--	---	--	--	--	---	---

ANEXO 06 B: Matriz de triangulación de datos de la guía de entrevistas.

Problema de investigación	Guía de entrevista de la P1	Guía de entrevista de la P2	Guía de entrevista de la P3	Categorías descubiertas	Categorías emergentes	Ponderamiento del resultado de la entrevista
<p>Problema general: ¿Cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022?</p> <p>Objetivo general: Analizar cómo ha sido afectado el contrato de arrendamiento</p>	<p>Valorando, en resumen, todos los entrevistados afirmaron que el contrato de arrendamiento ha sido afectado de alguna manera por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno durante la pandemia. No se menciona ninguna negociación o postura diferente en las respuestas</p>	<p>En este acápite, se llega al análisis de que todos los entrevistados afirmaron que la implementación de los regímenes excepcionales durante la pandemia ha afectado el contrato de arrendamiento y, en particular, a los arrendadores. y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art.</p>	<p>En resumen, todos los entrevistados afirmaron que los regímenes excepcionales implementados durante la pandemia de COVID-19 han afectado económicament e al arrendatario. No se mencionó ninguna negociación o postura diferente en las respuestas proporcionadas</p>	<p>situación de fuerza mayor</p> <p>aplicación de figuras</p> <p>generó un clima de incertidumbre</p> <p>afectó la rentabilidad del arrendatario</p>	<p>Desequilibrio contractual. afecta el intercambio económico, pero el contrato en sí no se ve alterado.</p> <p>Congelación de precios de alquiler. suspendió los desalojos por impago, resolvió las disputas entre arrendadores y arrendatarios.</p> <p>Inestabilidad financiera Esto plantea múltiples cuestiones y circunstancias que requieren un</p>	<p>En virtud a la guía de entrevista tenemos a los 10 especialistas que responden a la P1, P2, P3, donde afirmaron que el contrato de arrendamiento ha sido afectado por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno durante la pandemia, y, en particular, a los</p>

<p>por los regímenes excepcionales implementados por el gobierno en tiempos de COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p> <p>Guía de entrevista de la P1</p>	proporcionadas .	62 de la constitución.			análisis más detallado.	arrendadores. y el entrevistado Zelaya (2023) menciona que se debe de modificar el art. 62 de la constitución. Porque no se les permitió transitar libremente a su centro de trabajo, teniendo que permanecer en sus viviendas por el aislamiento social y cuarentena.
Problema de investigación	Guía de entrevista de la P4	Guía de entrevista de la P5	Guía de entrevista de la P6	Categorías descubiertas	Categorías emergentes	Ponderamiento del resultado de la entrevista
Problema Específico 1:	Concluyo con el resultado final del análisis:	Resultado final del análisis: de todos los	Resultado final del análisis: de los entrevistados	medidas extraordinarias	volatilidad contractual.	En virtud a la guía de entrevista

<p>¿Cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022?</p> <p>Objetivo específico 1: Describir cómo fue afectado el arrendador por el Artículo 137 de la constitución de 1993, durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022.</p> <p>Guía de entrevista de la P2</p>	<p>Afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19: 4 entrevistados No abordaron directamente la pregunta: 6 entrevistados</p>	<p>entrevistados por unanimidad Afirmaron que el arrendador fue perjudicado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM: los 10 entrevistados.</p>	<p>especialistas, Afirmaron la modificación del artículo 137: 3 entrevistado. Negaron la modificación del artículo 137: 5 entrevistados. Otras posturas y consideraciones adicionales: 2 entrevistados.</p>	<p>falta de claridad en las medidas gubernamentales análisis exhaustivo de las implicancias legales, económicas y sociales</p>	<p>relaciones entre arrendadores y arrendatarios, la falta de estabilidad contractual, las deficiencias en la gestión del riesgo y un incremento desproporcionado de los litigios relacionados con contratos. Estas cuestiones plantean desafíos importantes y requieren un enfoque crítico para abordarlos de manera efectiva.</p>	<p>tenemos a los 10 especialistas que responden a la P4, P5, P6, Afirmaron que el arrendador fue afectado por el Artículo 137 de la Constitución durante la pandemia de COVID-19. todos los entrevistados por unanimidad Afirmaron que el arrendador fue perjudicado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM. Afirmaron la modificación del artículo 137: solo tres entrevistados.</p>
--	--	--	---	---	---	---

Problema de investigación	Guía de entrevista de la P7	Guía de entrevista de la P8	Guía de entrevista de la P9	Categorías descubiertas	Categorías emergentes	Ponderamiento del resultado de la entrevista
<p>Problema Específico 2: ¿Cómo fue afectado el arrendatario por el Decreto supremo 044-2020-PCM durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022?</p> <p>Objetivo Específico 2: Describir cómo el arrendatario fue afectado por el Decreto supremo 044-2020-PCM. durante la Pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022</p>	<p>En resumen, todos los entrevistados (los 10) afirmaron que el arrendatario fue afectado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM durante la pandemia de COVID-19.</p>	<p>En resumen, la mayoría de los entrevistados (8 de los 10) afirmaron que el arrendatario dejó de salir a trabajar durante la pandemia de COVID-19 y cómo se afectó el contrato de arrendamiento. No hubo entrevistados que negaran esta afirmación, pero dos entrevistados presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales.</p>	<p>Afirmaron 7 la necesidad de añadir un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales. pero tres entrevistados presentaron posturas diferentes o consideraciones adicionales sin pronunciarse directamente</p>		<p>Reprogramar el pago de la renta. Por ello se abordó la reprogramación y el congelamiento de deudas de personas naturales y jurídicas, como medida para mitigar los efectos económicos derivados de la pandemia con la necesidad de examinar críticamente la obligatoriedad de los acuerdos contractuales en el ámbito inmobiliario. Se requiere una evaluación</p>	<p>Se corroboro por los diez entrevistados que el arrendatario fue afectado por el Decreto Supremo 044-2020-PCM durante la pandemia de COVID-19. Porque el arrendatario dejó de salir a trabajar durante la pandemia de COVID-19 y es por ello se afectó el contrato de arrendamiento . Finalmente Afirmaron 7</p>

Guía de entrevista de la P3			sobre la adición específica.		detallada de las implicaciones y consecuencias de estas medidas para comprender su impacto en los derechos y obligaciones.	entrevistados la necesidad de añadir un inciso o artículo al Decreto Supremo 044-2020-PCM y los regímenes excepcionales durante la pandemia COVID-19 para garantizar un equilibrio entre las partes contractuales.
------------------------------------	--	--	------------------------------	--	--	--



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, GARCIA DIAZ CONSUELO ELIZABETH, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Contrato de arrendamiento y los regímenes excepcionales por la pandemia COVID-19, Lima Perú 2020-2022", cuyo autor es LIMA CAHUANA NICOLAS WILBER, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 9.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

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

LIMA, 05 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
GARCIA DIAZ CONSUELO ELIZABETH DNI: 10730037 ORCID: 0000-0001-7603-7377	Firmado electrónicamente por: CGARCIADI21 el 09- 07-2023 19:57:43

Código documento Trilce: TRI - 0572047