



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento
Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima
2020”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Acero Ramírez, Giomar Pedro (ORCID: 0000-0002-7583-9674)

ASESOR:

Dr. Ludeña Gonzalez, Gerardo Francisco (ORCID: 0000-0003-4433-9471)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil – Obligaciones

LIMA – PERÚ

2020

DEDICATORIA:

Dedicado a mis padres Carmen y Pedro, por su amor, esfuerzo y constante apoyo en mi formación humana y profesional, éste logro es para ustedes, gracias por su incansable amor y dedicación.

AGRADECIMIENTO

A Dios, mis padres y mi hermana y por su apoyo y esfuerzo para concluir esta carrera y a mis familiares y amistades por siempre contar con su incondicional apoyo.

Gracias a todos.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

| | |
|---|------|
| Carátula | i |
| Dedicatoria | ii |
| Agradecimiento | iii |
| Índice de Contenido | iv |
| Índice de Tablas | v |
| Índice de gráficos y figuras..... | vi |
| Resumen | vii |
| Abstract | viii |
| I. INTRODUCCIÓN | 9 |
| II. MARCO TEÓRICO | 13 |
| III. METODOLOGÍA | 20 |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación | 21 |
| 3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización | 22 |
| 3.3. Escenario de estudio..... | 27 |
| 3.4. Participantes..... | 27 |
| 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos..... | 28 |
| 3.6. Procedimientos..... | 30 |
| 3.7. Rigor científico..... | 31 |
| 3.8. Método de análisis de datos..... | 32 |
| 3.9. Aspectos éticos | 33 |
| IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN | 34 |
| V. CONCLUSIONES | 48 |
| VI. RECOMENDACIONES..... | 49 |
| REFERENCIAS | 50 |
| ANEXOS | 55 |

Índice de tablas

| | |
|--|----|
| Tabla 1. Categorización..... | 23 |
| Tabla 2. Categorización Subcategoría Ítems..... | 24 |
| Tabla 3: Participantes | 27 |
| Tabla 4: Validación de instrumentos | 32 |
| Tabla 5: Criterios para determinar las consecuencias jurídicas | 34 |
| Tabla 6: Afectación de las consecuencias jurídicas | 36 |
| Tabla 7: Repercusión jurisdiccional de las consecuencias jurídicas | 37 |
| Tabla 8: Remedios legales a las consecuencias jurídicas..... | 39 |
| Tabla 9: Proceso de triangulación de datos | 41 |
| Tabla 10: Matriz de Entrevista E1 | 74 |
| Tabla 11: Matriz de Entrevista E2 | 76 |
| Tabla 12: Matriz de Entrevista E3 | 78 |
| Tabla 13: Matriz de Entrevista E4 | 80 |
| Tabla 14: Matriz de Entrevista E5 | 83 |
| Tabla 15: Matriz de Entrevista E6 | 85 |
| Tabla 16: Proceso de comparación del análisis documental..... | 89 |

Índice de figuras

| | |
|----------------------|----|
| Figura Nro. 01 | 90 |
| Figura Nro. 02 | 90 |

RESUMEN

El presente informe de investigación, está basado en el estudio de las consecuencias jurídicas devenidas sobre los contratos de arrendamiento de tipo comercial a raíz del estado de emergencia suscitado por el covid-19 y sobre qué soluciones jurídicas sobresalen ante esta situación que estén estipuladas en el código civil, la doctrina y el ámbito judicial, que hayan sido relacionadas en casos de materia civil que se llevan a cabo en las salas judiciales en materia civil de Lima Norte. Debido a la actual situación de pandemia que viene afectando a nuestro país y el mundo, esta situación ha repercutido directamente en la coyuntura social, económica y jurídica a nivel nacional, razón por la cual se elaboró este informe teniendo como característica principal el análisis de la situación en que se encuentran los contratos de arrendamiento de tipo comercial y cuales han sido las consecuencias originadas, así como ampliar el espectro de la investigación ahondando en las consecuencias de tipo jurisdiccional y procesal; del mismo modo, plantear las soluciones a estas consecuencias con la finalidad de otorgar predictibilidad en base a las resoluciones de conflictos entre partes originadas por este tipo de situaciones de naturaleza fortuita.

En tal sentido, en el presente informe hemos determinado cuales son las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento de tipo comercial a raíz del estado de emergencia y cuáles son los remedios legales que surgen para su solución, para que de este modo en situaciones análogas futuras se tenga una mejor perspectiva y previsión de tales afectaciones.

La metodología utilizada tiene enfoque cualitativo, de tipo básica y con diseño de estudio de caso; y, la información recabada se ha basado en la triangulación de datos entre la recolección de información, tanto como las entrevistas realizadas a distintos abogados con experiencia en el ámbito civil y la guía de análisis documental recabada durante todo el proceso de proyección del presente informe.

Palabras claves: *Consecuencias jurídicas, Contratos, Arrendamiento.*

ABSTRACT

This research report is based on the study of the legal consequences accrued on commercial lease contracts as a result of the state of emergency caused by the covid-19 and on what legal solutions stand out in this situation that are stipulated in the civil code, doctrine and the judicial field, which have been related in civil matters that are carried out in the judicial chambers in civil matters of North Lima. Due to the current pandemic situation that has been affecting our country and the world, this situation has had a direct impact on the social, economic and legal situation at the national level, which is why this report was prepared having as its main characteristic the analysis of the the situation of commercial leasing contracts and what the consequences have been, as well as broadening the scope of the investigation, delving into the consequences of a jurisdictional and procedural nature; in the same way, propose the solutions to these consequences in order to grant predictability based on the resolution of conflicts between parties originated by this type of fortuitous situations.

In this sense, in this report we have determined what are the legal consequences in commercial leasing contracts as a result of the state of emergency and what are the legal remedies that arise for their solution, so that in future analogous situations there is a better perspective and forecast of such effects.

The methodology used has a qualitative approach, of a basic type and with a case study design; and, the information collected has been based on the triangulation of data between the collection of information, as well as the interviews carried out with different lawyers with experience in the civil field and the documentary analysis guide collected throughout the process of projection of this report.

Keywords: Legal consequences, Leasing, contracts.

i. Introducción

A nivel mundial, durante los últimos meses, todo ámbito social, económico, político, jurídico, entre otros de indispensable trascendencia, se ha visto afectado por la presente emergencia sanitaria provocada por el Covid-19. Una de las afectaciones que se ha dado a nivel internacional es aquella abocada a las relaciones jurídicas de carácter contractual, un régimen especial contenido en los cuerpos legales civiles de cada país que requiere un desarrollo jurídico necesario a la luz de las posibles consecuencias que genera la emergencia sanitaria en los contratos celebrados entre particulares en los distintos ámbitos internacionales y nacionales.

Así también, es necesario comentar que este trabajo se enmarcó en el derecho civil y en específico en el libro de las obligaciones, ámbito que regula las situaciones y relaciones jurídicas de carácter contractual de las personas o sujetos de derecho. Así pues, en las relaciones jurídicas contractuales, la obligación se encuentra en la esfera de tutela civil de derechos para su exigencia y cumplimiento, aquella que se manifiesta en un contrato, que Freytes (2011) define como “instrumento técnico de valiosa utilidad para la consumación de operaciones jurídico-patrimoniales”, y que refleja la manifestación de voluntad contractual de las partes.

Dicho esto, es necesario abordar la problemática respecto a las consecuencias jurídicas de los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia por el covid-19, ya que es una realidad que ha tomado vital relevancia para el ámbito jurídico, comercial y social, pues deviene en una situación que actualmente viene generando incertidumbre y malestar por el incumplimiento en las obligaciones generado por el cese de labores y prestación de servicios que se acata desde que se declaró tal estado, que afecta el pago de las obligaciones creadas en un contrato.

A su vez, esta problemática también ha generado la necesidad de recurrir a la instancia judicial, algo que no contribuye de manera idónea al desarrollo de actividades de nuestras instituciones jurídicas, más aún cuando nuestro país, sobretodo nuestra ciudad capital, se encuentra en un estado de emergencia sanitaria y de restricción de labores, lo que sumaría una carga importante a la labor judicial, que como ya sabemos, se encuentra bastante saturada.

Por lo mencionado, respecto a la formulación del problema general, debemos preguntarnos: ¿Qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?

De este se desprenden problemas específicos que requieren ser dilucidados, los cuales son: ¿Cómo afectan tales consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?

¿Cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?

¿Cuáles son los remedios legales para tales consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?

De esta forma, el presente informe de investigación contiene una justificación teórica, debido a que a través de esta se generaron respuestas y resultados que representan un aporte teórico de relevancia para el conocimiento de las consecuencias jurídicas que se dan a raíz del estado de emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020 ; del mismo modo, mediante esta investigación se dan aportes teóricos, con motivo de una amplia información doctrinaria y legal en su contenido, de manera que se tienen recursos investigativos loables para obtener un enfoque claro y desarrollar conceptos relacionados con las categorías y sub categorías de estudio.

Asimismo, este trabajo también tiene justificación desde un enfoque práctico, ya que se realizó con la finalidad de demostrar las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020, y con esto crear un panorama claro para los actores contractuales y también para los operadores de justicia en la solución de los perjuicios provocados por esta problemática.

Por último, en lo que respecta a la justificación desde un enfoque metodológico, esta investigación presenta una propuesta de carácter legal tanto en el ámbito legislativo como en el ámbito judicial que dio como resultado un

instrumento que puede emplearse en trabajos futuros respecto a las consecuencias que surgen hacia los contratos de arrendamiento en un estado de emergencia sanitaria. Trabajo que se respalda en un plano metodológico en el método naturalista de análisis doctrinario y científico en un nivel exploratorio descriptivo, a partir de una investigación de teoría fundamentada y desarrollo de caso, que podrá ser valorada por jueces o actores de justicia para resolver cuestiones respecto a las consecuencias que genere un estado de emergencia sanitaria sobre los contratos de arrendamiento comercial y así poder otorgar fundamento lógico y susceptible de verificación.

De lo antecedido, en cuanto a los objetivos de esta investigación, presentamos como objetivo general el siguiente: Determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de estado de emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020.

En la misma forma, existen objetivos específicos que son: Determinar cómo afectan estas consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

Determinar cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

Señalar cuales son los remedios legales a las consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

Finalmente, esta investigación pretende como hipótesis general y tentativa del problema investigado, plantear que si existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de la emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020, las cuales se están desarrollando cada vez con mayor frecuencia entre las partes contractuales en un convenio de alquiler para uso comercial.

Del mismo modo, respecto a los objetivos específicos, podemos afirmar que las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020 son la inexigibilidad de la

contraprestación pactada entre las partes, la imposibilidad en el pago que conllevaría a una reformulación o adenda del contrato, la resolución del contrato y/o los procesos judiciales civiles. Así también, respecto a cómo afectan estas consecuencias en los contratos de arrendamiento comercial, formulamos que estas generan incertidumbre contractual y jurídica, así como una carga procesal indeseable para tanto para el justiciable como para el aparato judicial; por último, podemos afirmar que esto afecta la seguridad jurídica y normativa ya que existen posiciones dicotómicas respecto al respecto. Por último, señalar cuáles son los remedios legales ante esta problemática para así determinar una solución que entregue justicia y paz social desde un ámbito civil.

Finalmente, en el aspecto metodológico, se emplea la técnica de entrevistas, análisis jurisprudencial bajo la teoría fundamentada y el estudio de caso.

II. Marco Teórico

En el desarrollo de esta investigación es elemental e indispensable derivar nuestra observación a trabajos de índole académico y científico que representaron antecedentes para el desarrollo de esta investigación, de esta manera hemos podido observar y analizar tales investigaciones con el propósito de recabar y aportar mayor rigor de estudio, esto a través de conceptualizaciones que permitieron otorgar un adecuado análisis del problema principal, el cual se procuró resolver a través de potenciales soluciones que denominamos como supuestos, esto en base a la materia que desarrollamos y que tendrá relevancia jurídica; por lo mencionado, en la realización de esta investigación se abordaran temas que contengan y guarden relación con el objetivo de esta investigación. En esa escala de planteamientos, iremos en primer lugar identificando y describiendo antecedentes investigativos que han sido desarrollados en tesis previas y artículos científicos a nivel internacional y nacional.

Es en ese sentido que, desde una visión de marco internacional tenemos que Martínez (2013) en *Implicaciones Jurídicas de la Expiración del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana y de Local Comercial*. Revista Científica Ratio Juris, Medellín (pp.105-127) respecto a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento para vivienda y en los de uso comercial, estas varían en cuanto

a situaciones devenidas de causas generadas por voluntad de una de las partes o por otras de índole ajenos a la voluntad ; y que al respecto la ley, como la doctrina han tenido aportes contrapuestos al no tener una regulación exacta en cuanto a lo que podemos determinar cómo situaciones ajenas a la voluntad y formula la necesidad de establecer un marco legal que otorgue cimiento para la solución de estas consecuencias, o como lo define el autor, implicancias.

García (2014) de España mediante tesis doctoral *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*. Obteniendo el grado de doctor por la Universidad de Málaga planteó como problemática referente a las consecuencias derivadas en las relaciones contractuales por circunstancias ajenas a la voluntad de las partes y determina que los aspectos relacionados a la falta de voluntad como causal de afectación de las obligaciones contractuales no están regulados positivamente, lo cual es motivo de crear legislación al respecto con el fin de solucionar ambigüedades que se dan en torno a los contratos.

López (2010) *Garantías de los estados de emergencia*. Revista de Derecho UASB, Quito (pp. 77-96) quien enfoca su investigación en determinar las causales que facultan a un gobierno para decretar un estado de emergencia y las garantías que estas declaratorias deben revestir. Es así que su trabajo aborda las causales y describe que estas han ido cambiando según el tiempo, contexto y circunstancia social de cada época y que estas pueden ser producto de causas naturales o humanas, incluso por temas de índole político y económico. Del mismo modo, establece que, para declarar un estado de emergencia, este debe encontrarse dentro de los principios que se han establecido en el derecho internacional.

Castro (2019) en *Los contratos normativos y los contratos marco en el derecho privado contemporáneo*. Revista Estudios Socio-Jurídicos, Bogotá (pp. 121-150) analiza la problemática respecto a las consecuencias que se generan en los contratos contemporáneos a raíz de la implementación de los contratos marco y los contratos normativos ; mediante una metodología de análisis de la doctrina y jurisprudencia para contribuir a la formación de los contratos y presentar un esfuerzo por modernizar la legislación colombiana en cuanto los nuevos tipos de obligación que la coyuntura actual de cada país requiere.

Del mismo modo, en un ámbito nacional tenemos que Siles (2017) *Problemática constitucional del estado de emergencia en Perú: Algunas cuestiones fundamentales*. Revista de Derecho de la PUCP, (pp. 123-166) donde describe las deficiencias de rango legal que existen en el Perú en el ámbito de legislación para llevar a cabo un estado de emergencia, y del mismo modo la falta de jurisprudencia al respecto. Como consecuencia propone que se realice un cambio en la Constitución con la finalidad de crear controles más eficientes en cuanto a la investidura que debe subsistir y en torno a las causales para realizar dicha declaración, así también, menciona que han existido malas prácticas en las declaratorias de estado de emergencia lo que ha requerido revisión, por lo cual describe a los principios de Necesidad y Temporalidad como esenciales para llevar a cabo tal estado y, que el Congreso de la República debería representar un contrapeso de la investidura del ejecutivo en cuanto a requerir de su aprobación tratándose de la gravedad de la situación nacional. Kuo, M. (2012) indica “a medida que los límites jurisdiccionales se difuminan en el mundo globalizado, la relación entre el derecho y el espacio pasa a primer plano” lo que en contexto social significa que la legislación debe ir acorde a la circunstancia que atraviese el país. En esa línea, Parker (2019) señala “una autoridad pública debe motivar su decisión, y la autoridad pública debe motivarla si se le solicita” (p. 103) lo que infiere que toda decisión política debe ser justificada y expuesta para generar un clima de gobernabilidad adecuado, más aún ante un estado de emergencia sanitaria.

Finalmente, Morales (2010) *Las patologías y los remedios del contrato*. Tesis de doctorado en Derecho por la PUCP plantea como problemática los hechos y situaciones que generan una situación de subjetividad en los contratos y como estos se ven afectados aun cuando la voluntad contractual se haya manifestado con antelación y haya determinado las obligaciones entre partes; sumado a ello explica las consecuencias que tienen tales aspectos en el incumplimiento de las obligaciones. Ante esto analiza el código del consumidor como fuente de apoyo para la solución de la problemática obligacional, determinando que tal código no

representa la relevancia adecuada para las relaciones contractuales y que estas deberían desarrollarse y analizarse solo con el marco civil.

En otro orden, es de suma relevancia el desarrollo de las teorías que subyacen a nuestra investigación, las mismas que proporcionarían información y conocimientos vitales para el análisis del presente proyecto. Es así que en primer lugar nos referiremos a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento que se manifiestan dentro del ámbito de las obligaciones y generan un tema de recurrente análisis actualmente. Es por esto que “se entiende por contrato incompleto, en una primera aproximación, aquel contrato que presenta lagunas en su contenido” (Farina, 2015, p. 114) lo que genera consecuencias en el ámbito contractual más aún si “podemos decir que un hecho de la realidad existe jurídicamente si una norma jurídica ha previsto hipotéticamente un hecho análogo a ese hecho” (Morales, 2010, p. 20) por lo que si no existe una normativa clara en cuanto a la estipulación y creación del contrato ante eventos de naturaleza ajena de voluntad, y tampoco una norma que desarrolle las implicancias y soluciones, estas generan consecuencias de índole jurídico, afectando los contratos de arrendamiento.

En esa línea, en las consecuencias jurídicas sobrevenidas a los contratos “es posible identificar allí la presencia de una serie de elementos unidos en una secuencia causal: un hecho ajeno a las partes, y cuyas consecuencias no han sido asumidas por la parte afectada” (Grasso, 2019, p. 97). Por esta razón “la tipificación, estimación y asignación del riesgo varía según la naturaleza jurídica del contrato en la medida en que las consecuencias de los riesgos [...] difieren sustantivamente” (Sarmiento, 2016, p.4). De lo mencionado, se colige que en un marco de obligación contractual las consecuencias en los contratos de arrendamiento que se originen ajenas a la voluntad de las partes y su solución, no dependerán necesariamente de lo consignado en el contrato, sino que también estarán sujetas a criterios de evaluación que determinen y analicen los elementos que producen tales consecuencias y en torno a estos inferir un remedio legal

Descrito lo anterior, es recurrente exponer la teoría que recoge el derecho inglés respecto a las consecuencias derivadas de una imposibilidad sobrevenida sin

voluntad pues “en el common law inglés las cortes no se cansan de señalar que no tienen el poder de modificar el contrato en caso de eventos sobrevenidos que alteren el equilibrio de la operación” (Chamie, 2010, p. 98). Lo que tiene coincidencia con que “en oportunidades la insatisfacción es producto de una imposibilidad debido a un caso de fuerza mayor o fortuito” (Hinestrosa, 2016, p.9). En ambas teorías se mencionan criterios relevantes en la determinación de consecuencias que jurídicas y es que las investigaciones internacionales aportan una perspectiva similar a la planteada por autores nacionales con respecto a las directrices que deben tenerse en cuenta al momento de valorar los causales de incumplimiento de la responsabilidad u obligación. Lo que representa una conexión directa en la forma de manejar el ámbito jurisdiccional de los operadores judiciales quienes han de resolver las controversias planteadas ante situaciones de índole fortuito para lo cual estas deben estar preparadas para tal función, a lo cual (Kingsbury, 2012) expresa que para algunas entidades se les otorgan funciones de gobernanza que pueden no ser deseadas por estas o para las que no están preparadas o debidamente diseñadas. Lo que se interpreta como la falta de criterios, conocimientos e investigaciones de los operadores judiciales para la interpretación y resolución de conflictos de tipo legal.

Abordando otro punto indispensable en esta investigación, vemos que estas consecuencias tienen conexión con la declaración de estado de emergencia sanitaria a raíz del covid-19 que según (Apaza, 2019) en su tesis de grado refiere que “el presupuesto habilitante para declarar la emergencia es que haya hechos que pongan en peligro el funcionamiento del Estado” (p. 36). Lo cual infiere que, para declararse una acción de tal magnitud, los sucesos o el hecho recurrente tiene que poner en riesgo tangible el normal manejo y función del aparato estatal.

Del mismo modo, (Sánchez, 2020) formula que “la actual emergencia sanitaria ha servido como reflector de las fragilidades estructurales que padece la sociedad”. Manifestando que la emergencia evidencia los problemas que un estado atraviesa y arrastra en cuanto a factores de salud, educación y prevención. En esa línea investigativa tenemos que (Llerena, Sánchez, 2020) en su reciente trabajo investigativo nos dice que “la industria y emprendimientos culturales se han visto

afectadas por el covid-19". Lo que nos señala que la emergencia sanitaria a raíz de la pandemia ha tenido repercusiones en todo ámbito social, económico y por supuesto legal, lo que es meritorio para determinar cuáles son los remedios a estas consecuencias.

Prosiguiendo, debemos virar nuestro enfoque hacia la regulación existente con relevancia en cuanto a las consecuencias jurídicas en los contratos derivadas por la declaración de estado emergencia sanitaria en nuestro país y determinar lo que la norma legal ofrece en cuanto al desarrollo de estas situaciones exentas de voluntad entre las partes, en ese ámbito tenemos que el desarrollo jurídico positivo nos ofrece dos fuentes que son el Código Civil y el Código Protección y Defensa del Consumidor establecido por la Ley 29571. En primer lugar, determinaremos como el Código Civil presenta vital relevancia al trabajo de investigación presente; pues en este cuerpo legal se encuentran plasmadas circunstancias conexas con los problemas planteados y los objetivos, por ejemplo, en el artículo 1315, que nos habla del Caso fortuito o fuera mayor, este manifiesta que el caso fortuito o fuerza mayor es la situación o efecto no imputable a una de las partes contractuales, que consiste en la ocurrencia de un evento extraordinario, sin posibilidad de previsión y que a su vez resulta ser irresistible a que surta efectos, los cuales impiden llevar a cabo la obligación o también tener un cumplimiento parcial de esta, que a su vez puede ser tardío o defectuoso, lo que consiste en la no posibilidad de cobrar la obligación si la causa deviene de un evento ajeno a la voluntad del deudor, ya que este. Del mismo modo el artículo 1431, Imposibilidad de la prestación, que nos dice "en los contratos con prestaciones recíprocas, si la prestación a cargo de una de las partes deviene imposible in culpa de los contratantes, el contrato queda resuelto de pleno derecho [...]". El cual nos manifiesta que en aquellas situaciones en que la obligación no presenta medios para su ejecución y esta se torna imposible de realizar, la parte obligada queda exenta de cumplirla e incluso es causal de resolución del contrato. De igual forma el artículo 1440, nos describe que la Excesiva Onerosidad de la prestación, resulta cuando en los contratos en los que ambas partes de obligan a realizar una contraprestación y que esta es de ejecución continuada, periódica o diferida, si el favorecimiento llega a ser excesivamente

onerosa por situaciones o eventos extraordinarios y que no puedan previsible, la parte afectada podrá solicitar ante un jurado que tal obligación sea reducida. Del cual recogemos que en las situaciones en que las prestaciones se tornen muy elevadas o notable desigualdad, el deudor o afectado podrá solicitar ante un juzgado la disminución de tal contraprestación. Como vemos, estos artículos presentan relevancia en cuanto a la postulación de capacidad de análisis y solución a la problemática de esta investigación.

En ese sentido, también tenemos un marco normativo referido a los contratos y los derechos que éste genera en las partes, determinando a una de ellas como consumidor, el cual tiene como fuente la Ley 29571 que establece el Código de Protección y Defensa del Consumidor, también conocido como Código del Consumidor que, en su título 2 estipula los contratos y determina los alcances, derechos y limitaciones respecto a la conformación de contratos así como causales para su resolución o exoneración en cuanto a la responsabilidad.

En esa línea, (Fox, 2017) menciona en su libro *Comprender el derecho administrativo* que en los Estados Unidos las agencias gubernamentales y judiciales no funcionan solo en base a su esquema de creación o independencia, sino que también en torno a la adecuación constitucional que se hace del desarrollo de sus funciones y capacidad de ejercer control de las entidades o el ejercicio de la función judicial y legal, lo que conlleva a la necesidad de establecer normas claras en cuanto a interpretación de la norma y la función de implementarlas en el ámbito civil para la resolución de conflictos de tipo contractual.

Del mismo modo, (Szczepaniak, Melo, 2018) manifiestan que “la licitud de los actos administrativos es la obligación de cumplir con las disposiciones de la Constitución, así como los demás actos normativos y administrativos con fuerza jurídica, por lo que un acto administrativo debe cumplir con la forma que prescribe la Ley”

En otro aspecto de esta investigación, en cuanto al marco conceptual que permite un desarrollo fundamentado de las categorías que conforman este trabajo, tenemos que el contrato para (Giraldo, 2019) es “la expresión de la libertad y de la

autonomía individual con el supuesto de la igualdad de todos ante la ley” (p.123). Del mismo modo para (López, 2017) quien refiere que “el contenido del contrato es la suma de las concretas previsiones de las partes, de los instrumentos integradores de dicha voluntad y del entramado de derechos y obligaciones generados entre ellas [...]” (p. 183). En ese orden, tenemos que respecto a la emergencia sanitaria devenida por el covid-19, para (Del Carpio, 2013) un estado de emergencia es un “sistema de vigilancia epidemiológica local o nacional” (p. 9).

Asi también respecto a la obligación (Hinestrosa, 2019) “otorga al acreedor el derecho de pedir su cumplimiento in natura o su satisfacción en el equivalente pecuniario” (p. 7).

En cuanto al riesgo contractual, (Sarmiento, 2016) nos dice que son “hechos inciertos e imprevisibles, externos a las partes del contrato y que alteran el equilibrio económico del acuerdo” (p. 4).

Del mismo modo en lo concerniente a los principios contractuales (Tolosa, 2017) expresa que es “un cuerpo normativo fundamental en el amparo del equilibrio y la equidad en las relaciones económicas evitando los excesos de los grupos económicos fuertes y favoreciendo la protección de los derechos del consumidor” (p. 5).

III. Metodología

Este informe de investigación, se desarrolló con un enfoque de ámbito cualitativo, que en estudio y texto de (Gómez, 2012, p.82) este tipo de investigación tiene por designio explicar y evaluar mediante procedimientos como la entrevista, la información que el investigador busca analizar.

Asimismo, la utilización de un enfoque cualitativo permitió analizar conocimientos científicos, antecedentes y teorías que reforzaron la investigación, sumando para ellos también el carácter personal que tuvieron las entrevistas a expertos o referentes en la materia que, a través de la aceptación o rechazo de los temas abordados, determinaron una importante fuente de conocimiento que aportó calidad científica y verificable a las posturas o supuestos que la investigación determinó.

Una característica de los trabajos de índole cualitativo es que son objetivos, pues los sujetos, hechos y fenómenos fueron rigurosamente examinados para establecer una determinada estrategia que culminó en la postulación de hipótesis que ayudaron a otorgar certeza de los conocimientos referidos en la presente investigación.

Finalmente, este tipo de investigación busca la explicación de un hecho real capaz de ser susceptible en tiempo y lugar.

El enfoque planteado en el presente informe de investigación es cualitativo encuadrado en el diseño de estudio de caso, debido que el estudio se realiza en con expertos en el ámbito civil, donde para obtener la información se interactúa con las personas que laboran en distintos consultorios jurídicos así como en el ámbito esta tal como en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; asimismo, es preciso señalar que con lo expuesto se busca el desarrollo de la información recabada.

En razón a lo expuesto, debemos tener claro que se aplica el diseño de estudio de caso, dado que, conforme a toda la información recopilada, así como la problemática, es adaptada a las teorías vinculadas con el fin de la investigación.

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

La investigación es de tipo básica, con una aplicación de tipo práctica e inmediata, teniendo como propósito generar conocimiento de la realidad de aspecto natural como social, en ese marco (Pacheco y Cruz, 2006, p.44) refiere que en este tipo de investigaciones se utiliza doctrina, principios, jurisprudencia, artículos científicos en revistas indexadas con la finalidad de que estos sirvan para una formulación de supuesto con rigor científico y certeza tangible de los conocimientos adoptados para la realización de la investigación y que a su vez puedan servir como apoyo normativo.

Del mismo modo, en cuanto a la finalidad que persigue una investigación de tipo básica, se dice que es de calidad pura o fundamental y su principal cimiento es que se respalda en un contexto teórico, el cual tiene como fin es desarrollar teoría a través de generalizaciones y principios (Rodríguez, 2005, p. 22).

También Valderrama (2015), se pronuncia al respecto y manifiesta que el trabajo científico de investigación tiene que ver con obtener información verificable de la realidad con apego al cumplimiento de las normas (p. 38). En esa línea, Porta (2018), determina que en una investigación de connotación básica se construyen conocimientos amplios de la situación que se analiza (p. 56). Respecto a La tipología y esquema dentro de una investigación jurídica, esta resulta de trascendente importancia ya que muestra la naturaleza y el procedimiento metodológico que debe servir de guía.

En cuanto a la importancia del tipo de estudio se menciona que esta se enmarca de manera y tipo científico, en correlación al diseño que desarrollamos (Tamayo, 2003, p. 44). Del mismo modo, la categoría jurídica termina siendo de carácter interpretativo, por eso, para Villar (2018), la investigación cualitativa es un paradigma que busca entender y desarrollar las interacciones que tienen los conocimientos vertidos en esta, pero también busca determinar los conceptos de tipo subjetivo que tienen los textos para así establecer bordes que sirvan de referencia de tipo (p.86).

Desde otro punto de vista, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2014), señalan que el modelo de investigación de tipo cualitativo tiene calidad de interpretativa y se respalda en un entendimiento hermenéutico, también que sus métodos para la recolección de información pueden ser observados y analizados (p.350)

También Hernández (2016, p. 384) plantea que la elaboración de una investigación de tipo cualitativo debe ser flexible en el momento de tomar los temas que son motivo de estudio, así como los fenómenos que estos conllevan para su análisis, teniendo en cuenta la redacción; a lo que Strauss & Corbin, (2015, p. 14) agrega que este método es analítico y de clase fenomenológico.

Cabe mencionar, que la determinación del diseño de una investigación está directamente enlazada con el modelo de investigación que se busca concretar. (Hernández, 2016, p.128) menciona que el diseño es el plan que se formula para recabar los datos e información que el investigador tiene en su planteamiento del problema.

Por último, es recurrente mencionar que esta investigación empleará y se fundamentará con cuestionarios de preguntas especializadas para recolectar datos de tipo bibliográfico y del mismo modo se analizará jurisprudencia que ayudará en la solución de los planteamientos.

3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización

En cuanto a este aspecto de la investigación, para Kerlinger y Ávila (2006) analizar los datos que se obtienen es uno de requisitos esenciales para una correcta interpretación de la información recopilada. De esta forma la interpretación se realiza de acuerdo a los resultados que otorga la investigación. Por ello, en esta investigación se utiliza el método naturalista y fenomenológico acorde a la realidad problemática teniendo un análisis de tipo Sistemático y Hermenéutico de la doctrina, conocimiento científico y el ordenamiento Jurídico con la finalidad de establecer criterios claros conforme al mapeamiento de procesos.

La categorización se realizó mediante los supuestos que determinaron la presente investigación que fueron elegidos por temas y datos vinculados con la problemática motivo de estudio, los cuales cuentan con sustento teórico y jurídico suficientes.

Tabla 1: Categorización

| Categorías A | Categorías B |
|--|--|
| Criterios para determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de la emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020 | Cómo afectan tales consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020. |
| Criterios para señalar cuáles son los remedios legales a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19, en Lima 2020. | Repercusión en el ámbito jurisdiccional de las consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia sanitaria. |

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2: Categorización Subcategoría Ítems

| OBJETIVOS | CATEGORIZACIÓN | SUBCATEGORIA | ÍTEM (PREGUNTAS) |
|--|--|--|--|
| <p>Determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.</p> <p>Determinar cómo afectan estas consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento</p> | <p>Criterios para determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento</p> <p>Criterios para determinar cómo afectan estas consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial.</p> | <p>Consecuencias jurídicas</p> <p>Contratos</p> <p>Arrendamiento comercial</p> <p>Emergencia sanitaria</p> <p>Análisis de la Norma</p> <p>Criterios normativos</p> | <p>¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?</p> <p>¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?</p> <p>¿Cuáles considera que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de</p> |

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.</p> <p>Determinar cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.</p> | <p>Repercusión en el ámbito jurisdiccional de las consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia.</p> <p>Remedios legales a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento.</p> | <p>Criterios de ponderación de derechos contractuales</p> <p>Carga Procesal</p> <p>Normativa Contractual</p> <p>Obligaciones</p> <p>Caso Fortuito y Fuerza mayor</p> | <p>arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?</p> <p>¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia?</p> <p>¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?</p> <p>¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales?</p> <p>¿Considera que a raíz del estado de</p> |
|--|---|--|---|

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Señalar cuáles son los remedios legales a las consecuencias jurídicas que afectan los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.</p> | | | <p>emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional?</p> <p>¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional?</p> <p>¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial?</p> <p>¿Cuáles considera que son estas alternativas o remedios legales?</p> |
|--|--|--|---|

3.3. Escenario de estudio

El escenario de investigación implica especificar el ámbito en el cual se recopilaron los datos e instrumentos que permitieron el desarrollo de la actividad investigativa. En ese sentido, esta labor de indagación tuvo como escenario de estudio de caso el distrito judicial de Lima Norte, durante el primer semestre del año 2020.

3.4. Participantes

Para la investigación, se propuso 6 entrevistados expertos. Los que fueron claves para entender la problemática. Se tuvo en consideración el análisis y opinión de expertos en el ámbito. En palabras de (Bernal, 2010, 160) describe que parte de la indagación científica se refleja en el interés del investigador y en cómo define y elige a las personas que acudirán como expertos así como las características que tales expertos deben investir. Del mismo modo (Bernal, 2010, p.160) expresa que es de suma relevancia el interés del investigador, lo cual se manifiesta definiendo las cualidades de los expertos considerados.

Con respecto a la recolección de datos, estos son no estandarizados, no probabilística e intencional, por lo mismo que la investigación buscó recopilar datos y conocimiento legal de expertos, los cuales se tradujeron en información.

En esa línea, Hernández (2014) expresa que, en cuanto a la recolección de datos en una investigación de enfoque cualitativo, este se realiza con la recolección de información en los lugares en los que se desenvuelven los sujetos materia de estudio (p. 397), estos datos fueron analizados y procesados, lo que derivó en respuestas a las interrogantes planteadas a raíz de la investigación.

Tabla 3: Participantes

| Nro. | Nombres y Apellidos | Escenario de entrevista | Escenario de estudio | Años de experiencia |
|------|---------------------|---|-----------------------|---------------------|
| 1 | Johan Medina Díaz | Superintendencia Nacional de los Registro Públicos – Oficina Callao | Oficina SUNARP Callao | 8 años |

| | | | | |
|---|-------------------------|--|------------------------------|---------|
| 2 | Hans C. Huerta Jara | Despacho Jurídico del entrevistado Vivar & Asociados | Distrito Judicial Lima Norte | 6 años |
| 3 | Analy M. Carrasco Ramos | Despacho Jurídico de la entrevistada | Distrito Judicial Lima Este | 5 años |
| 4 | Walter Urrutia Vilca | Despacho jurídico del entrevistado | Distrito Judicial Lima Este | 10 años |
| 5 | Leyla N. Córdova Minaya | Superintendencia nacional de los Registros Publico – Oficina Santa Anita | Oficina SUNARP Santa Anita | 6 años |
| 6 | Rober A. Vivar Reaño | Despacho Jurídico del entrevistado | Distrito Judicial Lima Norte | 5 años |

3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Esta investigación, para la recolección de datos utilizó herramientas idóneas de una investigación de carácter cualitativo, lo que, en palabras de Hernández, Ramos, Indacochea y Moreno, (2018), expresan que las técnicas de recolección facilitan una obtención de mejores resultados, ya que nos permiten acopiar información que puede ser analizada y a su vez poder ser contrastada con otras fuentes.

A su vez, Hernández (2014) explica que la recolección de datos en un trabajo cualitativo, es un acopio de información de los lugares en donde los sujetos motivo de estudio se desarrollan o desenvuelven (p. 397).

Asi también, en la elaboración de un trabajo investigativo es recurrente la comparación de la información de base teórica con las variables elegidas motivo de estudio. A lo que (Supo,2015, p. 56) manifiesta que, en cuanto a la documentación, esta consiste en el acoplamiento de datos que representen base y sustento para el desarrollo de la investigación. Por estas razones, la investigación utilizará una Técnica basada en la Documentación, ya que se llevará a cabo la revisión y análisis

de diferentes bases y fuentes bibliográficas, con la finalidad de tener bases sólidas que lleven a la solución de la problemática planteada.

El desarrollo de esta técnica fue de gran utilidad ya que la documentación permitió formular soluciones y bases teóricas y de experiencia legal a las consecuencias jurídicas devenidas a causa del estado de emergencia sanitaria.

3.5.1. Entrevistas

Según (Kerlinger, 2012, p. 338) las entrevistas son confrontaciones de tipo interpersonal en la que una de ellas formula cuestionamientos o preguntas con una relevancia mutua con el fin de tener respuestas ligadas a la investigación. También Padua (2018) refiere que la entrevista es una técnica muy utilizada y de gran utilidad en los trabajos de carácter investigativo (p.92).

Asimismo, Hernández (2014) define a las entrevistas como la reunión entre personas que consta de un entrevistador y uno o más entrevistados con la finalidad de que los datos recabados sean usados en la recolección de datos tipo cualitativo (p. 403).

En la misma línea (Muñoz, 2011, p. 241) nos dice que la entrevista es la herramienta para recopilar datos mediante el cual se las partes involucradas acuerdan interactuar para contribuir con información relevante a la investigación.

Y respecto al Cuestionario, (Muñoz, 2011, p. 119) también nos dice que es la recolección de datos e información que se llevan a cabo mediante preguntas abiertas, dicotómicas, de opinión, cerradas, por niveles y otros.

Por ello, con la finalidad de recopilar información veraz respecto a las consecuencias jurídicas en los contratos, se utilizaron estos métodos.

3.5.2. Guía de Entrevistas

Cabezas, Andrade y Torres (2018) nos refieren que la guía de entrevistas permite conseguir respuestas a través de una relación entre preguntas y respuestas que pueden ser de tipo abiertas o cerradas.

Tales preguntas fueron de tipo abiertas semi estructuradas acordes con la matriz de categorización que fueron comprensibles respecto a los objetivos planteados en la investigación, así como también a los objetivos específicos.

3.5.3. Análisis Documental

Este es un instrumento que evidencia la objetividad de un hecho, por el cual se realizó la labor de análisis de los documentos o datos recopilados para tener un mayor rigor de evidencia (Ñaupas, 2014, pp. 386-387).

3.5.4. Mapeamiento

Con la elaboración de esta característica, se ubicó la investigación en determinado contexto, así también se realiza una categorización y de manera exacta se interactuó, de acuerdo al mapa de proceso de Triangulación de entrevistas realizadas a los expertos y la Triangulación de Objetivos con los operadores de justicia.

3.6. Procedimiento

En cuanto a esta etapa, el procedimiento metodológico representó la unidad de la recolección de datos, en el sentido que significan herramientas vitales al momento de la obtención de información que tuvo relevancia con el objetivo y problema de investigación.

La información obtenida tuvo un esquema ordenado, el cual inició con el acoplamiento de datos bibliográficos para posteriormente proceder con la implementación de una herramienta que sirva para juntar información de los sujetos motivo de análisis y estudio, para esto se realiza un cuestionario con preguntas de tipo abierta donde cada entrevistado aporta su perspectiva referente a la problemática analizada. Por último, se analizó y realizó la triangulación de datos.

En este aspecto, el análisis cualitativo que realizaremos revistió una confrontación de posturas distintas, que cuando se trata de una investigación cualitativa resulta ser más flexible ya que puede ir variando de acuerdo al avance

de la indagación, por eso se analizó cada dato con tal de tener una definición más acertada en la solución de la problemática planteada.

Por último, esta investigación ha sido sometida a una validación mediante una guía de preguntas y a la confirmación del análisis documental a partir de la realización de una matriz de categorización realizada en el esquema de la problemática planteada y sus objetivos.

3.7. Rigor Científico

Este aspecto responde a la exigencia de elaborar una investigación de calidad científica, donde los datos acopiados, conocimientos y la información que se desarrollen deben ser acorde a los parámetros científicos.

Esta etapa de la investigación estuvo enfocada en que el investigador asumió de manera estricta una elaboración investigativa autentica respaldada en los valores éticos durante la elaboración de este trabajo, reflejándose ello en el crédito ganado por los autores de quienes se tomó el conocimiento, aporte y experiencia en el ámbito legal para enriquecer esta investigación, por ello, se empleó el manual de publicaciones de la American Psychological Association (APA), en su Séptima edición.

La investigación cumplió con la exigencia científica requerida para que pueda ser considerada como una correcta investigación de nivel pregrado, que empleó al máximo los aspectos de rigurosidad investigativa, credibilidad y confirmabilidad.

Rigurosidad, porque en la elaboración de esta investigación este aspecto es de vital relevancia para la búsqueda de bibliografía con nivel científico que refuerzan el conocimiento descrito en la investigación científica. Credibilidad, porque la realización de esta investigación se sujeta a la ética investigativa. Y Confirmabilidad, porque posteriormente a los resultados de la investigación, estos podrán ser corroborados en el ámbito jurídico, proporcionando certeza de los datos concluidos.

TABLA 4: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

| VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (GUÍA DE ENTREVISTA) | | |
|--|-----------------------|-------------------|
| DATOS GENERALES | EXPERTO | PORCENTAJE |
| Córdova Minaya, Leyla Norma | Licenciada en Derecho | 93% |
| Bermero Vélez, Bladimir | Doctor en Derecho | 95% |
| Rolando Vilela Apón | Magister en Derecho | 95% |
| PROMEDIO | | 94% |

Fuente: Elaboración Propia

| VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (ANÁLISIS DOCUMENTAL) | | |
|---|-------------------|-------------------|
| DATOS GENERALES | EXPERTO | PORCENTAJE |
| Ludeña González Gerardo Francisco | Doctor en Derecho | 95% |

Fuente: Elaboración Propia

3.8. Método de análisis de la información

El método utilizado fue el naturalista y fenomenológico, apoyado por el método hermenéutico, así como la triangulación de datos entre doctrina, artículos científicos, jurisprudencia y el marco legal. Lo que en palabras de Bernal (2016) manifiesta que un análisis de tipo cualitativo se refiere a la evaluación e interpretación de los datos que se han venido acopiando durante la investigación.

Del mismo modo, Hernández (2014) señala que en las investigaciones cualitativas la recolección de datos y su estudio se realizan de forma paralela y simultánea a través de una metodología acorde cada modelo de estudio (p. 419).

El método de análisis de información se llevó a cabo de forma paramétrica bajo el enfoque de un trabajo de tipo cualitativo, básico, con diseño fenomenológico y no experimental aplicando las herramientas e instrumentos de recolección de datos con la finalidad de contrastar las diversas posturas e ideas acerca del problema planteado, teniendo en cuenta los objetivos planteados en esta investigación.

3.9. Aspectos éticos

Este informe de investigación, es en estricto original y adopta un criterio metodológico basado en técnicas, métodos e instrumentos idóneos que le otorgan validez y consideración, tomando en cuenta una interpretación original de la información recopilada, sin caer en el plagio o copia, citando a las fuentes y autores que sirvieron de referencia y sustento en este trabajo.

Asimismo, esta investigación cumple con los niveles de calidad que otorgan credibilidad a su realización ya que se apoya en aportes científicos y teóricos de manera fidedigna, lo que otorga validez a los resultados otorgados por el presente informe de investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Análisis e interpretación de las entrevistas

Según las entrevistas realizadas a los expertos y el resumen de estas, acorde a las categorías de estudio se tiene:

Tabla 1: Criterios para determinar las consecuencias jurídicas el cual se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de la emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020

| Entrevistado | Ideas fuerza |
|--------------------------------|---|
| Rober A. Vivar Reaño | Se evidencia la existencia de consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia sanitaria al analizarse cuestiones de índole contractual y jurisdiccional. La primera es el incumplimiento en la contraprestación debido a la imposibilidad de realizar actividad económica por parte del arrendatario y la segunda es la afectación del contrato o adenda del mismo. |
| Hans C. Huerta Jara | El estado de emergencia sanitaria ha obligado a las partes contractuales a una situación de alteración en el desarrollo del contrato y sus obligaciones, de la evaluación de estas alteraciones, su repercusión es de tipo económica tanto para el arrendador como del arrendatario, así como el incumplimiento de la obligación en el pago y la posterior carga procesal. |
| Analy M. Carrasco Ramos | Entre los criterios para establecer afectaciones a los contratos de arrendamiento está el tipo de actividad comercial que desarrolla el arrendatario, ya que hay excepciones que deben considerarse al evaluar un posible daño a la relación contractual y al incumplimiento de la obligación. |
| Walter Urrutia Vilca | Al momento de evaluarse las consecuencias que trae consigo el estado de emergencia, debe considerarse el tipo de actividad económica que realiza el arrendatario y a su vez el tipo de actividad económica que tiene el arrendador, ya que esto último representa un criterio básico al momento de establecer una adenda al contrato o la asunción del riesgo de una de las partes. |
| Leyla N. Córdova Minaya | Las afectaciones en la relación contractual a raíz del estado de emergencia sanitaria requieren una revisión de tipo general en cuanto a las partes contractuales, tipo de actividad económica y repercusión futura de tales consecuencias, lo que genera un incumplimiento en el pago, modificación del contrato y carga procesal. |

| | |
|------------------------------|---|
| Johan Medina Díaz | La afectación de un contrato o una obligación, nos exige recurrir en primacía a un análisis del contrato y determinar si existen cláusulas que otorguen alternativas a tal situación, luego revisar la norma y doctrina, para determinar si esta afectación tiene alternativa dentro de las clausulas o requiere una modificación o interpretación judicial, estas últimas resultan ser las consecuencias del estado de emergencia. |
|------------------------------|---|

Corolario: Respecto a los criterios para determinar qué consecuencias jurídicas se generan a raíz del estado de emergencia, estos son de tipo analítico y basados en la realidad contractual, es decir que en primacía debe analizarse la situación y capacidad económica de las partes, así también someterse a revisión los contratos de arrendamiento comercial y establecer las implicancias de las cláusulas que contiene, así como lo alcances de las mismas para determinar una solución directa a tales consecuencias, modificación del contrato o acudir al ámbito judicial para el cumplimiento del mismo.

Del mismo modo, el tipo de actividad económica que realiza el arrendatario es relevante para determinar que tales consecuencias son el incumplimiento en la contraprestación, la modificación o adenda del contrato y la carga procesal que genera la exigencia de la obligación en sede judicial.

Tabla 2: Afectación de las consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

| Entrevistado | Ideas fuerza |
|--------------------------------|--|
| Rober A. Vivar Reaño | Principalmente generando incertidumbre y/o malestar en la relación entre las partes contratantes, lo que muchas veces deviene en una culminación del contrato o en un proceso judicial. |
| Hans C. Huerta Jara | En los contratos de tipo comercial una de las principales afectaciones es la cancelación o el desconocimiento de la obligación por parte del arrendatario. |
| Analy M. Carrasco Ramos | Se genera una demora o incumplimiento en el pago de la contraprestación acordada. Del mismo modo, se origina una carga procesal al sistema de justicia. |
| Walter Urrutia Vilca | Debe tenerse en cuenta que la finalidad de un contrato es la contraprestación y el cumplimiento de los mismos, ante un estado de emergencia se ve afecto principalmente el cumplimiento de la prestación, así como la relación contractual. |
| Leyla N. Córdova Minaya | Los contratos tienen calidad de intangibles, salvo pacto en contrario en clausula expresa, una situación como la actual genera que exista incertidumbre sobre su intangibilidad. |
| Johan Media Díaz | Las consecuencias que devienen de este estado de emergencia sanitaria y la imposibilidad el cumplimiento de la obligación por una de las partes, genera que los contratos se vean obligados a una modificación o adenda, lo que a su vez representa una confrontación de intereses de parte de los contratantes. |

Corolario: La intangibilidad de los contratos se ve afectada directamente, algo que está establecido por la Constitución Política del Perú pero que a la luz de situaciones de carácter imprevisto o fortuito requieren una modificación o alteración en sus cláusulas o en las obligaciones que emanan de estos.

Del mismo modo, las relaciones contractuales se ven afectadas, generando esto un clima de incertidumbre en cuanto al cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, principalmente por parte del arrendatario, quien ha visto afectado su actividad comercial, lo que genera que no pueda cumplir con el pago de la prestación.

A su vez, se genera una confrontación de intereses respecto a la asunción del riesgo y un desinterés por llegar a un acuerdo que conlleve a establecer una adenda del contrato o lo que es peor, un proceso judicial.

Tabla 7: Repercusión en el ámbito jurisdiccional de las consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia

| Entrevistado | Ideas fuerza |
|--------------------------------|--|
| Rober A. Vivar Reaño | Resulta inevitable que el estado de emergencia sanitaria repercuta en el desarrollo de actividades judiciales, esto por la imposibilidad de contar con el aforo total de trabajadores que tienes las salas civiles y además porque la cantidad de procesos para el cumplimiento de obligaciones contractuales se ha incrementado de forma notable. |
| Hans C. Huerta Jara | La problemática generada por el estado de emergencia e inmovilidad social y laboral, ha generado importantes repercusiones en los distintos ámbitos jurisdiccionales, al no contar con la capacidad regular de trabajadores en las sedes judiciales debido al aforo permitido. |
| Analy M. Carrasco Ramos | Entre los criterios para establecer afectaciones en el ámbito jurisdiccional, debemos tener en cuenta la cantidad de carga procesal que tenía la sala invocada y la cantidad de nuevos expedientes ingresados durante el estado de emergencia. |

| | |
|---|--|
| <p>Walter Urrutia Vilca</p> | <p>En cuanto al ámbito jurisdiccional se evidencia la falencia en el normal plazo de desarrollo o trámite judicial, esto se evidenciaba desde antes de iniciada la inamovilidad social y declaración de estado de emergencia, esto se ve agravado por la menos cantidad de trabajadores judiciales en actividad.</p> |
| <p>Leyla N. Córdova Minaya</p> | <p>La carga procesal que tienen las salas civiles ha sido materia de estudio desde antes de la pandemia y como indicador de ello se tiene a la demora en la admisión a trámite y pronunciamiento de la sala judicial respecto a los casos presentados, durante el presente estado de emergencia ha sido notorio el incremento en los plazos de espera, lo que indica una afectación directa.</p> |
| <p>Johan Medina Díaz</p> | <p>Ante un estado de emergencia sanitaria globalizada ha sido inevitable que se manifiesten repercusiones en todas las instancias gubernamentales, específicamente en el ámbito judicial, siendo la principal el aumento de la carga procesal y el menor número de trabajadores generando demora en la atención judicial y el acceso a la justicia.</p> |

Corolario: La actividad judicial durante el estado de emergencia sanitaria ha percibido una afectación notoria en el desarrollo de sus labores, esto se agrava desde el punto de vista en que anterior a la pandemia ya las sedes judiciales civiles tenían una carga procesal notoria lo que generaba demora en la admisión a trámite de las demandas de carácter contractual.

Del mismo modo, el estado de inamovilidad decretado por el gobierno y el riesgo en la salud de los actores judiciales ha hecho que la carga y acceso a una justicia oportuna, ampliando los plazos de espera y generando una problemática mayor ante las consecuencias generadas en los contratos de arrendamiento comercial sin tener un adecuado desarrollo de la acción judicial.

Tabla 8: Criterios para señalar los remedios legales a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19, en Lima 2020.

| Entrevistado | Ideas fuerza |
|--------------------------------|---|
| Rober A. Vivar Reaño | Al respecto el principal remedio legal sería la adenda del contrato, ya que esto agilizaría una solución a las consecuencias devenidas por el estado de emergencia, lo que representaría un acuerdo entre las partes. Caso contrario se tendría que recurrir a una instancia judicial en donde se verían aplicables los artículos 1315, 1316 y el 1356 del Código Civil. |
| Hans C. Huerta Jara | Es importante señalar que ante determinadas consecuencias jurídicas no siempre la norma va a brindar una solución clara o directa, sino que es también responsabilidad de las partes originar una solución a tales situaciones. Si no se acordara una adenda o modificación del contrato, el Código Civil expone como alternativa el artículo 1315 sobre el caso fortuito o fuerza mayor, lo que genera una inimputabilidad al no cumplimiento de la obligación. |
| Analy M. Carrasco Ramos | De la evaluación de la situación y el antecedente del arrendador podríamos invocar en primacía el artículo 1314, sobre diligencia del arrendatario y posteriormente el 1315 y/o el 1316 del Código Civil que versan de la inexigibilidad y extinción de la obligación. |
| Walter Urrutia Vilca | Para resolver las consecuencias generadas en los contratos deberíamos abocarnos primero a un acuerdo para la adenda del contrato o determinar medios de pago alternos; de no resultar, deberíamos invocar el artículo 1315 para justificar el incumplimiento de la contraprestación. Cabe señalar, que esto va depender de la posición o defensa a la cual se respalde, pues también podríamos invocar el artículo 62 de la Constitución que expone la intangibilidad de los contratos. |
| Leyla N. Córdova Minaya | Una de las formas de solución a las consecuencias generadas por el estado de emergencia es que el gobierno emita una ley al respecto, basada en el artículo 1355 del Código Civil sobre limitaciones al contenido de los contratos. Así también el artículo |

| | |
|--------------------------|--|
| | 62 de la Constitución o los artículos 1315 y 1316 del Código Civil, para una ponderación de tipo legal y coyuntural. |
| Johan Medina Díaz | Las alternativas legales que nos brinda el cuerpo jurídico son diversas, entre ellas la Constitución, mediante el artículo 62 y por otro lado el Código Civil, con los artículos 1355, 1315, 1316 o incluso el 1313 sobre el mutuo disenso. Estos podrán aplicarse desde el ámbito del acuerdo entre las partes o mediante un juicio de valor de las normas y una interpretación de tipo legal por parte de un juez civil. |

Corolario: Ante las consecuencias generadas en los contratos a raíz del estado de emergencia en primer lugar las partes o los representantes legales de estos, deben tener en consideración un acuerdo que permita o facilite el pago de la contraprestación por parte del deudor; ello, evaluando su historial de cumplimiento y el tipo de actividad económica que realiza, así como el tipo de sustento que tenga el acreedor o arrendador.

Del mismo modo, cuando se evalúan las situaciones y se presenta una negativa a la modificación o adenda del contrato se deben tomar recursos del marco legal peruano para permitir una correcta administración de justicia o cumplimiento de las obligaciones, esto último va depender de la posición en la que se encuentren las partes y/o sus representantes legales, ya que según el artículo 62 de la Constitución los contratos son intangibles por lo que su cumplimiento es de carácter obligatorio, empero, el Código Civil, quien recoge la normativa de los contratos expone que ante casos de naturaleza fortuita el cumplimiento de la obligación es no imputable, del mismo modo el 1316 que dicta extinción de la obligación por causas no imputables, de manera que la prestación no será reprochable al deudor si la imposibilidad se da por causas ajenas a su voluntad.

4.2. Proceso de triangulación de datos

Tabla 9: Proceso de triangulación de datos en relación con los criterios seleccionados de las categorías y sub categorías. Análisis e interpretación de técnicas.

| Estudio de caso | Análisis documental | Criterios seleccionados del Análisis e interpretación de las entrevistas a partir de las categorías y subcategorías |
|--|---|--|
| <p>Contrato privado de arrendamiento celebrado entre el Sr Elías Coronel y la Sra Jenny Moncayo de fecha 10 de julio del año 2018: Con fecha 10 de julio del año 2018 se celebró un contrato de arrendamiento para uso comercial entre las partes mencionadas, con el tipo de actividad comercial para eventos de tipo social. En marzo del presente año al declararse el estado de emergencia sanitaria y la inmovilización obligatoria en todo el territorio peruano, el contrato motivo de estudio se vio afectado al no poder una de las partes cumplir con la contraprestación (pago de alquiler de local) acordada debido a la imposibilidad de realizar actividades de tipo social por las restricciones dictadas por el gobierno. Ello generó un conflicto de tipo contractual ante la exigencia del cumplimiento de la contraprestación y la imposibilidad del arrendatario en cumplirla; por lo cual el arrendatario instó a un aplazamiento y fraccionamiento de los pagos, lo que fue respondido con</p> | <p>DECRETO SUPREMO N.º 044-2020 PCM</p> <p>Decreto que establece el estado de emergencia a nivel nacional para evitar la propagación del coronavirus, así como las medidas sanitarias y las restricciones a las libertades para evitar el contagio. Entre las medidas adoptadas por este decreto están la suspensión de Derechos Constitucionales, limitación a la libertad de tránsito, cierre temporal de fronteras y la restricción de la actividad comercial, cultural y recreativas</p> <p>Ley 30933: LEY DE DESALOJO NOTARIAL</p> <p>Mediante esta ley el gobierno otorga un recurso para la formalización masiva de los contratos de arrendamiento de uso comercial o de vivienda, así como también otorga garantía del cumplimiento de la contraprestación por parte del arrendatario y la capacidad de exigencia por parte del arrendador o su</p> | <p>En las entrevistas realizadas queda evidenciada la importancia de promover nuevos criterios de interpretación normativa con respecto a las repercusiones que han tenido los contratos de arrendamiento en este estado de emergencia para que así no se vean afectados los intereses de ambas partes, obviamente deben estar expuestos bajo fundamentos y razones jurídicamente lógicas</p> <p>En ese mismo sentido, estos parámetros frente a las nuevas normativas no pueden restringir el derecho obtenido del arrendador y tampoco por el arrendatario, pero se debe enfatizar que en un estado de emergencia como la que estamos enfrentando las exigencias de las obligaciones deben ser más condescendientes.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>una negativa y posterior carta notarial por parte del arrendador. Ante ello y la no estipulación de una cláusula en el contrato que pueda dilucidar este tipo de controversia generada por un estado de emergencia, se origina un problema de tipo legal y social.</p> | <p>posterior desalojo amparado en los artículos que dictan los requisitos, causales, procedimiento y trámite judicial para el desalojo sin prever entre sus artículos cláusulas ante situaciones de imprevisión.</p> | |
| <p>Contrato privado de arrendamiento para uso comercial entre el Sr Joe Paredes y el Sr Huber Rojas: En el mes de enero del 2019 se celebró un contrato de alquiler de local comercial entre las partes por un periodo de 3 años, en marzo del año en curso y con la declaración de estado de emergencia e inamovilidad la actividad económica del señor Joe Paredes se vio afectada al no estar comprendido su rubro entre aquellos de primera necesidad lo que generó un incumplimiento en el pago del alquiler y la posterior resolución del contrato solicitante el arrendador el pago de los meses más una indemnización. En dicho contrato no se estipuló una cláusula para la resolución del contrato ni para definir quien asumiría el riesgo en caso de un evento de naturaleza fortuita por lo que ante la decisión unilateral en dar por culminado el contrato y la exigencia por incumplimiento en el pago de 2 cuotas (abril y Mayo) en las cuales el arrendatario no pudo laborar genera incertidumbre respecto a si corresponde a este último asumir el pago aun cuando el pago no puede darse por</p> | <p>Resolución Administrativa 091-2020-CE-PJ</p> <p>Resolución con fecha 26 de febrero del 2020 que dispone la unificación de competencia territorial de las salas civiles de San Juan de Lurigancho con la finalidad de reducir la excesiva carga procesal y brindar celeridad en el desarrollo de sus actividades judiciales y el acceso a la justicia oportuna por parte de los justiciables.</p> <p>ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1315 del Código Civil</p> <p>Artículo de Caso Fortuito o Fuerza Mayor.- Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.</p> | <p>El código civil frente a esta situación da una solución frente a esta incertidumbre, citando al artículo 1433, en el cual menciona que el arrendador puede cumplir en pagar parcialmente la contraprestación es decir pagar un porcentaje reducido de la deuda total, de lo que corresponde y el otro porcentaje puede condonarlo realizando un pago a futuro.</p> <p>Del mismo modo el Código Civil mediante el análisis de los criterios para la solución de las consecuencias generadas como el incumplimiento, la adenda i la resolución del contrato, establece los artículos 1314 y 1315, esto bien se puede aplicar siempre y cuando exista la necesidad de la parte afectada al no contar con los recursos económicos viables para poder cumplir con su obligación, así como la aceptación del arrendador en cuanto no surja de él la necesidad y voluntad.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| causas atribuibles a este, lo que está establecido en el artículo 1315 y 1316 del código civil. | | |
|---|--|--|

| Tipos de triangulación | | Aplicación en esta investigación |
|---------------------------------|----|---|
| Triangulación de datos | | Los datos obtenidos en la investigación indican la evidente afectación en los contratos de arrendamiento comercial, según los casos expuestos y la teoría recabada tanto de expertos como de autores, y que esto se ha visto agravado al no haber existido previsión por parte de los legisladores en brindar alternativas claras ante la imposibilidad del pago o la realización de la prestación. |
| Triangulación de investigadores | de | Investigaciones realizadas como la de Sarmiento (2016) que señala que, la tipificación y asignación del riesgo varía según la naturaleza del contrato, lo que explica la necesidad de un análisis de cada relación contractual. Morales (2010) señalan que, ante un hecho análogo cabe la atribución de una norma relativa para su solución, así también Apaza (2019) menciona que el estado de emergencia debe prever circunstancias de inminente peligro para la seguridad de un Estado. Las medidas de protección brindadas por la OMS, se aplicaron en nuestro País de manera correcta pero no hubo la previsión para determinar el grado de afectación en los contratos. |
| Triangulación de métodos | de | La triangulación del informe versa sobre el estudio de caso, el cual analizó los contratos de arrendamientos celebrados entre Jenny Moncayo y Elías Coronel, así el contrato celebrado entre Joe Paredes y Huber Rojas en los cuales la contraprestación se volvió imposible y se vieron afectadas las relaciones contractuales así como los contratos celebrados, del mismo modo se realizó una investigación con enfoque cualitativo. |

| | |
|---|--|
| <p>Triangulación de teorías</p> | <p>El estudio se sustenta en la teoría de autores respecto a las categorías establecidas en la investigación tales como (Apaza, 2019) en su tesis de grado refiere que “el presupuesto habilitante para declarar la emergencia es que haya hechos que pongan en peligro el funcionamiento del Estado”; (Farina, 2015) “se entiende por contrato incompleto, en una primera aproximación, aquel contrato que presenta lagunas en su contenido”. (Szczepaniak, Melo, 2018) manifiestan que “la licitud de los actos administrativos es la obligación de cumplir con las disposiciones de la Constitución, así como los demás actos normativos y administrativos con fuerza jurídica, por lo que un acto administrativo debe cumplir con la forma que prescribe la Ley”. (Sarmiento, 2016) “la tipificación, estimación y asignación del riesgo varía según la naturaleza jurídica del contrato en la medida en que las consecuencias de los riesgos [...] difieren sustantivamente”.</p> |
| <p>Triangulación de análisis de fuente documental</p> | <p>La triangulación múltiple permite tener un enfoque claro de las bases teorías que respalda la fuente documental y que sirven de como criterio para determinar las consecuencias jurídicas generadas durante la pandemia en los contratos de arrendamiento comercial.</p> |
| | |

Corolario: De los Criterios seleccionados y del Análisis e interpretación de las entrevistas cabe señalar que, es necesario señalar que en el presente informe de investigación se da frente a la situación de los arrendamientos de tipo comercial en un determinado tiempo pero que se ven perjudicados frente al estado de emergencia y la contraprestación que surge de esta, así como la importancia que tiene el Estado de intentar velar por los intereses del arrendador sin perjudicar al arrendatario y darle un mecanismo legal que le ayude a poder cumplir con la obligación en un tiempo determinado el cual podría ser futuro.

Del estudio de caso, se tiene que si bien es cierto la grave crisis económica que está dejando esta pandemia ha afectado todos los sectores del país, uno de ellos son los contratos de arrendamiento ya que en esta situación se le hace muy difícil al arrendatario el cumplimiento de dicha obligación, por motivos laborales del arrendatario, o por situación económica que no le permite cumplir con la contraprestación.

Es necesario dar a conocer a la ciudadanía que existen normas legales que ayudan y permitan poder solucionar un tema de contratos de arrendamientos y más aún surgidas en este estado de emergencia, para que así no se vean perjudicados cuando por diferentes motivos se les quiera limitar la pretensión de poder acceder a este tipo de referentes legales ya que se podría realizar un exceso de cobro alterando o modificando un contrato que ya está pactado por ley.

Del análisis documental se precisa que surgen otras posiciones donde el arrendador puede tener conocimiento de la precaria situación económica en la que se encuentra su deudor, por lo que considera dar una oportunidad observando la calidad de persona que es, ayudando y dando prorrogas para sus pagos; otro caso sería la responsabilidad que tendría el arrendador si resuelve el contrato pues no tendría una nueva posibilidad de volver a arrendar nuevamente y más aún en un estado de emergencia sanitaria.

Es importante señalar que si tenemos herramientas legales que ayuden a los ciudadanos a poder solucionar los conflictos que puedan acarrear frente a los contratos de arrendamiento y que nuestro código civil es un conjunto de normas legales que suplen algunos vacíos que existen en los diferentes contratos.

4.3. Discusión y análisis de constructos

4.3.1. Constructo 1

Con respecto al objetivo general, de la información recabada mediante el análisis de entrevistas se ha llegado a evidenciar que los entrevistados en relación al objetivo antes señalado, consideran:

Primero. - Respecto a las consecuencias jurídicas generadas en los contratos de arrendamiento, se evidencia que la declaración de estado de emergencia e inmovilización de la población, así como la restricción de labores de tipo no esencial han generado una situación de incapacidad de cumplimiento con el pago en los contratos de arrendamiento de tipo comercial.

Segundo. - Los contratos de arrendamiento comercial tienen una esencia distinta para el cumplimiento de la contraprestación, ya que su rentabilidad depende de la actividad económica que realiza y al no poder ejecutarlas, el pago se torna en imposible, lo que ocasiona un conflicto entre las partes contractuales.

Tercero. - El incumplimiento en la contraprestación genera la necesidad de una adenda del contrato, la resolución del mismo o un proceso judicial para la exigencia en el pago por parte del arrendatario, estas consecuencias deben en lo posible evitarse recogiendo alternativas de solución de conflictos como la negociación.

4.3.2. Constructo 2

Respecto al primer objetivo específico y del uso de las técnicas de análisis de entrevistas, análisis de fuente documental como trabajo de campo, antecedentes y marco teórico, la mayoría de los expertos entrevistados coinciden en que:

Primero. - La manera en que repercute en los contratos de arrendamiento comercial es que la intangibilidad de las relaciones contractuales se ve vulnerada o alterada por una situación de carácter fortuito e imprevisto, lo que ocasiona una inimputabilidad o exigencia en el pago de la contraprestación y que esto se derive a un análisis y ponderación de criterios para exponer quien asumirá el riesgo en la pérdida de sus réditos.

Segundo. - Los contratos pierden su calidad de ser una relación entre las partes de carácter objetivo y también el de ser material intangible creado por voluntad, salvo disposición contraria entre ambas, pues quedan a criterio, análisis e interpretación de la norma legal para resolver si los efectos de tal contrato resultan aplicables aun cuando la contraprestación sea imposible.

4.3.3. Constructo 3 –

Respecto al segundo objetivo específico, habiendo utilizado las técnicas de análisis de las entrevistas, además del análisis de fuente documental como trabajo de

campo, ano y todo lo abordado en el presente trabajo de investigación, se ha determinado con respecto a este primero objetivo específico que, la mayoría de los entrevistados fueron enfáticos en señalar que:

Primero. - Es de importancia mencionar y analizar las repercusiones en el ámbito judicial que tienen estas consecuencias generadas a raíz del estado de emergencia ya que el sector justicia ha reducido su personal para el desarrollo de labores, ya sea por un tema de salud o por la prevención del personal de riesgo, lo que ha generado una carga mayor entre los operadores de justicia, así como el personal de apoyo.

Segundo. - La imposibilidad de cumplimiento en las obligaciones contractuales genera un incremento en la presentación de demandas lo que a su vez representa una mayor carga procesal, que se evidencia en una notable demora en la admisión a trámite de los distintos emplazamientos por incumplimiento de obligaciones contractuales. Ante esto, se debe tomar medidas en cuanto a la administración de justicia y los entes rectores de este para poder agilizar y cumplir con la cantidad de demandas presentadas y a su incremento a raíz del estado de emergencia.

4.3.4. Constructo 4

Respecto al tercer objetivo específico y del análisis de las fuentes documentales, las entrevistas realizadas acordes a las categorías y objetivos establecidos, los entrevistados coinciden en:

Primero. Las consecuencias generadas por el estado de emergencia requieren una atención especial para garantizar certidumbre en cuanto al cumplimiento de las relaciones contractuales y la capacidad jurisdiccional de utilizar la norma civil en el planteamiento de soluciones con equidad y justicia para las partes.

Segundo. El cuerpo civil peruano ofrece normativa como los artículos 1315 y 1316 para resolver los conflictos contractuales que lleguen a instancia judicial, debiendo ser analizados de forma objetiva para que representen un apoyo normativo al juez.

Tercero. La negociación o adenda del contrato siempre resultara ser la mejor alternativa ante conflictos o incumplimiento de las obligaciones, pues representan la manifestación de las partes en colaborar en la solución y expone sus propuestas, así como también evita la carga procesal y contribuye en otorgar celeridad a la solución de las consecuencias generadas por el estado de emergencia.

V. CONCLUSIONES

La primera conclusión que nos otorga este informe es que el estado de emergencia declarado por el gobierno a raíz del covid 19 ha repercutido de manera directa en los contratos de arrendamiento comercial, generando un conflicto entre las partes contractuales lo que desencadena la necesidad de modificar el contrato o lo que es peor, su resolución.

La segunda conclusión obtenida es que las consecuencias hacia los contratos de arrendamiento comercial generadas por el estado de emergencia ocasionan incertidumbre respecto a la intangibilidad de los contratos y la libertad contractual de las partes, lo que representa impredecibilidad respecto a la interpretación judicial para solucionar tales conflictos.

Una tercera conclusión es que a raíz de los conflictos contractuales la carga procesal de los juzgados civiles se ve afectada ya que el personal jurisdiccional se encuentra reducido por el aforo en las salas civiles.

Por último, una cuarta conclusión a la que deriva este informe es que la negociación o adenda del contrato debe ser el paso necesario para la exigencia del cumplimiento de la obligación puesto que genera celeridad y economía procesal, de otra manera, acudir a la instancia judicial solo genera más carga procesal y demora en la acción judicial de cumplimiento de la obligación.

VI. RECOMENDACIONES

Primera. - Ante el incumplimiento de la obligación contractual, la negociación o adenda del contrato resulta ser la vía que ofrece más alternativa y posibilidad de solución mediante la postulación de ideas y un acuerdo de voluntad, así como celeridad en la solución. Lo que a su vez representa evitar sumar la carga procesal de los juzgados civiles.

Segunda. – La realización de los contratos de arrendamiento deben tener como requisito indispensable una cláusula de solución ante situaciones de tipo fortuito o fuerza mayor que definan la asunción del riesgo por una de las partes o de forma conjunta, de tal forma que sea la voluntad de las partes de forma materializada quien defina la solución.

Tercera: Los operadores de justicia deben tomar en cuenta los artículos 1315, 1316 y 1440 del código civil para resolver los procesos por incumplimiento de la contraprestación, adecuando cada normativa a la realidad de los casos presentados. Así también, ante la valoración de criterios se debe tener en cuenta la actividad económica del arrendador y arrendatario para determinar con mayor justicia la asunción del riesgo por parte de los contratantes.

REFERENCIAS

- Apaza Sucasaca, Boris (2019). Control de constitucionalidad del estado de emergencia. Tesis de grado. Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa.
- Arias, M. y Giraldo, C. (2016). El rigor científico en la investigación cualitativa. Recuperado de URI: <http://tesis.udea.edu.co/handle/10495/5258>
- Ávila, H.L. (2006). Introducción a la metodología de la investigación. Recuperado de <http://www.eumed.net/libros/2006c/203/>
- Bernal, C.A. (2016). Metodología de la investigación. Bogotá, Colombia: Pearson.
- Cabezas, E., Andrade, D. y Torres, J. (2018), Introducción a la metodológica de la investigación científica. Recuperado de URI: <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/bitstream/21000/15424/1/Introduccion%20a%20la%20Metodologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf>
- Carrasco, D. (2015). Metodología de la investigación científica. (1° ed.). Cañete: Editorial San Marcos
- Carrasco, D. (2005). Metodología de la investigación científica. (1° ed.). Cañete: Editorial San Marcos
- Castro de Cifuentes, Marcela (2019). Los contratos normativos y los contratos Marco en el derecho privado contemporáneo. Revista Estudios Socio-Jurídicos ,21 (1), 121-150. ISSN: 012-0579
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=73357886006>
- Chamie, Jose (2010). Frustration of Contract e Impossibility of performance en el Common Law estadounidense. Revista de Derecho Privado, (18), 95-122.
- Código Civil Peruano

Código del Consumidor establecido por Ley 29571

Del Carpio-Orantes, Luis (2013). *Virosis emergentes en México* Revista Médica Del Instituto Mexicano de Servicio Social, 51(1), 8-11. ISSN: 0443-5117.

Farina, Marco (2015). Integración del contrato “incompleto” en el ordenamiento Italiano. *Revista de Derecho Privado Universidad Externado de Colombia*, (29), 113-129.

Freytes, A. (2011). *La frustración del fin del contrato* (Tesis de maestría). Academia nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba.

Fox, W. (2017). *Understanding administrative law*. New York, NY: M. Bende

Gamonal, S. (2017). *The employment at will in labor contract in American*. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722017000100053

García Caracuel, Manuel (2013). *La alteración sobrevenida de las circunstancias Contractuales*. Tesis doctoral. Universidad de Málaga

Giraldo Bustamante, Carlos (2019). *The Code Napoleon and the contract: birth and development of a theory*. *Revista de Derecho* (51), 111-132.

Grasso, Manuel (2019). *Imprevisibilidad, contrato e imprevisión en el nuevo código Civil y comercial argentino*. *Revista de Derecho Privado*, (36), 93-125. ISSN: 0123-4366.

Gómez, S. (2016). *Metodología de la Investigación*. Talnepantla, México: Red Tercer Milenio.

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

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. P. (2016). *Metodología de la investigación*. México, D.F: Interamericana editores.

Hinestrosa, F (2016). *La tutela del acreedor frente al deudor incumplido*. *Revista*

de Derecho Privado, 31, 5-21.

Hinestrosa, Fernando (2019). Notas sobre la responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones. *Revista de Derecho Privado*, (36),5-25. ISSN: 0123-4366. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=4175/417559424001>

Kingsbury B. (2009) *The Concept of 'Law' in Global Administrative Law*, *European Journal of International Law*, Volumen 20, Número 1, (pp.23–57), <https://doi.org/10.1093/ejil/chp005>

Kuo, M. (2012). From administrative law to administrative legitimation? transnational administrative law and the process of european integration. *The international and comparative law quarterly*, 61(4), 855-879. doi:<http://dx.doi.org/10.1017/s0020589312000437>

Llerena, Renato; Sánchez, Cesar (2020). Emergencia, gestión, vulnerabilidad y respuestas frente al impacto de la pandemia COVID_19 en el Perú. *Revista científica*

López Olvera, Miguel (2010). Garantías en los estados de emergencia. *Revista de Derecho Foro*, (13), 77-96. Quito.

López-Díaz, Patricia (2019). Obligaciones y responsabilidad civil. *Revista de Derecho* (33), 173-191.

Martínez Ramírez, Sergio (2013). Implicaciones jurídicas de la expiración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial. *Revista Ratio Juris*,8 (16), 105-127. ISSN:1794-6638 Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=5857/585761337006>

Morales Hervias, Rómulo (2010). Las patologías y los remedios del contrato. Tesis Doctoral. Pontificia Universidad Católica del Perú

Muñoz, C. (2016). Como elaborar y asesorar una investigación de tesis.
Naucalpan de Juárez, México: Pearson.

Ñaupas, M. (2014). Metodología crítica de la investigación lógica, procedimientos y técnicas. Distrito Federal, México: Cecsa.

Padua, J. (2018). Técnicas de investigación aplicadas a las ciencias sociales.
Recuperado

https://scholar.google.com.pe/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&as_ylo=2018&q=tecnicas+de+recoleccion+de+datos+de++investigacion+cientifica&btnG=

Parker, C. (2019) *Administrative Law: Cases and Materials*. University of Namibia Press.

Sánchez Baquerizo, Luis (2020). La democracia constitucional ecuatoriana a la luz
De la emergencia sanitaria. Disponible en

<https://lakolmenaec.com/la-democracia-constitucional-ecuatoriana-a-la-luz-de-la-emergencia-sanitaria/>

Sarmiento E., Juan Pablo (2016). La responsabilidad contractual por los riesgos previsible, entre la autonomía de la voluntad privada y la rigurosidad de las normas de contratación pública. *Revista Derecho del Estado*, (37), 189-211. ISSN: 0122-9893. Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3376/337650446006>

Siles, Abraham (2017). Problemática constitucional del estado de emergencia en
En Perú: algunas cuestiones fundamentales. *Revista Derecho PUCP*, 15 (2), 123-166. ISSN: 07180105

Strauss & Corbin, G. (2015): *Metodología de la investigación*. España. Universidad autónoma de Madrid

Supo, J. (2015). *Cómo empezar una tesis. Tu proyecto de investigación en un solo día*. Arequipa, Perú: Bioestadístico EIRL

Szczepaniak R. & Melo C. (2018). Contemporary Challenges in Administrative Law and Public Administration. ADJURIS

Tamayo, M. (2013). El proceso de la investigación científica. Distrito Federal, México: Limusa.

Tolosa Villabona, Luis Armando (2017). De los principios del Derecho Obligacional y Contractual contemporáneo. Revista Estudios Socio-Jurídicos, 19(2),13-61. ISSN: 0124-0579. Disponible en:
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=733/73351954002>

Valderrama, V. (2015). Metodología de la investigación. (8° ed.). Perú. Editorial San Marcos.

ANEXOS

ANEXO 03

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: Vilela Apón Rolando Javier
- 1.2 Cargo e institución donde labora: Docente - UCV
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**
- 1.4 Autor de Instrumento: Acero Ramírez Giomar Pedro

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | No cumple con su aplicación | | | | | | Cumple en parte con su aplicación | | | Si cumple con su aplicación | | | |
|--------------------|---|-----------------------------|----|----|----|----|----|-----------------------------------|----|----|-----------------------------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje apropiado. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta de acorde a los aportes recientes al derecho. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Cumple con 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 y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD


- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 10 de Octubre del 2020


ROLANDO J. VILELA APÓN
ABOGADO
C.A.L. 60508 

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
Nombres: Rolando Vilela Apón
DNI No: 42301468

ANEXO 04

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

II. DATOS GENERALES

1.2 Apellidos y Nombres: Dr. Bernero Vélez Bladimir

1.2 Cargo e institución donde labora: Abogado Civil

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**

1.4 Autor de Instrumento: Acero Ramírez Giomar Pedro

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | No cumple con su aplicación | | | | | | Cumple en parte con su aplicación | | | Si cumple con su aplicación | | | |
|--------------------|---|-----------------------------|----|----|----|----|----|-----------------------------------|----|----|-----------------------------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje apropiado. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Esta de acorde a los aportes recientes al derecho. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Cumple con 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 y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos. | | | | | | | | | | | | X | |

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

| |
|----|
| SI |
| |

VI. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 95 % |
|------|

Lima, 10 de Octubre del 2020



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Nombres: Bernero Vélez Bladimir

DNI No: 42301468



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: Córdova Minaya, Leyla Norma
- 1.2 Cargo e institución donde labora: Encargada de Oficina Sunarp Santa Anita
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Gufa de Entrevista
- 1.4 Autor de Instrumento: Avera Ramirez Gloria Pedro

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| CRITERIOS | INDICADORES | No cumple con su aplicación | | | | | | Cumple en parte con su aplicación | | | Si cumple con su aplicación | | | |
|--------------------|---|-----------------------------|----|----|----|----|----|-----------------------------------|----|----|-----------------------------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje apropiado. | | | | | | | | | | | | | X |
| 2. OBJETIVIDAD | Se expresa la realidad como es, indica necesidad de objetivos y la adecuación al objeto investigado. | | | | | | | | | | | | | X |
| 3. ACTUALIDAD | Una de acorde a los aportes recientes al derecho. | | | | | | | | | | | | | X |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | X | | |
| 5. SERIEDAD | Cumple con los aspectos metodológicos esenciales. | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta diseñado para evaluar en Categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos técnicos y científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | El instrumento responde al objetivo de la investigación. Tipo, diseño, categorías, selección de categorías y preguntas. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema social, esta situado en una población en territorio, es interdisciplinaria tiene relevancia global, y surge responsablemente las consecuencias de sus hallazgos. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

✓

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

93%.

Lima, 12 de Noviembre 2020


 LEYLA N. CORDOVA MINAYA
 ABOGADA
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Nombres: Leyla Norma Córdova Minaya
 DNI No: / /
 Telf: / /

ANEXO 06

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y Nombres: Ludeña González Gerardo Francisco
- 1.2 Cargo e institución donde labora: Asesor Universidad Cesar Vallejo
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL
- 1.4 Autor(A) de Instrumento: Acero Ramirez Giomar Pedro

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

| CRITERIOS | INDICADORES | INACEPTABLE | | | | | | MINIMAMENTE ACEPTABLE | | | ACEPTABLE | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. PRESENTACIÓN | Responde a la formalidad de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. INTENCIONALIDAD | Está adecuado para valorar las categorías. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. COHERENCIA | Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. METODOLOGÍA | La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. 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% |
|-----|

Lima, 05 de Noviembre del 2020



Gerardo F. Lytchea González
ABOGADO
CAL 19211 CAA 347

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N° 28223439
ORCID: 0000-0003-4433-9471
RENACYT: P0103573 – Carlos Monge Medrano –
Nivel IV

GUÍA DE ENTREVISTA

Título:

“Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima 2020”.

Entrevistado.....

Cargo/Profesión/Grado Académico.....

Lugar.....Fecha ... Duración...

Institución.....

Objetivo general

Determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de estado de emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020.

1. ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?
2. ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?
3. ¿Cuáles considera ud que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?

Objetivo específico 1

Oe1. Determinar cómo afectan estas consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia en Lima 2020.

1. ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia?
2. ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria?
3. ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales?

Objetivo específico 2

Oe2. Determinar cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas generadas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

1. ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional?
2. ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional?

Objetivo específico 3

Oe3. Señalar cuáles son los remedios legales a las consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020

1. ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial?

2. ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales?

| Nombre del entrevistado | Sello y firma |
|-------------------------|---------------|
| | |

1. FICHA DE ESTUDIO DE CASO

| | |
|--|--|
| Jenny Moncayo (empresaria) y Elías Coronel (arrendador) | |
| Imposibilidad de contraprestación generada a raíz del estado de emergencia sanitaria covid-19. | |
| Fuente | Contrato privado de arrendamiento celebrado entre el Sr Elías Coronel y la Sra Jenny Moncayo de fecha 10 de julio del año 2018. |
| Contenido | Con fecha 10 de julio del año 2018 se celebró un contrato de arrendamiento para uso comercial entre las partes mencionadas, con el tipo de actividad comercial para eventos de tipo social. En marzo del presente año al declararse el estado de emergencia sanitaria y la inmovilización obligatoria en todo el territorio peruano, el contrato motivo de estudio se vio afectado al no poder una de las partes cumplir con la contraprestación (pago de alquiler de local) acordada debido a la imposibilidad de realizar actividades de tipo social por las restricciones dictadas por el gobierno. Ello generó un conflicto de tipo contractual ante la exigencia del cumplimiento de la contraprestación y la imposibilidad del arrendatario en cumplirla; por lo cual el arrendatario instó a un aplazamiento y fraccionamiento de los pagos, lo que fue respondido con una negativa y posterior carta notarial por parte del arrendador. Ante ello y la no estipulación de una cláusula en el contrato que pueda dilucidar este tipo de controversia generada por un estado de emergencia, se origina un problema de tipo legal y social. |
| Análisis | Los contratos generan contraprestaciones que deben ser cumplidas por ambas partes. Pero ante una situación o estado de emergencia, el cumplimiento de las mismas se puede ver afectado. Ante ello surgen caminos como la adenda o la reprogramación de pagos, o en última instancia la vía judicial. |

2. FICHA DE ESTUDIO DE CASO

| | |
|--|---|
| Joe Paredes Huamani (comerciante) y Huber Rojas (arrendador) | |
| Resolución de contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago | |
| Fuente | Contrato privado de arrendamiento para uso comercial entre el Sr Joe Paredes y el Sr Huber Rojas. |
| Contenido | <p>En el mes de enero del 2019 se celebró un contrato de alquiler de local comercial entre las partes por un periodo de 3 años, en marzo del año en curso y con la declaración de estado de emergencia e inamovilidad la actividad económica del señor Joe Paredes se vio afectada al no estar comprendido su rubro entre aquellos de primera necesidad lo que generó un incumplimiento en el pago del alquiler y la posterior resolución del contrato solicitante el arrendador el pago de los meses más una indemnización. En dicho contrato no se estipuló una cláusula para la resolución del contrato ni para definir quien asumiría el riesgo en caso de un evento de naturaleza fortuita por lo que ante la decisión unilateral en dar por culminado el contrato y la exigencia por incumplimiento en el pago de 2 cuotas (abril y Mayo) en las cuales el arrendatario no pudo laborar genera incertidumbre respecto a si corresponde a este último asumir el pago aun cuando el pago no puede darse por causas atribuibles a este, lo que está establecido en el artículo 1315 y 1316 del código civil.</p> |
| Análisis | <p>Se evidencia un conflicto de interpretación de la norma respecto a quien debe asumir el riesgo por la inejecución de la prestación o pago en el contrato, al no haber establecido las partes en sus cláusulas dicho criterio la resolución unilateral resulta viable pero la exigencia de los pagos adeudados o indemnización por un hecho de carácter fortuito se hace innecesario e injusto.</p> |

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL 01

| | |
|---|--|
| Objetivo General | |
| Determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020. | |
| FUENTE | DECRETO SUPREMO N.º 044-2020 PCM |
| Contenido de la Fuente | Decreto que establece el estado de emergencia a nivel nacional para evitar la propagación del coronavirus, así como las medidas sanitarias y las restricciones a las libertades para evitar el contagio. Entre las medidas adoptadas por este decreto están la suspensión de Derechos Constitucionales, limitación a la libertad de tránsito, cierre temporal de fronteras y la restricción de la actividad comercial, cultural y recreativas |
| Análisis | Este decreto restringe de manera parcial los derechos de índole constitucional como el libre tránsito y establece la relevancia y reforzamiento del sector salud al garantizar el acceso y abastecimiento de medicinas y material de primera necesidad como alimentos así como la continuidad de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones. Acorde al trabajo de investigación en el artículo 7 de este Decreto se restringe la actividad comercial, cultural y recreativa, lo que genera una afectación directa a los contratos establecidos, específicamente a los de arrendamiento comercial ya que en su mayoría estas actividades se realizan en locales arrendados y con necesario aforo de público para su desarrollo. |
| Conclusión | Al verse restringidas las actividades de tipo comercial, esto representa una afectación directa al ámbito contractual, ya que el desarrollo económico depende de la afluencia de público a las instalaciones o lugares que ofrezcan este tipo de eventos. Del mismo modo, la circunstancia de esta restricción recae en un caso fortuito y no premeditado por parte del obligado en la relación contractual, lo que infiere que no existe imputabilidad por el no cumplimiento de la contraprestación. |

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL 02

| | |
|---|--|
| Objetivo Específico 01 | |
| Determinar cómo afectan estas consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020. | |
| FUENTE | Ley 30933: LEY DE DESALOJO NOTARIAL |
| Contenido de la Fuente | Mediante esta ley el gobierno otorga un recurso para la formalización masiva de los contratos de arrendamiento de uso comercial o de vivienda, así como también otorga garantía del cumplimiento de la contraprestación por parte del arrendatario y la capacidad de exigencia por parte del arrendador o su posterior desalojo amparado en los artículos que dictan los requisitos, causales, procedimiento y trámite judicial para el desalojo sin prever entre sus artículos cláusulas ante situaciones de imprevisión. |
| Análisis | Esta ley otorga medidas para implementar seguridad a los contratos de tipo comercial o para vivienda para agilizar el procedimiento de desalojo y evitar casos de excesivo incumplimiento de la obligación de pago, pero no prevé un caso de naturaleza ajena al arrendatario como es el actual estado de emergencia sanitaria, lo que ha generado una incapacidad en el cumplimiento de la obligación, lo que deja a la incertidumbre y afecta de manera directa los contratos celebrados. |
| Conclusión | Esta normativa no ha considerado los casos de naturaleza fortuita o ajena a la voluntad de las partes que se generan por una situación como la pandemia, lo cual genera complejidad e incertidumbre respecto a la valoración que debe tenerse en cuenta al momento de solucionar modificaciones en el contrato o su resolución. |

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL 03

Objetivo Específico 02

Determinar cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

FUENTE

Resolución Administrativa 091-2020-CE-PJ

Contenido de la Fuente

Resolución con fecha 26 de febrero del 2020 que dispone la unificación de competencia territorial de las salas civiles de San Juan de Lurigancho con la finalidad de reducir la excesiva carga procesal y brindar celeridad en el desarrollo de sus actividades judiciales y el acceso a la justicia oportuna por parte de los justiciables.

Análisis

Las salas civiles tienen una excesiva carga de procesos, la cual se ha visto incrementada durante el estado de emergencia y los procesos iniciados en el ámbito civil, específicamente del área contractual, lo que ha generado un déficit para el desarrollo de la actividad judicial y para el acceso a la justicia. Mediante esta resolución se establece la ampliación y unificación de las competencias territoriales a fin de aminorar la carga de las salas.

Conclusión

La carga procesal es una evidente repercusión de la excesiva cantidad de procesos generados por el incumplimiento en los contratos, esto genera que tanto el ámbito jurisdiccional como las partes procesales se vean afectados por la demora en la atención.

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL 04

Objetivo Específico 03

Señalar cuáles son los remedios legales a las consecuencias jurídicas que afectan los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020.

| | |
|------------------------|---|
| FUENTE | ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1315 del Código Civil |
| Contenido de la Fuente | Artículo 1315 Caso Fortuito o Fuerza Mayor.- Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario , imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. |
| Análisis | Este artículo determina que ante un evento de naturaleza imprevisible o extraordinaria, la obligación o su cumplimiento no puede ser imputable al deudor, esto, porque de las causas expuestas, la contraprestación resulta inviable, derivando esto en una causal de excepción para obligar al deudor a su cumplimiento, lo que se en sede judicial debe tenerse en cuenta al momento de determinar el pago de las contraprestaciones adeudadas. |
| Conclusión | Ante el incumplimiento de la contraprestación por eventos extraordinarios como el estado de emergencia a raíz de la pandemia generada por el covid 19, el marco legal otorga alternativas como el presente artículo para resolver controversias presentadas en sede judicial. |

Tabla 10: Matriz de Entrevista E1

| Entrevistado | Pregunta | Respuesta | Codificación |
|-------------------|---|---|--------------|
| Johan Medina Díaz | ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Frente a este estado de emergencia sanitaria, claramente existen consecuencias jurídicas puesto que al momento que un propietario decide arrendar su local comercial, se da en base a poder disfrutar de ese bien arrendado, se estaría perjudicando puesto que no podrá obtener una retribución económica frente al contrato estipulado. | E1 |
| | ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Es el Estado quien debe velar por mejorar y realizar una buena interpretación de las normas que se encuentran dentro de nuestro Código Civil que regulan la omisión de la obligación frente a un contrato de arrendamiento comercial, puesto que en un estado de emergencia como el que estamos viviendo, de debería verificar cuales son las circunstancias en las cuales se debe aplicar con más énfasis la solución de ejecutar la contraprestación. | E1 |
| | ¿Cuáles considera Ud. que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | | E1 |
| | ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia? | Frente el estado de emergencia un contrato de arrendamiento comercial no tendría ninguna repercusión puesto que en situaciones en que la economía ha afectado a muchos empresarios, el arrenda | E1 |

| | | | |
|--|--|--|----|
| | ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Existen muchos aspectos en los cuales se ven afectados, uno de ellos es el aspecto económico, ya que los arrendatarios al no contar con un ingreso mensual para poder cumplir con la obligación pecuniaria lamentablemente está perjudicando al propietario del bien, y lo pone en una situación de inestabilidad económica. | E1 |
| | ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales? | En sentido que, al momento de realizar un contrato a largo plazo, se frustra el convenio contractual, y por ende su economía, así mismo las partes se perjudican económicamente, y puede afectar su salud emocional, ya que las preocupaciones pueden conllevar a un estado mental deplorable. | E1 |
| | ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional? | Si, puesto que al momento de que el propietario del bien desee resolver su contrato por la falta del cumplimiento de la contraprestación, se le va vulnerar su derecho a seguir trabajando con la propiedad arrendada, puesto que no va poder seguir cumpliendo con su obligación. | E1 |
| | ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional? | Se estaría vulnerando su derecho constitucional al trabajo, puesto que al dejar de continuar laborando dejaría de percibir una retribución económica y eso puede conllevar a que aumente la tasa de pobreza en el país | E1 |
| | ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial? | Existen normas legales, pero no se encuentran muy bien interpretadas, puesto que al momento de darse situaciones en un situación regular, existe mucha demora en los proceso y se ven muy afectadas las partes. | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales? | Sería el código Civil, la Constitución Política del Perú y algunos acuerdos que puedan ayudar con la buena interpretación de las normas para que deban darse con mayor celeridad. | |
|--|---|---|--|

Tabla 11: Matriz de Entrevista E2

| Entrevistado | Pregunta | Respuesta | Codificación |
|----------------------|---|---|--------------|
| Leyla Córdova Minaya | ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Si, muchas consecuencias, en el sentido que a raíz de los cambios a través del DU que emitió el gobierno por la cual muchos peruanos dejaron de laborar hasta la fecha, esto vulnera el principio del derecho al trabajo el cual esta estipula en el artículo 2 de la constitución política del estado y también a su vez vulneran los tratados internacionales, en ese sentido de acuerdo a la primacía constitucional la constitución está por encima de todas las leyes. | E2 |
| | ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Al criterio de que no hemos estado preparados para este tipo de situaciones que lamentablemente han afectado a nuestro país, as aun que como gobierno no nos protege, ya que nos encontramos vulnerables en el aspecto de que se nos suprime el derecho al trabajo, y no existe una verdadera solución. | E2 |
| | ¿Cuáles considera Ud. que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | La falta de comunicación del estado con la población, así como la falta de criterios que el propio estado debe absolver con las grandes empresas que se encuentran con la figura de suspensión perfecta y pues hasta la falta de solución para las empresas y trabajadores y han pasado más de nueve meses y continúan con las mismas deficiencias. | E2 |

| | | | |
|--|--|---|----|
| | ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia? | Considero que existe un desempleo total en la población, que afecta más aun a los arrendatarios que al momento de arrendar un bien desean recibir sus frutos, pero que lastimosamente se han visto frustrados por este tema de la pandemia del covid-19. | E2 |
| | ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Se ven afectados en un aspecto económico ya que los empresarios no tendrán ingresos para poder cumplir con su obligación y al no tener ingresos económicos no va poder contribuir con el ingreso familiar, es ahí donde aumenta la pobreza. En el aspecto de la salud, ya que sin dinero no existe la posibilidad de adquirir algún tratamiento y así en muchos aspectos, la economía va mermar frente a esta situación. | E2 |
| | ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales? | En una proporción muy alta, ya que, si el ingreso corresponde a diferentes locales comerciales, en referencia con la canasta familiar es más alta que lo que se adquiere con los arrendamientos, entonces la afectación sería muy gravosa, ya que el arrendador empieza a tomar una figura de microempresario, y el estado hasta la fecha no ha podido velar por esos intereses. | E2 |
| | ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional? | Lamentablemente en este estado de emergencia se está trabajando con decretos de urgencia y el justiciable no puede encontrar hasta el momento la salida idónea para tal problemática que aun sabiendo de que ante todo prima nuestra constitución. | E2 |
| | ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional? | Principalmente se ha afectado el derecho constitucional que prima las garantías constitucionales que regula el derecho al trabajo como lo es nuestra constitución | E2 |

| | | | |
|--|---|---|----|
| | ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial? | Si existe un cuerpo legal, tanto en la constitución política del Perú como nuestro Código Civil, pero sin embargo no ha existido una buena interpretación de estas normas y el encargado de resolver estas disyuntivas en el tribunal constitucional. | E2 |
| | ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales? | Sería una demanda constitucional para que el organismo es competente resuelva dicha disyuntiva. | E2 |

Tabla 12: Matriz de Entrevista E3

| Entrevistado | Pregunta | Respuesta | Codificación |
|---------------------|---|---|--------------|
| Analy Carraco Ramos | ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Definitivamente si, por la situación actual han sido diversos los aspectos sociales que se han visto afectados y como era de esperarse también el del ámbito contractual. | E3 |
| | ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | En base a la revisión de caso solicitados o consultados por los clientes, así también a la información jurídica que se exhibe a diario respecto al tema. | E3 |
| | ¿Cuáles considera Ud. que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Entre las principales, el incumplimiento de la contraprestación o pago de alquiler, el retraso en este o la resolución del contrato. | E3 |

| | | | |
|--|--|--|----|
| | ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia? | Afectan directamente al cumplimiento de la prestación, generando esto la necesidad de una modificación o resolución del contrato, algo que colisiona directamente con la intangibilidad que tienen estos contratos. | E3 |
| | ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Se ven afectados en cuanto a su estructura y a su validez, puesto que estos gozan de la expresa manifestación de voluntad de las partes, lo que al resultar de cumplir vuelve de cierto modo ineficaz dicho contrato por una situación ajena a las partes. | E3 |
| | ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales? | Generando en primer lugar un grado de conflicto respecto al cumplimiento y a su vez generando incertidumbre respecto a la asunción del riesgo en caso de ser imposible la contraprestación. | E3 |
| | ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional? | En definitiva si, la emergencia sanitaria a repercutido en todo ámbito de esta sociedad y como era de esperarse también en la administración de justicia, algo evidente en la cantidad de trabajadores presenciales y en la demora en la admisión a trámite de los procesos. | E3 |
| | ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional? | La carga procesal. | E3 |

| | | | |
|--|---|--|----|
| | ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial? | Desde mi experiencia si, podemos recurrir al código civil para y doctrina para solucionar tales afectación a los contratos. | E3 |
| | ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales? | En primer lugar, una adenda en el contrato mediante negociación, lo que permite una celeridad en la solución de la afectación. En otro ámbito aplicar el artículo 1315 sobre caso fortuito o fuerza mayor. | E3 |

Tabla 13: Matriz de Entrevista E4

| Entrevistado | Pregunta | Respuesta | Codificación |
|----------------------|---|---|--------------|
| Walter Urrutia Vilca | ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | De mi punto de vista sí. Por el hecho del aislamiento obligatorio por la pandemia, el arrendatario según su naturaleza de ingresos son afectados se le imposibilita o complica cumplir con las obligaciones contractuales con el arrendador por ende estamos ante un caso de fuerza mayor estipulado en el código civil artículo 1315° que justifica según la interpretación jurídica que reúne los tres requisitos | E4 |
| | ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | La pandemia del covid 19 a inferido en el mundo jurídico por consecuencia ha tambaleado el sistema económico peruano y los contratos inter partes no es ajeno por ello genera una incertidumbre jurídica de interpretación en los sectores correspondientes. Ahora los contratos de arrendamiento están sujetos a condiciones y entre ellas tenemos las penalidades de incumplimiento que se refiere a intereses de mora por lo cual el arrendatario se le complica cumplir con estas exigencias contractuales por ley generada por el aislamiento obligatorio. | E4 |

| | | | |
|--|--|--|----|
| | ¿Cuáles considera Ud. que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Ahora en los contratos de arrendamiento la gran mayoría en sus articulados no estipulo condiciones como de caso fortuito y fuerza mayor por ello al no existir este articulado en el contrato inter partes genera una incertidumbre jurídica de asumir la responsabilidad, por ende se busca en la ley una manera de una solución equitativa basado en el artículo 1315° y 1440° según sea el caso. | E4 |
| | ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia? | Se imposibilita cumplir con los pagos correspondiente sean mensuales semestral o anual no puedan cumplir por la excesiva onerosidad que implica gastos en general que tenemos administrativos, mantenimiento etc. Por ello es importante enfatizar que el aislamiento obligatorio de las personas produce un efecto de reducir el mercado en este sector por lo cual se reduce los ingresos de los arrendatarios | E4 |
| | ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Estamos ante un hecho extraordinario no común por ende se ven afectados los contratos de negocios produciendo alteraciones contractuales y podríamos señalar como ruptura por la imposibilidad de cumplimiento de las obligaciones del contrato | E4 |
| | ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales? | Repercuten en las partes de manera objetiva. Es por ello que la incertidumbre que se origina es quien asume la responsabilidad de los riesgos de caso fortuito y fuerza mayor basado en el artículo 1314 del código civil (diligencia ordinaria) | E4 |

| | | | |
|--|--|--|----|
| | ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional? | Claro definitivamente si en estos casos la doctrina se ha pronunciado señalando que la carga de los riesgos debe asumir el arrendador otro es el requisito de irresistible que es la imposibilidad del deudor de pagar sus obligaciones contractuales basado en la imposibilidad de usar el bien para el fin pactado por consiguiente el problema jurídico es generado por causas ajenas de ambas conlleva a buscar a un tercero para que pueda dar salida ante estos vicios jurídicos nos referimos al poder judicial y en ultima ratio el tribunal constitucional. | E4 |
| | ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional? | La forma y el debido proceso por que los contratos y convenios están garantizados por la constitución y las normas, basado en la autonomía de la voluntad de las partes y ala ves en el principio de cumplimiento de obligaciones contractuales por ende en el sector jurisdiccional se encuentra en un dilema y una carga procesal al respecto. | E4 |
| | ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial? | Considero que sí, si nos enfocamos a los artículos 1314 y 1315, estos representan una alternativa viable para la solución de un caso de esta naturaleza. | E4 |
| | ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales? | Los mencionados anteriormente. | E4 |

Tabla 14: Matriz de Entrevista E5

| Entrevistado | Pregunta | Respuesta | Codificación |
|-------------------|---|---|--------------|
| Rober Vivar Reaño | ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Si, el estado de emergencia decretado por el gobierno ha generado que en el ámbito jurídico se generen distintas afectaciones y los contratos han sido uno de los principales aspectos que se han visto alterados. | E5 |
| | ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Al análisis de la coyuntura y la realidad judicial, ambos aspectos determinan que en el ámbito contractual se han generado distintas afectaciones. | E5 |
| | ¿Cuáles considera Ud. que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | Entre las principales el incumplimiento de la obligación contractual, lo que se genera a raíz de que en el ámbito comercial, la contraprestación depende directamente de la actividad económica que realiza el arrendador. | E5 |
| | ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia? | Generan la necesidad de una modificación en el contrato o lo que es peor, la resolución del mismo o la exigencia en instancia judicial. | E5 |
| | ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | En su intangibilidad, ya que al ser manifiestamente objetivos y precisos en cuanto a la voluntad de las partes, una situación como la pandemia obliga a modificar los contratos aun en contra de la voluntad de las partes, sobretodo arrendador. | E5 |

| | | | |
|--|--|--|----|
| | ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales? | En la relación interpartes, ya que una modificación o el incumplimiento genera un clima de negocio algo tenso, lo que a veces conlleva a la resolución del contrato. | E5 |
| | ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional? | Definitivamente sí, desde antes de la pandemia el aparato judicial afrontaba un problema clave que es la carga procesal, lo que a raíz de la pandemia se ha agravado ya que el aforo en las oficinas es menor. | E5 |
| | ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional? | La carga procesal y la demora en el trámite de las demandas. | E5 |
| | ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenidas del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial? | Sí, pero no de una forma concreta ya que no se toma en cuenta las condiciones para la asunción del riesgo por incumplimiento de la prestación. | E5 |
| | ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales? | El artículo 1315 debe tomarse como guía y tener en consideración el tipo de actividad económica del arrendatario y el arrendador. | E5 |

Tabla 15: Matriz de Entrevista E6

| Entrevistado | Pregunta | Respuesta | Codificación |
|------------------|---|---|--------------|
| Hans Huerta Lara | ¿Considera que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | El estado de emergencia si ha generado afectaciones o consecuencias en los contratos y sobre todo aquellos de tipo comercial. | E6 |
| | ¿En base a qué criterios determina que existen consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | A que el estado de emergencia ha restringido el normal desarrollo de la actividad económica y la libertad de tránsito de las personas, lo que afecta el cumplimiento de las obligaciones. | E6 |
| | ¿Cuáles considera Ud. que son estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | La necesidad de tener que realizar una adenda en el contrato o la resolución del mismo. | E6 |
| | ¿Qué repercusiones considera que tienen estas consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia? | Repercuten en la solidez que emanan de los contratos ya que estos al representar la voluntad contractual se ven afectados con el cambio en sus cláusulas o la incorporaciones de estas. | E6 |
| | ¿De qué forma se ven afectados los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria? | En la modificación, adenda o la resolución del mismo ya que el incumplimiento genera necesariamente una de estas alternativas. | E6 |

| | | | |
|--|--|---|----|
| | ¿En qué medida considera que tales afectaciones repercuten en las partes contractuales? | En la disolución de la relación contractual así como en el ámbito económico. | E6 |
| | ¿Considera que a raíz del estado de emergencia sanitaria y su repercusión en los contratos de arrendamiento comercial se ha generado una problemática para el ámbito jurisdiccional? | Si, ya que estado de emergencia ha generado que haya menor personal en las sedes judiciales civiles lo que a su vez representa una afectación en la solución de los procesos. | E6 |
| | ¿Cuál consideraría que sería la principal afectación en el ámbito jurisdiccional? | La carga procesal. | E6 |
| | ¿Considera que el cuerpo legal peruano contiene normativa para resolver las consecuencias jurídicas devenida del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento comercial? | Considero que sí, tendría que revisarse los artículos respecto a cuales abarcan el incumplimiento por circunstancias ajenas a la voluntad. | E6 |
| | ¿Cuáles considera que son estas alternativas legales? | El artículo 1314, 1315, 1316 o incluso el 1440. | E6 |

Anexo :

Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 en Lima 2020

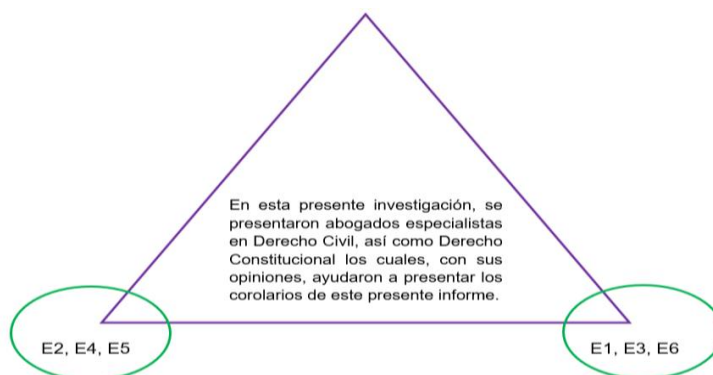
| PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN | OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN | CATEGORÍAS | SUB CATEGORIA | FUENTE | TÉCNICA | INSTRUMENTO |
|--|---|--|---|---|--|---|---|
| <p>En el Perú, a raíz de la emergencia sanitaria declarada por el gobierno a raíz de la pandemia por el covid-19, se han generado diversos problemas de índole social, económico y jurídico. Un ámbito que no ha sido ajeno a estos problemas ha sido el del arrendamiento de tipo comercial, ámbito que deviene de las obligaciones contractuales que asumen las partes.</p> <p>Así también se genera un grado de inertudumbre en cuanto a la solución de esta problemática</p> | <p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?</p> | <p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020</p> | <p>Criterios para determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de la emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020</p> <p>Como afectan tales consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020</p> | <p>Consecuencias Jurídicas</p> <p>Contratos</p> <p>Arrendamiento Comercial</p> | <p>Distrito de Lima Año 2020</p> <p>Abogados litigantes expertos en derecho civil</p> <p>Docentes en derecho civil</p> | <p>Entrevistas</p> <p>Fuente documental</p> <p>Observación</p> <p>Análisis de la legislación</p> <p>Análisis de derecho comparado</p> | <p>Guía de preguntas de entrevista</p> <p>Ficha de análisis de fuente documental</p> <p>Ficha de observación</p> <p>Ficha de análisis de jurisprudencia</p> <p>Ficha de análisis de Derecho comparado</p> |
| | <p>PROBLEMA ESPECIFICO 01</p> <p>¿Cómo afectan tales consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?</p> | <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS 01</p> <p>Determinar cómo afectan estas consecuencias jurídicas a los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020</p> | | <p>Emergencia Sanitaria</p> <p>Análisis de la Norma</p> <p>Criterios Normativos</p> | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|--|--|
| <p>y la inclinación que deba tomarse para su solución, tanto en el ámbito social de las partes, como en el área legal y judicial que termina siendo quien resuelve este tipo de problemáticas.</p> | <p>PROBLEMA ESPECIFICO 02</p> <p>¿Cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?</p> | <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS 02</p> <p>Determinar cómo repercuten en el ámbito jurisdiccional estas consecuencias jurídicas generadas a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020</p> | <p>Repercusión en el ámbito jurisdiccional de las consecuencias jurídicas a raíz del estado de emergencia covid-19, en Lima 2020</p> | <p>Criterios de Ponderación de Derecho Contractual</p> <p>Carga Procesal</p> | | | |
| | <p>PROBLEMA ESPECIFICO 03</p> <p>¿Cuáles son los remedios legales para tales consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020?</p> | <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS 03</p> <p>Señalar cuales son los remedios legales a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020</p> | <p>Criterios para señalar cuales son los remedios legales a las consecuencias jurídicas en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19, Lima 2020</p> | <p>Normativa Contractual</p> <p>Obligaciones</p> <p>Caso Fortuito o Fuerza Mayor</p> | | | |

Tabla 16: Proceso de comparación del análisis documental en relación con las categorías y subcategorías

| Análisis documental 1 | Análisis documental 2 | Análisis documental 3 | Análisis documental 4 | Categorías | Subcategorías |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|---|--|--|
| DECRETO SUPREMO N.º 044-2020 PCM | Ley 30933: LEY DE DESALOJO NOTARIAL | Resolución Administrativa 091-2020-CE-PJ | ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1315 del Código Civil | Criterios frente a las Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial | Consecuencias Jurídicas Contratos Emergencia Sanitaria |

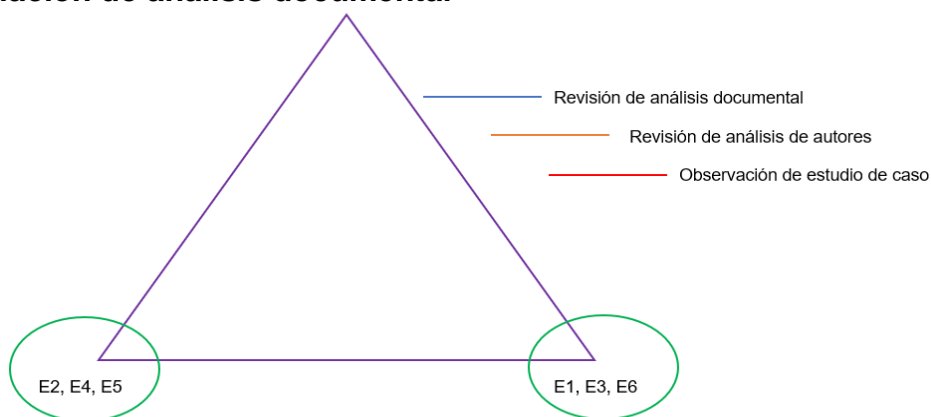
Figura Nro 01.
Triangulación de entrevistas de experto



Fuente: Elaboración Propia.

Corolario: Con respecto a las entrevistas a los expertos se dio a conocer las consecuencias que se generaron a raíz del estado de emergencia en los contratos de arrendamiento y a su vez establecer cuáles son estas consecuencias y qué alternativas existen para la solución de dichas afectaciones.

Figura Nro. 02.
Triangulación de análisis documental



Fuente: Elaboración Propia.

Corolario: Con respecto al análisis documental se pudo evidenciar que la estructura jurídica y legal ha establecido ciertos criterios no uniformizados para determinar una solución respecto a las afectaciones generadas por el estado de emergencia sanitaria.

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME DE INVESTIGACIÓN
*Desarrollado en el marco de los Cursos de Actualización
Comercial y Más del Estado de emergencia Sanitaria COVID-19, Lima
2020

AUTOR
Aster Herrera, Geiner Pedro
D.P.C.I.D. (0000-0002-7865-4437)

ASESOR:
Dr. Lucía González, Gerardo I. Carrasco
D.P.C.I.D. (0000-0003-4855-9771)
REINACVIT P0133573- Carlos Monge Maldonado- Nivel IV

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
Derecho Civil - Obligaciones

LIMA - PERÚ
2020

dpi (2).pdf | DPI (2).pdf | Mostrar todo



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, ACERO RAMIREZ GIOMAR PEDRO estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: ""CONSECUENCIAS JURIDICAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL A RAIZ DEL ESTADO DE EMERGENCIA SANITARIA COVID-19 LIMA 2020"", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

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

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

| Nombres y Apellidos | Firma |
|--|--|
| ACERO RAMIREZ GIOMAR PEDRO DNI: 45338498 ORCID 0000-0002-7583-9674 | Firmado digitalmente por: GACEROR el 18-12-2020 20:34:20 |

Código documento Trilce: INV - 0425602