



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación
y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID
19, Arequipa - 2020**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Andia Prado, Deyvi Joel (ORCID: 0000-0002-3886-3552)

ASESOR:

Mg. Chavéz Rabanal, Mario (ORCID: 0000 0002-7675-9705)

Línea de Investigación:

Derecho de familia, Derechos reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual, Extrajudicial y resolución de conflictos

LIMA — PERÚ

2022

DEDICATORIA

El presente proyecto está dedicado a mi familia, que fueron la inspiración de seguir adelante y no desmayar en el intento, gracias a Dios por la vida y salud que me brinda hasta hoy en día.

AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento especial a la Universidad Cesar Vallejo, por la enseñanza y educación impartida hacia mi persona como principal fuente mis docentes que me brindan los conocimientos de calidad para ser un buen profesional.

Índice de contenidos

CARÁTULA.....	I
DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
ÍNDICE CONTENIDOS.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	V
RESUMEN.....	VI
ABSTRACT.....	VII
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	7
III. METODOLOGÍA	13
3.1. Tipo y diseño de investigación	13
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3. Escenario de estudio.....	15
3.4. Participantes.....	16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	17
3.6. Procedimiento.....	17
3.7. Rigor científico.....	18
3.8. Método de análisis de datos.....	18
3.9. Aspectos éticos.....	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	20
V. CONCLUSIONES.....	30
VI. RECOMENDACIONES.....	31
REFERENCIAS.....	32
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Categorías y Sub categorías de la investigación.....	13
Tabla 2. Participantes de la entrevista.....	16
Tabla 3. Validez del instrumento guía de preguntas de entrevista.....	18
Tabla 4. Validez del instrumento guía de análisis normativo y doctrinario.....	18

RESUMEN

El trabajo de investigación se realizó con el objetivo de Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, siguiendo el enfoque cualitativo y diseño de teoría fundamentada, tipo básico, cómo técnicas de recolección de datos se utilizó la técnica de la entrevista, la técnica de análisis documental doctrinario y análisis normativo, aplicando para ello sus respectivos instrumentos, como fueron la guía de preguntas de entrevista, la guía de análisis documental y la guía de análisis normativo. Las entrevistas se aplicaron a determinados participantes compuesto por Abogados especialistas en derecho civil, abogados especializados en conciliación, se procedió a procesar los datos con el método de análisis de datos consistente en la, interpretación jurídica, logrando así alcanzar los resultados, la discusión y se concluyó que El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

Palabras Clave: principio pacta sunt servanda, contratos de arrendamiento, inmovilización social obligatoria, estado de emergencia, la pandemia COVID-19

ABSTRACT

The research work was carried out with the objective of Analyzing how the lease contracts given in conciliation act have been fulfilled during the mandatory social immobilization by the covid pandemic 19, Arequipa, 2020, following the qualitative approach and design of grounded theory, basic type, how data collection techniques were used interview technique, doctrinal documentary analysis technique and normative analysis, applying their respective instruments, such as the interview question guide, the documentary analysis guide and the policy analysis guide. The interviews were applied to selected participants composed of lawyers specializing in civil law, lawyers specializing in conciliation, the data were processed using the data analysis method of legal interpretation, thus achieving the results, the discussion and it was concluded that The principle of pacta sunt servanda in the leases was affected in a harmful way during the mandatory social immobilization by the pandemic COVID-19, causing one of the parties to demand that the content of the agreed performance or the termination of the contract be recomposed.

Keywords: sunt servanda, leases, compulsory social immobilization, state of emergency, the COVID-19 pandemic.

I.- INTRODUCCIÓN

Realidad Problemática

Desde los inicios los seres humanos hemos ido formando parte de la sociedad, y en la cual se van teniendo reglas y normas, en las cuales se han basado acuerdos verbales y acuerdos escritos, en sus diferentes interrelaciones, todo para un propósito de interactuar con las demás personas de manera contractual ante en las diferentes acciones socio- económicas, que se dan en la convivencia como sociedad.

Es así que cada una las relaciones contractuales nos permiten realizar una serie de actividades entre las personas como son la pesca, la caza, la recolección, agricultura, minería, todas ellas en para la obtención de frutos para quienes las realizan, para quienes adquieren estos productos e insumos, y en los cuales se ve plasmado la realización de un acuerdo de voluntades entre las partes, en búsqueda un beneficio común. Hoy en día la legislación en respuesta a la necesidad normativa y para que se lleve una convivencia social de una manera óptima, que permita que cada parte de un acuerdo tenga lo que le corresponde, con esos acuerdos tengan mayor seguridad en sus relaciones, y con ellas comienzan a surgir una gran variedad de los contratos, para cubrir cada necesidad que se de en el tiempo.

En la actualidad estamos pasando por una situación difícil por la pandemia COVID- 19, y con la cual se han determinado una serie de restricciones no solo en el Perú, sino en todos los países a nivel mundial, en el Perú, a través de Decreto supremo N° 044 – 2020-PCM de fecha 15 marzo 2020 “Decreto Supremo que instaura el Estado de Emergencia Nacional por las graves situaciones que aquejan la vida de la Nación a resultado del brote del COVID-19”, y sus diferentes modificaciones a lo largo del tiempo, y con, la limitación a los derechos a la libre tránsito, en confinamiento social obligatorio, la reducción del aforo en los diversos establecimientos a nivel nacional, y demás medidas que con la evolución de la pandemia se han ido adoptando a lo largo del tiempo.

La pandemia por COVID-19 ha transformado de una manera muy grande vida del hombre en el aspecto personal, en sus derechos como persona, a su libertad, y demás derechos fundamentales que nos son inherente en como persona, todos estos cambios también han causado su impacto en las relaciones entre derechos reales, contractuales, y que por las circunstancias de fuerza mayor se han dado cambios en las circunstancias, generando un desequilibrio económico, generando una demasía en el atraso del pago de la prestación en casi todos los actos jurídicos, principalmente en los contratos de alquiler suministro, y demás; teniendo la pandemia covid 19 y las restricciones dadas por el estado, para con los actos jurídicos, la suspensión de plazos en general, caducidad.

A lo anterior mente dicho el aislamiento social, la reducción de aforo, el toque de queda, y las demás reglas que se han dado a través del estado de emergencia, no solo ha afectado a las personas como tal, sino que a sus diferentes actividades con efecto en los acuerdos de los contratos arrendamiento de locales comerciales, casas y departamentos, que es uno de los contratos más usados en el Perú.

Problema y Contexto Social

Hoy en día en el Perú, gran parte de la población que vivía o tenía propiedades en alquiler, quien no ha tenido más que quedarse aislada y sobre llevar las reglas impuestas por el estado de emergencia en esas viviendas que han sido alquiladas. Muchos locales comerciales, se han visto obligados a cerrar sus puertas, y sin comercio sufre la economía a causa de las medidas de aislamiento, y que las personas vean reducidos, y hasta en algunos casos no tener ingresos económicos, y con ello no poder sostener los locales abiertos y el pago de un alquiler. De este modo se ha evidenciado un alto índice de incumplimiento en los acuerdos de alquiler de propiedades para vivienda y comercio, generando inconvenientes con el pago de la obligación llamada también merced conductiva o bien llamada renta de alquiler.

Los contratos de alquiler o arrendamiento que se han dado durante la pandemia o que se dieron antes de ella y al momento de la restricciones se encontraban vigentes, han ocasionado dificultades de índole judicial, y se debe a la falta de pago de la cuota de alquiler, debido a los problemas económicos

que la pandemia ha generado, lo que ocasiona que el arrendatario, no cumpla con uno o varios acuerdos pactados en el contrato de arrendamiento, lo que ocasiona un perjuicio en el económico al arrendador, y es ese el momento cuando el arrendador recurre al poder judicial para realizar su proceso llamado ejecución de acta conciliatoria y realice las acciones legales para recuperar su propiedad, a través de un proceso largo y costoso.

Sobre manera ya es de conocimiento que a lo largo de la pandemia que el COVID 19 ha generado un importante número de problemas y en el cual el más relevante es el escaso o nulo ingreso económico que tenía los arrendatarios, y con ello no puede cumplir con la obligación de realizar el pago correspondiente al alquiler del bien inmueble arrendado, es así que la investigación que se realiza posee como pilar principal determinar las circunstancias jurídicas en la que los contratos de arrendamiento no han cumplido a media, y en el cual se recurre al estado para su intervención en la recuperación de la posesión de la propiedad, evitando la vulneración de diferentes derechos, pues a lo largo del COVID 19, que genera una inestabilidad económica y social afectado a toda la población a nivel mundial, que genera el incumplimiento de los acuerdos, siendo allí donde se comienza el conflicto de interés, entre arrendador y arrendatario.

Ante lo anterior expuesto se ha planteado los siguientes problemas de investigación:

Formulación del problema

Problema General:

¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

Los problemas específicos son los siguientes:

Específico 1 ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Específico 2 ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Justificación de la investigación

Justificación teórica

La presente investigación se justifica es la importancia de las consecuencias que tiene el incumplimiento de un contrato, esto debido a las medidas dadas por el gobierno durante el aislamiento social motivado por la pandemia, el contrato tiene inicio en una relación del tipo jurídica sustantiva, debido a que este constituye una fuente de obligación para las partes involucradas quienes voluntariamente y ambas estando de acuerdo, lo celebraron, es necesario resaltar que el contrato surge de la libertad ejercida por las partes interesadas, comprendido en la libertad de contratar o no hacerlo y la libertad de poder escoger otro contratante. Esta libertad se basa en un derecho fundamental que posees las personas y que se encuentra en la Constitución Política de nuestro país, específicamente en el inciso 14 del artículo 2, indicado como el derecho que una persona tiene para “contratar sin transgredir leyes y normas,”. Por lo tanto nadie puede o debe ser obligado a realizar un contrato, sin embargo al realizar un contrato ambas partes son responsables del cumplimiento de este, es por ello que la presente investigación nace de realizar un análisis de como la inmovilización social obligada dada por el estado peruano y motivada por la pandemia covid 19 ha afectado al cumplimiento de los contratos, tomando en consideración la conexión existente entre el contrato y el acto jurídico, los cuales están relacionados para reafirmar su validez, en específico la manifestación de la voluntad, el tratamiento normativo y doctrinal que están inherentes en el contrato

Justificación metodológica

La investigación tiene justificación metodológica debido a que planteara un instrumentos de recolección de datos con lo cual se podrá obtener resultados que busquen responder las preguntas realizadas, y que cual podrá ser utilizado

como referencia para futuras investigaciones de la misma índole; el método a utilizar será el método cualitativo, ya que debido a la naturaleza del presente trabajo, es necesario realizar un análisis normativo en el cual se hará uso de conceptos jurídicos definidos rigurosamente relacionados al funcionamiento y validez del Contrato, además de la relación que existe entre el arrendador y el arrendatario, teniendo en consideración de una parte a la ciencia del derecho que necesita una conexión metódica y por otro lado, el actuar jurídico del contrato, teniendo en consideración el derecho comparado; para lo cual se adopta una postura de empirismo y activismo, para ello será necesario tener asumido frente a los fenómenos jurídicos, la posibilidad de la atención de instituciones juristas respecto a los hechos.

Justificación práctica

La investigación se justifica en la práctica ya que busca generar conocimiento y contexto a las nuevas circunstancias que el país y el mundo tuvieron que afrontar debido al aislamiento social por la pandemia covid 19, la cual fue una situación que no pudo ser contenida y por obviedad no estuvo estipulada ni tomada en consideración en los contratos de arrendamiento, lo cual ha llevado a diversos conflictos, como la falta de pago, vencimiento en los plazos de pago, entre otros que fueron ocasionados por el estado de emergencia dado por el gobierno mediante decreto-supremo N°184-2020-PCM, llevando así a los arrendadores a tomar acciones legales que les permita tomar las acciones legales correspondiente para recuperar el uso de su propiedad, y con ello generando un alto número de demandas judiciales.

Objetivos de la investigación

Objetivo general

Como objetivo general se planteó lo siguiente:

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

Objetivo específico 1

Establecer de qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

Objetivo específico 2

Analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

Supuesto de la investigación

Cualquier tipo de investigación parte de una idea, de lo que se quiere investigar, y que se pueden corroborar a través de resultados, que generan juicios para su comprensión, los supuestos de investigación tiene como parte posturas científicas, que necesitan ser comprobadas para la obtención de un resultado.

Supuesto jurídico

Son aquellas que resultan ser posibles respuestas, a las cuestiones planteadas

Supuesto general

Los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación en la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C, y un cumplimiento tardío artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad

Supuesto específico 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

Supuesto específico 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a “renegociar” su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

II.- MARCO TEÓRICO.

Antecedentes de investigación

La investigación, ha tomado en cuenta y como opinión las investigaciones relacionadas, en un ámbito Nacional e Internacional, en relación a los estudios relacionados con los contratos de alquiler, y las pandemia COVID 19.

Nacionales

Se han tomado los las siguientes tesis relevantes para la investigación

Hernández (2021) tesis para título de abogado, realizo un trabajo denominado “circunstancias jurídicas que permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID 19”. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, En la tesis se ha investigado el motivo y el momento en el cual el estado peruano puede intervenir en los contratos de arrendamiento en el momento de la pandemia CIVID 19, y en el cual el estado busca salvaguardar los os arrendadores, al momento de la vulneración de los acuerdos contractuales, en contraposición con los derechos inherentes a la personas marcados en nuestra carta magna, en conclusión se realizó un estudio minucioso sobre el conflicto de interés que se en los contratos de arrendamiento en el Perú, las falencias y los derechos que se contravienen entre las partes contratantes.

Por otro lado Gutiérrez. (2017), tesis para título de abogado, realizo su investigación denominada, “La conciliación extrajudicial y su incidencia en la disminución de la carga procesal, primer juzgado civil de Huancavelica en el 2016”. Universidad Nacional de Huancavelica, En este caso la muestra son las personas que asisten a los juzgados civiles de Huancavelica obteniendo una muestra de 50 personas, cuya técnica que se utilizó fueron los cuestionarios, y en la cual se estableció la importante participación del proceso conciliatorio en

la rebaja de la carga procesal de los juzgados civiles de Huancavelica, y se puede observar que en muchas oportunidades la población a través del proceso conciliatorio se encuentra una solución, y se evita un proceso judicial largo y costoso, por lo cual se concluye que la conciliación influye de una manera positiva logrando aminorar la carga procesal en los juzgados civiles de Huancavelica.

Laurente (2021) tesis para la obtención del título de abogado, efectuó una investigación, “La Escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de lima Sur – 2020”. Universidad Autónoma del Perú, y cuyo objeto de investigación era verificar si los contratos de arrendamiento en escritura pública en Lima sur, se han cumplido, o no, y que tipo de problemas genera en los celebrantes, la investigación, que se ha realizado es básica, y en la cual aporta conceptos, midiendo la relación entre las 2 variables, y con la que se concluye que la los contratos de arrendamiento, que son elevados a escritura pública, tiene seguridad jurídica.

Internacionales

Según, Gerbaudo (2020). realizo su artículo, “La renegociación y la revisión contractual frente a la pandemia Covid-19” Universidad de Buenos Aires Argentina, En este trabajo se analiza, el cómo en un contrato existe la revisión, y con ello se llega a un nueva negociación, con el fin de no poner fin al contrato, previendo las causales de fuerza mayor, y con la que no se puede dar cumplimiento a las cláusulas del contrato, después de ello esta determina las opciones para realizar una nueva negociación del contrato, frustrando así el fin del contrato. Conclusión: La renegociación contractual se presenta como una de las formas para disminuir los efectos de la pandemia Covid 19 en los actos jurídicos, contratos en general.

Herrera (2020), tesis para la obtención del título de abogado, elaboro un trabajo de investigación denominado, “La suspensión del contrato de trabajo por fuerza mayor o caso fortuito”, Universidad EAFIT de Medellín, Análisis dela institución en los tiempos de Covid-19”. Su investigación se basa en estudiar sobre de cómo es aplicada la fuerza mayor o el caso fortuito como causal de suspensión de manera unilateral las relaciones contractuales de trabajo, con la aparición de

la pandemia covid 19, y las restricciones adoptadas por el país, referenciando en los antecedentes como la norma, jurisprudencia, en el derecho civil y derecho laboral, para verificar si la pandemia y sus consecuencias, pueden ser atribuibles para generar un causal de suspensión de contratos

Plaza (2021) Tesis para obtención de título de abogado, quien realizo una investigación denominada “El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador”. Universidad de Santiago de Guayaquil, sobre estas circunstancias, que están orientadas en el derecho civil, dentro del libro N° VII a partir del Artículo 1351, y las circunstancias que la pandemia que estamos viviendo en el mundo y todo lo que trajo el covid 19, y que en un tema jurídico y legal se necesita una pronta solución al conflicto en los derechos del arrendador, ya que en todos los casos estos derechos se ven vulnerados, en todos los sentidos.

Como bases teóricas de investigación se tiene:

Contratos de arrendamiento

BigioChrem (2001), El contrato de arrendamiento en un acuerdo de voluntades, un acto jurídico que es plasmado en un documento y en el cual se tiene dos partes el arrendador (quien es el propietario del bien a arrendar), arrendatario (parte a la cual se le arrienda el bien), y en el cual se acuerdan las condiciones del mismo como el tiempo que durara el contrato así como también el monto de la merced conductiva o renta.

Según Beltrán Pacheco, El contrato de Alquiler es “un contrato típico en virtud del cual un parte llamada (arrendador) da en uso temporal, a favor del arrendatario un bien, a costo de un merced conductiva.”. (2014, p. 2).

(Código civil Francés art. 1101) “Estipula que el contrato es una convención por la cual una o más personas se obligan, hacia otra o varias más, a hacer o no hacer alguna cosa”

Acta de conciliación

Romero (2020), El acta de conciliación en un documento mediante el cual se establece un acuerdo de voluntades de manera directa, y que son tomados en una audiencia de conciliación, acuerdos que pueden ser de manera total o parcial, dicha acta tiene carácter de sentencia.

Ley 26872 Ley de Conciliación, La Conciliación Extrajudicial es un mecanismo que permite a las personas, las cuales tienen un problema, sobre materia conciliable como familia, tenencia de hijos, régimen de visitas, pago de deudas, independizaciones, desalojos entre otros, y con la solución de esta se obtiene un acta que tiene carácter de sentencia.

Tenemos una definición en el Artículo 5° de la ley 26872

Inmovilización social obligatoria

Es una medida adoptada por el gobierno para para que su población se quede en su lugar de residencia (Decreto Supremo N° 016-2022-PCM)

COVID -19

La OMS, reconoce al covid 19, coronavirus como un virus que hasta la fecha no ha sido identificado, con anterioridad, y que este tiene un contagio, igual o parecido al de una gripe convencional, pero con los síntomas de mayor gravedad, que incluso han llevado, a las personas contagiadas a tener que depender de una vía respiratoria, y en casos ha ocasionado la muerte.

Principio de pacta sunt servanda

Según el código civil peruano El artículo 1361 del código civil recoge el principio pacta sunt servanda, este principio recoge la obligatoriedad de las partes en el fiel cumplimiento de los acuerdos, que se encuentren estipulados dentro de los contratos que estos llevan a cabo.

Bases jurisprudencial

Revisada la casación N°2574-2004-Lima " (...) estableciendo que terminado el plazo del contrato o cursado el aviso del termino del alquiler, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tendrá derecho a exigir su devolución y a exigir un pago de penalidad convenida o sino, una prestación parecida a la merced conductiva de los periodos cancelados hasta su efectiva reposición".

Como bases doctrinarias de investigación.

Ortega (2020) Indica que ante el covid como circunstancia principal, y que afectan las relaciones comercial, jurídicas y contractuales, y por lo cual es

imprescindible replantearnos un cumplimiento de las diferentes obligaciones, ante un evento de carácter extraordinario, teniendo en cuenta que las afectaciones, sociales, económica, sanitarias, han afectado a las dos partes intervinientes en el acto jurídico, por lo que estos contratos se ven afectados, y se comienzan a generar los inconvenientes, y con los cuales se llegan a los procesos judiciales para poder así por un lado hacer valer su contrato, y por otro lado poder recuperar su propiedad.

Barandiarán L, (1995) Para este tipo de contratos los acuerdos esenciales son la cesión temporal del uso contra el pago de un alquiler, nos indica el artículo 1666 del Código Civil que lo que el arrendador cede es el uso del bien, y que tiene que estar entendido no como un derecho real, sino como el uso físico de un bien.

A esto se enciende que lo que nos indica el código civil en su artículo 1666, complementario al caso de los locales comerciales:

Estos buenos arrendados siguen siendo utilizados a pesar de la instauración de las medidas restrictivas por parte del gobierno, esa es una de las interrogantes, ya que de ser el caso y aun esta ocupados, los arrendatarios pueden disponer de esa facultad de la que hablamos que es el uso del bien, y todo ello en el periodo de vigencia de su contrato, se encuentra dentro del plazo de vigencia de la medida de protección por el COVID 19, y así hasta el vencimiento de su plazo.

Varios autores indican que la obligación de mantener el uso del bien se determina como imposible, ya que por las medidas de protección dictadas , como las inmovilización social obligatoria, la reducción de aforo, el arrendatario no puede mantener un uso efectivo del bien, pero si mantiene un uso pasivo, sin que puede tener el fruto para el cual se arrendo.

Y todo esto de mantener un uso del bien por parte del arrendatario, transcribe lo que indicaban a eso el código civil de 1852 (artículo 1587, inciso 2) y el Código Civil 1936 (artículo 1513, inciso 1). La norma consagra la obligación del arrendador de no perturbar al arrendatario su derecho de poseer el bien para su uso y disfrute.

En cuanto al contrato, tenemos que apreciar si se puede asegurar por parte del arrendador que se mantenga el bien en esa condición de uso pasivo, pues opino que no, ya que el arrendatario está presto al cumplimiento de sus obligaciones, y en el caso de que las circunstancias se ven favorables continuar con contrato, pero en este caso concreto de una pandemia, que conlleva a la instauración de un estado de emergencia este debe tener la consigna de poder replantear el vínculo y llegar a un renegociación, con el propietario. La mayoría de los contratos, llegan a una resolución de los arrendamientos comerciales, o son cerrados por faltar al derecho de pago.

Barboza (2020) ha consagrado que el principio de *pacta sunt servanda*, es la regla que tiene un efecto vinculante para con los acuerdos y que generan obligaciones, y que deben ser cumplidos para las partes.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

El presente trabajo es de tipo de investigación Básica, considera conceptos conocidos y estudiados relacionados al cumplimiento del contrato de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, en la ciudad de Arequipa.

Relat (2010) tiene como característica principal el inicio en el marco teórico, con la finalidad de acrecentar los conocimientos.

Diseño de investigación es de teoría fundamentada, con enfoque cualitativo, porque se conoció la manera de como el cumplimiento parcial de las actas de conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, en la ciudad de Arequipa.

El Trabajo es de enfoque cualitativo, ya que se ha efectuado una investigación

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Según LeCompte (1995), La investigación cualitativa la identifica como diferentes diseños en las cuales se puede verificar hipótesis a través de la experiencia, a través de una entrevista, y demás acciones, que son corroborados, en procesos de investigación, y que las personas buscan obtener una respuesta a su interrogante. (P-7).

Monje (2011) Las categorías se indican a través de concepciones y que son parte integrante de la investigación, y que deben ser tomadas en la misma.

En base a lo dicho, para efectos de esta investigación se establece las siguientes categorías:

TABLA N° 01: CATEGORIZACIÓN

Categoría	Definición	Sub categoría	Definición
Contratos de arrendamiento	El alquiler de inmuebles es un convenio en virtud del cual existen	Caso fortuito o fuerza mayor Art.	Es la causa no imputable, consistente en un evento

	<p>dos partes una, llamada arrendador, quien se compromete a alquilar a otra parte, llamada arrendatario, el gozo temporal de su bien por el pago de un precio (alquiler o renta) que el arrendatario procura pagarle. (Josserand, 2015)</p>	<p>1315 C.C</p>	<p>excepcional, imprevisto e irresistible, que dificulta la elaboración de la obligación o cumplimiento parcial, tardío o imperfecto art. 1315 c.c</p>
		<p>- El principio de pacta sunt servanda. Art. 1361 C.C.</p>	<p>Indica que los acuerdos entre las partes se deben cumplir en todos los términos, no pudiendo exigirse algún acuerdo distinto a lo que ya se tiene concertado salvo que ellas mismas, expresa o tácitamente se pacten que sean modificadas en los alcances de lo concretado” (Soto P-4.)</p>
<p>Inmovilización social obligatoria</p>	<p>Es una medida que te exige permanecer en casa de acuerdo al lugar donde vives. (Fernández, 2017)</p>	<p>Estado de Emergencia Nacional</p>	<p>Es una regulación extraordinaria que autoriza al Gobierno a tomar plenos dominios durante todo el territorio. Sólo puede ser dada en caso de alteración de la paz o del orden</p>

			<p>interno, de catástrofe o de difíciles condiciones que perturben la vida de la población por un plazo máximo de 60 días (artículo 137° de la Constitución)</p> <p>(Fernández, 2017)</p>
		Derecho de propiedad	<p>“En un contexto jurídico subjetivo que tiene toda persona de derecho y que además está salvaguardada en la constitución, que faculta al titular de un bien de poder emplear todos los atributos del cual se es dueño”</p> <p>(Christian Guzmán Napurí P. 1)</p>

Fuente: Elaboración propia, Lima, 2021

3.3. Escenario de Estudio

Muñarriz (1992) El escenario de estudio es el lugar donde se realiza la investigación, y donde se realizaron los acontecimientos.

Para la presente investigación se determinó un escenario de estudio, que a través de la entrevista, fue propuesta a abogados especialistas en derecho

civil, y como actores principales a los centros de conciliación, los cuales nos brindaron un más amplio conocimiento a través de su experiencia, en la materia que se investiga.

El escenario de estudio se esa dando sobre:

Estudio Vargas López Abogados, Estudio de abogados Valencia, centro de conciliación Arequipa MARC, centro de conciliación MARTHA RUBIO, centro de conciliación PRO PAZ.

3.4. Participantes

TABLA 02: PARTICIPANTES

SUJETO	NOMBRE Y APELLIDOS	GRADO ACADÉMICO	EXPERIENCIA LABORAL (ESPECIALIZACIÓN)
1.	EDWARD CUENTAS CORTES	ABOGADO	CONCILIADOR
2.-	FREDDY BETO MANRIQUE TORRES	ABOGADO	INDEPENDIENTE
3.-	LUIGI ENRIQUE VARGAS LOPEZ	ABOGADO	CONCILIADOR
4.-	HEYDI LLERENA CRUZ	ABOGADO	CONCILIADOR
5.-	FRESIA VALERO ZEGARRA	ABOGADO	CONCILIADOR
6.-	FAREDE QUISPE ILLA	ABOGADO	INDEPENDIENTE
7.-	MARTHA RUBIO NIETO	ABOGADO	CONCILIADORA
8.-	JAIME MENDOZA PORTOCARRERO	ABOGADO	INDEPENDIENTE
9.-	SERGIO JAUREGUI PACHECO	ABOGADO	INDEPENDIENTE
10.-	CINTHIA VILCA VILCA	ABOGADO	CONCILIADORA

Fuente: Elaboración propia, Lima, 2021.

3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Según Hernández (2014), para lograr la recopilación de datos, al respecto se necesitara la técnica de la entrevista, el cual tendrá una serie de interrogantes, que serán útiles, en la busque de experiencia, conocimientos de las diferentes personas a las cuales estarán dirigidas estas interrogantes, y que serán de vital importancia para la investigación.(p. 422).

En el presente trabajo de investigación se utilizaron las siguientes técnicas:

Análisis de Fuente Documental:

Según Madariaga (2015), está dado en los formas en las que las personas utilizan los instrumentos que se encuentren disponibles, las fuentes de información, y con las cuales se obtenga un conocimiento, que se puede aplicar en la solución del problema.(P-2)

Entrevista:

Para Murillo (2007), La entrevista es una de las formas en las cuales las personas pueden recopilar experiencias, y sabiduría, de una manera más ceñida a los entrevistados, con lo cual se puede tener al alcance vivencia, situaciones, opiniones, todo ello con el fin de darle solución a un problema de investigación.(P-5)

Guerrero (2016) indica que está en una técnica con las cual el investigador recopila información, respecto de un problema a un investigado, en merito a su juicio y experiencia.

Se indica que la guía de preguntas de entrevista es el instrumento de la técnica de la entrevista.

Instrumentos aplicados

Guía de preguntas

Guía de análisis de fuente documenta.

Guía de análisis de fuente doctrinaria.

3.6. Procedimiento

El procedimiento del presente trabajo de investigación se realiza a través de una investigación básica descriptiva cualitativa con la obtención, con la aplicación de los conocimientos de los entrevistados, obtenidos a través de su experiencia, y con el cual se puede escoger el diseño de investigación (teoría fundamentada), con la aplicación de un instrumento (la entrevista), y cuyos

datos se verán reflejados en un análisis documental, y que terminara con la elaboración de conclusiones y recomendaciones de la investigación

3.7. Rigor Científico

Validez del Instrumento

La veracidad que se obtuvo de la experiencia de los expertos,
La veracidad de las Herramientas se logró a través del conocimiento y experiencia de expertos, quienes a través de ellas quienes han validado la elaboración de las entrevistas del trabajo.

Los profesionales a cargo de la validación fueron los siguientes:

TABLA N° 03: VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

Cuadro de Validación de Instrumentos			
Instrumento	Validador	Cargo o Institución donde labora	Tipo De Docencia
Guía de Preguntas de Entrevista	Mario Gonzalo Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor

Fuente: Elaboración propia Lima 2021.

TABLA N° 04: VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

Instrumento	Validador	Cargo o Institución donde labora	Tipo de Docencia
Guía de Análisis Doctrinario y Normativo	Mario Gonzalo Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor

Fuente: Elaboración propia Lima 2021.

3.8. Método de Análisis de Datos

Métodos de análisis de datos

Según Carisio (2017) Es un búsqueda de información activa que ayuda en la recolección de data, extraída, sin importar el medio en el que se encuentran (texto, virtual, grabación, etc.), y con las cuales nos permite tener una hipótesis que nos permita llegar a una conclusión. (p.3).

Según la investigación se realizaron los siguientes métodos:

Método Hermenéutico:

Según Herrera (2009) indica que los proyectos filosóficos hermenéuticos son cercanos a una meditación, que la parte científica social de los seres humanos la realizan en esta segunda mitad del siglo XX.

Indicando, Herrera, que está buscando las similitudes, que puedan existir entre las ciencias sociales presentes, con la hermenéutica, buscando una contribución a una reflexión de las ciencias sociales.(P-02)

En la presente investigación se utilizó un análisis de investigación, con una deliberación jurídica, por el mismo análisis de las normas jurídicas de ámbito nacional o internacional, a nuestra problemática social interna.

3.9. Aspectos Éticos

La presente investigación se realizó de acuerdo a las normas dictadas por la Universidad Cesar vallejo así como para la realización de la investigación se tomó en cuenta los valores éticos como es la protección de las entidades de los casos, respeto al momento de su recolección de datos.

Domínguez (2013) indica que en una investigación de tipo cualitativo el tema ético es preponderante y que influye en la calidad de la investigación que se realiza, y en la cual el investigador con la entrevista tiene un contacto directo en la recolección de la información que llega de la experiencia de los entrevistados.

También se respetó la fidelidad intelectual con el citado estilo APA y Reglamento de ética de la UCV

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Resultados del Objetivo General

Sobre el objetivo general, el cual fue explicar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, se obtuvo los siguientes resultados.

En este sentido se ha encontrado que la mayoría de los entrevistados señalan que los contratos de arrendamiento durante la pandemia no se han cumplido en su totalidad, vulnerando los derechos tanto de los arrendatarios como del arrendador.

Así opinan los entrevistados, Vargas, señala que los contratos de arrendamiento durante la inmovilización social obligatoria no se han cumplido y han tenido que modificarse, lo que genera un cumplimiento tardío, y en algunos casos nulos, que generan un proceso judicial. Manrique indica que los contratos de arrendamiento no se han cumplido por la situación económica que dejó la pandemia, y con ellos se han cumplido de manera parcial y tardía con los acuerdos de los contratos, generando una ejecución de acta de manera judicial. Por último Llerena, indica que los contratos de arrendamientos durante la inmovilización social obligatoria no se han cumplido y por diferentes factores como las medidas de protección, y que estas medidas a su vez han generado un cumplimiento parcial y tardío de los contratos, y con los cuales han generado procesos judiciales como ejecución de actas, para poder recuperar la propiedad, y las rentas atrasadas.

Asimismo, de la fuente de análisis documental la doctrina, Contreras (2020) indica que hoy en día con plena pandemia surgen muchas interrogantes sobre los contratos de arrendamiento en plena pandemia, y estado de emergencia, y que conlleva a que todo negocio o acto jurídico se pueda llevar con normalidad. Y en este contexto el beneficiado es el arrendador por que mantiene el acuerdo según lo concebido, y nace ahí la dificultad del arrendatario pues ven las dificultades en el cumplimiento del pago, por el hecho de ver mermados sus ingresos, así como también Estrada (2020) manifiesta que ante el

incumplimiento de uno de los acuerdos directamente por el covid 19, el código civil advierte las disposiciones ante fuerza mayor, se encuentra de una causa no imputable, pues se considera un evento de extraordinaria, impredecible e irresistible

Asimismo, la **normativa** a través de la Ley de conciliación en su artículo 5 indica La conciliación extrajudicial está definida como un acto previo, una negociación en las cuales las partes persiguen la solución de una discusión y/o problema que sea de materia conciliable como familia tenencia de hijos, pago de deudas independizaciones, desalojos entre varios temas más, y al caso de llegar a un acuerdo se firma un acta de acuerdo total de las partes, en caso de no tener un acuerdo.

Y finalmente la **jurisprudencia** establece a través de la casación N°2574-2004-Lima " (...) estableciendo que terminado el plazo del contrato o cursado el aviso del termino del alquiler, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tendrá derecho a exigir su devolución y a exigir un pago de penalidad convenida o sino, una prestación parecida a la merced conductiva de los periodos cancelados hasta su efectiva reposición"...

Resultados del Objetivo Específico 1

En relación al objetivo específico 1, el cual consiste en Establecer de qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020, se obtuvo los siguientes resultados.

De lo manifestado por **totalidad** de los **entrevistados** se obtiene que el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020

Así opinan los entrevistados Vargas, indica el principal motivo que afecta al principio de pacta sunt servanda entre las partes contratantes es económico, ya que en las restricciones han parado la misma economía del país; Manrique indica en su encuesta que este principio se ha visto afectado por los pocos ingresos que los arrendatarios han percibido son casi nulos y con lo cual no se

cumplen los acuerdos y Llerena expresa que se afecta el principio por el incumplimiento de los acuerdos estipulados a raíz de las circunstancias sanitarias, y que es normal que las partes ante los incumplimientos acudan al poder judicial para salvaguardar sus intereses.

Asimismo del análisis de fuente **documental** la **doctrina** según Ortega (2020) comenta que ante el covid como circunstancia principal, y que afecta las relaciones comercial, jurídicas y contractuales, y por lo cual es imprescindible replantearnos un cumplimiento de las diferentes obligaciones, ante un evento de carácter extraordinario, así mismo Barboza (2020) ha consagrado que el principio de pacta sunt servanda, es la regla que tiene un efecto vinculante para con los acuerdos y que generan obligaciones, y que deben ser cumplidos para las partes.

Asimismo la **normativa** en el código civil en su artículo 1361 recoge el Principio **de pacta sunt servanda**.- es un principio que proviene de la teoría general de los contratos, expresando que las partes se ven vinculadas en acuerdos, estas partes deben cumplirlos y que entre las partes son exigibles en toda la extensión del contrato.

Resultados Objetivo Específico 2

En relación al objetivo específico 2, que plantea Analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020, se obtuvo los siguientes resultados. Así opinan los entrevistados Vargas, indica el principal motivo que afecta al principio de pacta sunt servanda entre las partes contratantes es económico, ya que en las restricciones han parado la misma economía del país; Manrique indica en su encuesta que este principio se ha visto afectado por los pocos ingresos que los arrendatarios han percibido son casi nulos y con lo cual no se cumplen los acuerdos y Llerena expresa que se ha afectado por el incumplimiento de las condiciones, se han dado por las estipulados a raíz de las circunstancias sanitarias, que han llevado a las partes a realizar una renegociación en los contratos.

Asimismo, del **análisis de fuente documental** la **doctrina** según León, (2020) Indica que cada institución civilista, coinciden que la fuerza mayor y las circunstancias extraordinarias, merman el cumplimiento de las obligaciones, instaurada la problemática del covid 19, deberíamos aunar esfuerzos para poder mitigar los alcances de las disputas por dichos incumplimientos; Por su parte Ortega (2020) la autonomía de la voluntad, es cuando las partes puede realizar, a través de un acuerdo la modificación de los contratos o acuerdos dados en ellos, y que en las circunstancias actuales de pandemia, el derecho establece que nadie está obligado a realizar una cambio, pero también que hay un gran margen de saber que en covid 19 no se puedan cumplir con los acuerdos estipulados.

Asimismo, la **normativa** a través del código civil en su libro IV Fuentes de las Obligaciones título I, La autonomía privada de la voluntad es la libre decisión de las partes en la celebración de un contrato con quine vea por conveniente, y pueda realizar cualquier acto con fin lícito de acorde a ley:

Discusión Objetivo General

Objetivo general:

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

Supuesto general:

Los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación en la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C, y un cumplimiento tardío artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad

De lo señalado por la mayoría de los entrevistados estamos de acuerdo que los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido o se han cumplido de manera parcial o tardía durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020; no se han cumplido y ello

en merito a las diferentes circunstancias que la pandemia ha producido como las restricciones que impuso el estado por la seguridad sanitaria y estas han generado una desestabilización en la economía que no ha permitido cumplir con lo acordado, asimismo sobre los entrevistados indica el principal motivo que afecta al principio de pacta sunt servanda entre las partes contratantes es económico, ya que en las restricciones han parado la misma economía del país; Manrique indica en su encuesta que este principio se ha visto afectado por los pocos ingresos que los arrendatarios han percibido son casi nulos y con lo cual no se cumplen los acuerdos y Llerena expresa que se afecta el principio por el incumplimiento de los acuerdos estipulados a raíz de las circunstancias sanitarias, y que es normal que las partes ante los incumplimientos acudan al poder judicial para salvaguardar sus intereses, por lo cual estamos de acuerdo cuando señalan que los contratos de arrendamiento no se han cumplido por las restricciones impuestas por el estado y que sin lugar a duda dichos incumplimientos tardíos, parciales han generado un proceso judicial para la recuperación de la propiedad del arrendador.

Al respecto coincidimos con lo que sostiene los entrevistados, Vargas, Manrique, Llerena, que los contratos de arrendamiento generan un proceso judicial de ejecución de acta, en mérito al cumplimiento tardío de los acuerdos llegados, por lo cual se obtiene que se cumple el supuesto planteado en la presente investigación.

De acuerdo al análisis de las teorías y enfoques conceptuales tenemos que la doctrina que refiere Contreras (2020) coincidimos, que hoy en día con plena pandemia surgen muchas interrogantes sobre los contratos de arrendamiento en plena pandemia, y estado de emergencia, y que conlleva a que todo negocio o acto jurídico se pueda llevar con normalidad. Y en este contexto el beneficiado es el arrendador por que mantiene el acuerdo según lo concebido, y nace ahí la dificultad del arrendatario en el cumplimiento del pago, se refiere a la afectación del derecho; Por su parte Estrada (2020) estamos de acuerdo que ante el incumplimiento de uno de los acuerdos directamente por el covid 19, el código civil advierte las disposiciones ante fuerza mayor, se encuentra de una causa no imputable, pues se considera un evento de extraordinaria, impredecible e irresistible.

Por tales motivos estamos de acuerdo que por los acontecimientos extraordinarios es que se han producido los cumplimientos tardíos.

En cuanto a la normativa, interpretamos que de forma favorable el artículo 5 de la ley de conciliación, nos da un alcance de lo que es un acta de conciliación, que esta es un paso previo en el cual las partes inmersas en un conflicto puedan solucionarlos entes de llegar a un proceso judicial.

En cuanto a la jurisprudencia según la casación N°2574-2004-Lima, estamos de acuerdo cuando indica que a la finalización de un contrato de alquiler, en el cual el arrendador no hace la devolución del bien, el arrendatario puede exigir una penalidad convenida en el contrato.

De la discusión, considerando lo señalado por los entrevistados, la doctrina y la normativa, jurisprudencia, se llega a afianzar nuestro supuesto que señala que los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación en la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C:C, y un cumplimiento tardío artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad

Discusión del Objetivo Específico 1

Objetivo Específico 1

Establecer de qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

Supuesto específico 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

Coincidimos con lo que sostiene la totalidad de los entrevistados cuando indican que el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020; así concordamos con los entrevistados. Vargas, indica el principal motivo que afecta al principio de pacta sunt servanda entre las partes contratantes es económico, ya que en las restricciones han parado la misma economía del país; Manrique indica en su encuesta que este principio se ha visto afectado por los pocos ingresos que los arrendatarios han percibido son casi nulos y con lo cual no se cumplen los acuerdos y Llerena expresa que se afecta el principio por el incumplimiento de los acuerdos estipulados a raíz de las circunstancias sanitarias, y que es normal que las partes ante los incumplimientos acudan al poder judicial para salvaguardar sus intereses, por lo que estamos de acuerdo cuando indican que el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020, por causas económicas, sociales, que han generado que los acuerdos pactados no se puedan cumplir, que generen procesos judiciales.

Al respecto coincidimos con lo que sostiene los entrevistados Vargas, Manrique y Llerena que indican que el principal factor que afecto el principio de pacta sunt servanda es económico y que esto acarreo en el incumplimiento de los acuerdos por lo cual se demuestra que se cumple el supuesto planteado en la presente investigación.

De acuerdo con el análisis a las teorías y enfoques conceptuales, encontramos coincidencia en la doctrina con Ortega (2020), estamos de acuerdo cuando refiere que el covid 19 es la principal circunstancia por la cual las relaciones jurídicas se han visto afectadas, y ellos hacen que las partes vean importante el replanteo de las obligaciones, debido a un evento extraordinario.

Estamos de acuerdo con Barboza (2020) concordamos cuando señala que el principio de pacta sunt servanda es la principal regla por la cual los acuerdos tomados y que estos tengan ese carácter vinculante, y que sean respetados por las partes contratantes

Por tales motivos estamos de acuerdo que el principio de pacta sunt servanda de conformidad con la doctrina se ha visto afectado, ya que no se han respetado los acuerdos tomados.

En cuanto a la normativa, El código civil Peruano consigna entre sus páginas el principio de pacta sunt servanda, y mediante el cual las partes deben respetar los acuerdos tomados en el contrato. Así como también estamos de acuerdo que en el libro IV fuentes de las obligaciones, el contrato es un acuerdo de dos o más partes, además que los contratos de perfeccionan por consentimiento de las partes.

De la discusión, considerando lo señalado por los entrevistados, la doctrina y la normativa se llega a afianzar nuestro supuesto que señala El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

Discusión del Objetivo Específico 2

Objetivo Específico 2

Analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

Supuesto específico 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a “renegociar” su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

Coincidimos con lo que sostiene la mayoría de los entrevistados cuando indican que analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020.

Al respecto coincidimos con lo que sostiene los entrevistados Vargas, indica el principal motivo que afecta al principio de pacta sunt servanda entre las partes contratantes es económico, ya que en las restricciones han parado la misma economía del país; Manrique indica en su encuesta que este principio se ha visto afectado por los pocos ingresos que los arrendatarios han percibido son casi nulos y con lo cual no se cumplen los acuerdos y Llerena expresa que se ha afectado por el incumplimiento de las condiciones, se han dado por las estipulados a raíz de las circunstancias sanitarias, que han llevado a las partes a realizar una renegociación en los contratos, al analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020., constituye definitivamente a la emergencia sanitaria como el principal problema que ha generado el desfase económico a los arrendatarios y que no han permitido cumplir con lo estipulado en sus contratos, y que como consecuencia tiene que una de las partes (arrendador) solicite la renegociación de los contratos, por lo cual se demuestra que se cumple el supuesto planteado en la presente investigación.

De acuerdo con el análisis de las teorías y enfoques conceptuales, concordamos con la doctrina León, (2020) estamos de acuerdo que las circunstancias que se han vivido que son extraordinarias han mermado el cumplimiento de las partes, como coincidimos con Ortega (2020), concordamos cuando indica que la autonomía privada de la voluntad es aquel principio por el cual las partes pueden realizar modificaciones a los contratos, como consecuencias de la pandemia covid 19. Por tales motivos estamos de acuerdo que principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020, de conformidad con la doctrina.

En cuanto a la normativa, estamos de acuerdo con El código civil Peruano que entre sus páginas está el principio de Autonomía privada de la voluntad, celebración de un contrato con quien vea por conveniente, y pueda realizar cualquier acto con fin lícito de acorde a ley, así mismo libro IV fuentes de las obligaciones, indica en sus artículo 1353 y siguientes, que es de voluntad de las partes los convenido en el contrato, salvo que sean imperativas

De la discusión, considerando lo señalado por los entrevistados Vargas, Manrique y Llerena, la doctrina y la normativa, se llega a afianzar nuestro supuesto que señala El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a “renegociar” su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

VI. CONCLUSIONES

Se concluye en relación al **objetivo general**, que los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación en la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C, y un cumplimiento tardío artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad.

Se concluye en relación al objetivo **específico 1**, que el principio de Pacta Sunt Servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

Se concluye en relación al objetivo **específico 2** que el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a “renegociar” su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

.

VI. RECOMENDACIONES

En relación al objetivo general recomienda que antes las circunstancias que hemos pasado se ha visto que los contratos de arrendamientos, no se tiene una cláusula que proteja a las partes ante una posible circunstancia que se vivió, por lo que se recomienda que se incluya un clausura expresa al respecto, muy aparte la cultura de nuestra sociedad implica un alto riesgo para los arrendadores, que al ver su predio ocupado, y que los arrendatarios no cumplen con sus acuerdos, teniendo como principal incumplimiento el pago, después se tiene el plazo, el uso destinado del bien, y todo ello causa que el arrendador tenga que verte envuelto en un proceso judicial de desalojo, un proceso por incumplimiento de contrato, proceso por daños y perjuicios, que lo que hacen es generar al nuestro sistema judicial una un aumento circunstancial de la carga procesal, sin embargo podría incluir también en mi recomendación la de poder incluir a los contratos de arrendamiento a una materia conciliable se podría realizar un proceso de ejecución de acta que beneficiaría al sistema judicial ya que en caso de proceso sería un proceso corto que aliviaría la carga procesal de nuestro sistema judicial.

En relación al objetivo **específico 1** mi recomendación va orientada a como durante la pandemia covid 19 el principio de pacta sunt servanda no se ha, y ello en merito a las dificultades que ya se han visto, por lo que al generar procesos judiciales, y de cómo las partes antes estas circunstancias se encuentra desprotegida, más aun el arrendador quien deja de percibir su renta y deja de tener la posesión de su propiedad, por lo que recomiendo que los procesos de desalojo sean tomados como prioridad, y que se les de la celeridad en el poder judicial.

Así mismo se debería realizar la modificación del artículo 368 de código procesal civil y que la ejecución de la sentencia apelada no tenga carácter suspensivo

En relación al objetivo **específico 2** mi recomendación sería que la renegociación de los contratos, ante el principal incumplimiento que es de la

falta de pago por parte del arrendatario debería poder ser unilateral para acortar el tiempo del contrato y poder recuperar así su propiedad.

REFERENCIAS

Entrevistas:

Mendoza J. (18 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, abogado

Cinthia V. (18 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, abogada

Jauregui S.(19 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, abogado

Rubio M. (24 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, directora de centro de conciliación

Cuentas E. (21 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, director de centro de conciliación

Quispe F. (21 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, abogada

Valero F. (22 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, directora de centro de conciliación

Vargas L. (22 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, director de centro de conciliación

Manrique F. (22 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, abogado

Llerena H. (22 de abril 2022) entrevista respuesta escrita, abogada

REFERENCIAS

B., V. K. (2021). *Las MIPYMES y la excesiva onerosidad en el arrendamiento de local comercial ante la crisis sanitaria por Covid-19 en Comas, en el año 2020*. Lima: Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28897/Avalos%20Vidal%2C%20Karla%20Sofia%20-%20Egusquiza%20Alarcon%2C%20Bella%20Elizabeth.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Bazán, V. (2017). *Aspectos contractuales y registrales en el contrato de arrendamiento*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/aspectoscontractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>
- Canales, M. (1995). *Derechos de los contratos*. Lima, Perú: Ediciones Praxis.
- Carrigues. (2021 de enero de 2020). *COVID-19: Así es la regulación del caso fortuito o fuerza mayor y la rescisión por imprevisión en Latinoamérica*. Obtenido de https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/covid-19-asi-es-regulacion-caso-fortuito-o-fuerza-mayor-rescision-imprevision-latinoamerica
- Cordobesa, R. (2020). La renegociación y la revisión contractual frente a la pandemia COVID-19". *Año -Numero5, 6(3), 27*. Obtenido de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/revista-deconomi/articulos/Ed-0010-N04-GERBAUDO.pdf>
- Figuroa, G. (2017). La pacta sunt servanda y la revisión del contrato. 32. Obtenido de Relación jurídica obligatoria entre las partes.
- Flores, I. (2013). *Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador (Tesis de pregrado)*. Ecuador : Universidad Nacional de Loja . Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf>
- Gutiérrez, R. (2014). *La conciliación extrajudicial y su incidencia en la disminución de la carga procesal, primer juzgado civil de Huancavelica en el 2016*. Huancavelica: Universidad Nacional de Huancavelica. Obtenido de <https://repositorio.unh.edu.pe/bitstream/handle/UNH/1591/TESIS%20GUTIERREZ%20HUAMAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hernández, L. (2021). *Circunstancias jurídicas que le permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19*. Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Obtenido de

<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1818/Tesis%20-%20Leslie%20La%20Torre%20y%20Leticia%20Alvarado%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Herrera, A. (2020). *La suspensión del contrato de trabajo por fuerza mayor o caso fortuito. Análisis de la Institución en los tiempos del Covid- 19*. Colombia: Universidad EAFIT. Obtenido de https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/24430/ANAMARIA_HERRERAROMERO_2020.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Jimenez, J. (2019). La elección del derecho aplicable en el derecho internacional privado en Colombia. *Revista estudios socio jurídicos*, 8. Obtenido de <https://revistas.urosario.edu.co/xml/733/73357886005/index.html>

Laurente, G. (2021). *La Escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur – 2020*. Lima: Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1284/Huallparimachi%20Laurente%20C%20Giomira%20Margarita.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lavalle, M. (2001). *El contrato en general. T. II. 2º edición*. Lima: Palestra. Obtenido de *El contrato en general. T. II. 2º edición*. Lima: Palestra, 2001, pp. 595 y 596.

Peralta, A. (2005). *Fuentes de las Obligaciones en el Código Civil (2ª ed.)*. Lima: IDEMSA.

Plaza, L. (2021). *El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador*. Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de <http://201.159.223.180/bitstream/3317/17518/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-764.pdf>

Sweden, E. o. (27 de enero de 2021). *Inmovilización total obligatoria nuevamente en Perú*. Obtenido de

<https://www.swedenabroad.se/es/embajada/per%C3%BA-lima/actualidad/noticias2/peru-declara-inmovilizaci%C3%B3n-total-obligatoria/>

Ortega M. (17 de mayo 2020) Del 'pacta sunt servanda' y otros principios para alegar ante el COVID-19 obtenido de <https://lexlatin.com/opinion/del-pacta-sunt-servanda-principios-alegar-covid-19>

Soto c. sumario sobre EL PACTA SUNT SERVANDA Y LA REVISIÓN DEL CONTRATO obtenido de <http://www.jusdem.org.pe/webhechos/N010/elpactasun.pdf>

THEMIS Revista De Derecho, por Amado J. y Miranda L. (año 2000)
Aplicabilidad de la cláusula pacta sunt del artículo 62 de la constitución a los contratos regulados por el derecho público obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10211>.

Guía de Expertos contratos de Arrendamiento en América Latina ¿Qué Impacto ha tenido el covid 19? Por Gainza P., Gonzales E. por Chile, Jacques S., Rodriguez J. por Colombia, Lechuga C., Estrada M. por México, Gajate C., Panduro J. por Perú (agosto 2020) obtenido de <https://cms.law/en/media/local/cms-grau/files/publications/guide/contratos-de-arrendamiento-en-america-latina>

Revista de derecho en sociedad de Costa Rica Num. 15 -1, marzo 2021, En tiempos de la COVID-19: pacta sunt servanda, rebus sic stantibus y validez de las cláusulas obligacionales que trasladan a la contraparte los riesgos asociados a la imposibilidad del cumplimiento por una alteración de las circunstancias negociadas previamente en el contrato por Barboza S., Barrientos J., Miranda A., Núñez M., Retana C., Varela A., Rojas G. obtenido de <https://vlex.co.cr/vid/tiempos-covid-19-pacta-868711030>.

Abdala, R. (18 de abril del 2020) de Chile, La fuerza mayor y las obligaciones del deudor en materia contractual obtenido de: <https://diazreus.com/es/chile-la-fuerza-mayor-y-las-obligaciones-del-deudoren-materia-contractual>.

- Barchi, L. (20 de noviembre 2020). El derecho en los tiempos del COVID-19: la fuerza mayor se ha hecho «viral» y la excesiva onerosidad, también. En S. García (Coord.), Derecho de los Desastres: Covid-19 (pp. 23- 40). [Tomo I]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <https://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2020/09/Tomo-I-Per%C3%BA.pdf> [Consulta: 20 de noviembre del 2020].
- Castro, M. (2015). Cómo afrontar lo inesperado. La fuerza mayor en la contratación internacional: ¿principio o cláusula?. Derecho PUCP, 441-484. Obtenido de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/13605>
- Centers for Disease Control and Prevention (CDC). (2020). Quarantine and Isolation. History of Quarantine. Obtenido de: <https://www.cdc.gov/quarantine/historyquarantine.html>
- Cieza, J. (2020). El COVID-19 y el cambio de circunstancias a nivel contractual. Un estudio preliminar. En S. García (Coord.), Derecho de los Desastres: Covid-19 (pp. 41- 92). [Tomo I]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <https://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2020/09/Tomo-I-Per%C3%BA.pdf>.
- De la Maza, I., & Vidal, A. (2020). Los efectos del incumplimiento contractual causado por el caso fortuito en tiempos de pandemia COVID-19. Revista de Derecho Civil, VII (3), 123-161. Obtenido de <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/569/434>
- Ecija (2020). Exención o renegociación contractual ante COVID- 19: perspectiva internacional. obtenido de: https://ecija.com/wpcontent/uploads/2020/04/00.ECIJA_Covid_Contratos_Internacional.pdf.
- El Comercio. (3 de julio del 2020). ¿Cuál es la diferencia entre estado de emergencia, cuarentena y toque de queda? El Comercio. obtenido de: <https://elcomercio.pe/respuestas/estado-de-emergencia-toque-de-queda-y-cuarentena-en-que-se-diferencian-coronavirus-peru-covid-19-pandemia-revtli-noticia/?ref=ecri>.

- Gardenal, M. (s.f). Il principio di forza maggiore: la disciplina nazionale e internazionale a confronto. Mercado GlobaleIt. Obtenido de:
<https://www.mglobale.it/contrattualistica/tutte-le-news/il-principio-di-forza-maggiore-ladisciplina-nazionale-e-internazionale-a-confronto.kl>.
- Gemma & Partners. (15 de abril de 2020). Effetti del Covid-19 sui rapporti contrattuali: forza maggiore - factum principis – rinegoziazione. Obtenido de: <https://gemmaandpartners.com/news/44/12/LEGAL-ALERT-Effetti-del-Covid-19-sui-80-rapporti-contrattuali-forza-maggiore-factum-principis-rinegoziazione.html>.
- Girotti, G. (2013). Exclusión de la responsabilidad civil por caso fortuito y fuerza mayor [Tesis doctoral, Universidad Nacional de Buenos Aires, Facultad de Derecho]. Buenos Aires, Argentina. Obtenido de:
http://repositorioubi.sisbi.uba.ar/gsd/collect/adrposgra/index/assoc/HWA_2670.dir/2670.PD.
- Massa, H. (2020). La revisión del contrato en tiempos de pandemia. Obtenido de
<https://ar.ijeditores.com/pop.php?option=articulo&Hash=4bf8c66d2d5b77e2ee613592bc6d410f>.
- León, L. (2020). Entrevista a Leysser León Hilario: COVID-19, CRISIS SANITARIA Y RETOS DEL DERECHO CIVIL. Gaceta Jurídica. T.82, 11-36. obtenido de:
https://www.academia.edu/42889238/Leysser_Le%C3%B3n_-_COVID19_crisis_sanitaria_y_retos_del_derecho_civil_Entrevista?email_work_card=view-paper

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DADOS EN ACTA DE CONCILIACIÓN Y LA INMOVILIZACIÓN SOCIAL OBLIGATORIA POR LA PANDEMIA COVID -19, AREQUIPA - 2020.

PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	SUPUESTOS JURÍDICOS	CATEGORÍAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB – CATEGORÍAS	FUENTES (PARTICIPANTES)	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS
<p>Problema General:</p> <p>¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?</p>	<p>Objetivo General:</p> <p>Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020</p>	<p>General</p> <p>Los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación en la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020, se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C:C, y un</p>	<p>Contratos de arrendamiento</p>	<p>“El arrendamiento de inmuebles es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle”. (Josserand,</p>	<p>Caso fortuito o fuerza mayor Art. 1315 C.C</p> <p>-Cumplimiento parcial Art. 1316</p> <p>-Cumplimiento tardío. Art. 1317 CC.</p> <p>El principio de pacta sunt servanda. Art. 1361 C.C.</p> <p>- Relación jurídica obligatoria entre las partes.</p> <p>-Acta de conciliación</p> <p>El principio de</p>		<p>TÉCNICAS:</p> <p>Entrevistas – Cuestionario</p> <p>Análisis Documental:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Análisis Doctrinario - Análisis Normativo - Análisis Jurisprudencial <p>Cuestionario</p>

		<p>cumplimiento tardío artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad</p>		<p>2015)</p>	<p>autonomía privada de la voluntad. Art. 2095 C.C</p> <p>-Los contratos privados</p> <p>-Libertad de contratar Art.62° C</p> <p>-Libertad contractual. Art. 1354°</p>	<p>Abogados litigantes expertos en Derecho</p> <p>Docentes especialistas en Derecho</p>	<p>INSTRUMENTOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guía de Preguntas de Entrevista - Guía de Análisis Documental Doctrinario - Guía de Análisis Documental Normativo - Guía de Análisis Documental Jurisprudencial - Guía de Preguntas de Cuestionario
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Problemas específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? • ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? 	<p>Objetivos Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer de qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020 • Analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020 	<p>Supuestos específicos:</p> <p>1.- El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.</p> <p>2.- El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la</p>	<p>Inmovilización social obligatoria</p>	<p>Es una medida que te exige permanecer en casa de acuerdo al lugar donde vives. (Fernández, 2017)</p>	<p>Sub categorías:</p> <p>-Derecho de propiedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restitución del bien inmueble durante la inmovilización obligatoria • Intervención judicial durante la inmovilización obligatoria • intervención notarial durante la inmovilización obligatoria • Restricciones a la inviolabilidad de domicilio(artículo 2º, inciso 9º CPP) <p>-Afectación económica</p> <p><u>-Estado de Emergencia Nacional</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitación al 		

		<p>pandemia COVID - 19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración</p>			<p>ejercicio del derecho a la libertad de tránsito de las personas</p> <ul style="list-style-type: none">● Reducción del aforo en establecimientos comerciales, minoristas de alimentación.● El distanciamiento físico o corporal no menor de un (1) metro.● Toque de queda (decreto-supremo-n-184-2020-pcm)		
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Sr.: Mag. Mario Gonzalo Chávez Rabanal

Asesor de Elaboración de Tesis

Universidad Cesar Vallejo

Yo, **Deyvi Joel Andia Prado**, identificado con **DNI N° 42597267**, alumno de la Universidad Cesar Vallejo - filial Ate, a usted me dirijo con el debido respeto y le manifiesto, lo siguiente:

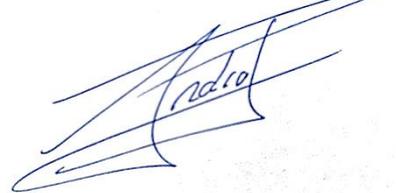
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para mi trabajo de investigación que vengo elaborando, y que tiene como título **Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID - 19, Arequipa - 2020**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición.

Arequipa, 22 de marzo de 2021.



.....
Andia Prado Deyvi Joel

DNI: 42597267

GUÍA DE PREGUNTAS DE ENTREVISTA.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020”

Entrevistado/a: _____

Cargo/profesión/grado académico: _____

Institución: _____

Fecha: __ de __ del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. D
e acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

2. E
n su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

-
4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Objetivo Específico Nº 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

-
-
-
6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?
-
-
-

7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Objetivo Específico Nº 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a “renegociar” su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a “renegociar” su contrato en ejercicio de los

supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Arequipa __ de ____ del 2022.

GUÍA DE ANÁLISIS DE REVISIÓN DE FUENTE DOCTRINARIA



SOLICITO: Validación de instrumento de recolección de datos.

Sr.: Mag. Mario Gonzalo Chávez Rabanal

Asesor de Elaboración de Tesis
Universidad Cesar Vallejo

Yo, **Deyvi Joel Andia Prado**, identificado con **DNI N° 42597267**, alumno de la Universidad Cesar Vallejo - filial Ate, a usted me dirijo con el debido respeto y le manifiesto, lo siguiente:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para mi trabajo de investigación que vengo elaborando, y que tiene como título **Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Guía de análisis de fuente documental Doctrinaria

Por tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición.

Arequipa, 22 de marzo de 2021.

Andia Prado Deyvi Joel
DNI: 42597267

INSTRUMENTO DE GUÍA DE ANÁLISIS DE REVISIÓN DE FUENTE DOCTRINARIA

TÍTULO

Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

Contreras (2020) indica que hoy en día con plena pandemia surgen muchas interrogantes sobre los contratos de arrendamiento en plena pandemia, y estado de emergencia, y que conlleva a que todo negocio o acto jurídico se pueda llevar con normalidad. Y en este contexto el beneficiado es el arrendador por que mantiene el acuerdo según lo concebido, y nace ahí la dificultad del arrendatario pues ven las dificultades en el cumplimiento del pago, por el hecho de ver mermados sus ingresos, artículo 62° de la Constitución peruana que dice “Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase”, pues que al final para resolver las discrepancia acerca del incumplimiento de los acuerdos se ven en la imperiosa necesidad de resolverlo vía conciliación o vía judicial.

Estrada (2020) manifiesta que ante el incumplimiento de uno de los acuerdos directamente por el covid 19, el código civil advierte las disposiciones ante fuerza mayor, se encuentra de una causa no imputable, pues se considera un evento de extraordinaria, impredecible e irresistible.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

Ortega (2020) comenta que ante el covid como circunstancia principal, y que afecta las relaciones comercial, jurídicas y contractuales, y por lo cual es

imprescindible replantearnos un cumplimiento de las diferentes obligaciones, ante un evento de carácter extraordinario.

Barboza (2020) ha consagrado que el principio de pacta sunt servanda, es la regla que tiene un efecto vinculante para con los acuerdos y que generan obligaciones, y que deben ser cumplidos para las partes.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

León, (2020) Indica que cada institución civilista, coinciden que la fuerza mayor y las circunstancias extraordinarias, merman el cumplimiento de las obligaciones, instaurada la problemática del covid 19, deberíamos aunar esfuerzos para poder mitigar los alcances de las disputas por dichos incumplimientos.

Ortega (2020) la autonomía de la voluntad, es cuando las partes puede realizar, a través de un acuerdo la modificación de los contratos o acuerdos dados en ellos, y que en las circunstancias actuales de pandemia, el derecho establece que nadie está obligado a realizar una cambio, pero también que hay un gran margen de saber que en covid 19 no se puedan cumplir con los acuerdos estipulados.

GUÍA DE ANÁLISIS DE REVISIÓN DE FUENTE NORMATIVA

de



SOLICITO: Validación de instrumento recolección de datos.

Sr.: Mag. Mario Gonzalo Chávez Rabanal

Asesor de Elaboración de Tesis

Universidad Cesar Vallejo

Yo, **Deyvi Joel Andia Prado**, identificado con **DNI N° 42597267**, alumno de la Universidad Cesar Vallejo - filial Ate, a usted me dirijo con el debido respeto y le manifiesto, lo siguiente:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para mi trabajo de investigación que vengo elaborando, y que tiene como título **Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Guía de análisis de fuente documental normativa
- Guía de análisis de fuente documental Doctrinaria

Por tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición.

Arequipa, 22 de marzo de 2021.

.....
Andia Prado Deyvi Joel

DNI: 42597267

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL NORMATIVA

TÍTULO

Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

LEY 26872 LEY DE CONCILIACIÓN

Artículo 5 de la ley 26872 indica: que la conciliación extrajudicial. (...) es un mecanismo que permite a las personas, las cuales tienen un problema, sobre materia conciliable como familia, tenencia de hijos, régimen de visitas, pago de deudas, independizaciones, desalojos entre otros, y con la solución de esta se obtiene un acta que tiene carácter de sentencia.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

CODIGO CIVIL PERUANO

El código civil en su libro IV Fuentes de las Obligaciones título I,

“Artículo 1351º.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

Artículo 1352º.- “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad; Obligatoriedad de los contratos”.

Artículo 1361º.- “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020

CÓDIGO CIVIL PERUANO

El código civil en su libro IV Fuentes de las Obligaciones título I

“Artículo 1353º.- Todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato.; Primacía de la voluntad de contratantes”.

Artículo 1356º.- “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES
I.1. Apellidos y Nombres: Mag. Chavez Rabanal, Mario Gonzalo

I.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de Elaboración de Tesis

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

I.4. Autora de Instrumento: Andia Prado Deyvi Joel

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación:

SI

- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación:

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

abril del 2022.



MARIO GONZALO CHAVEZ RABANAL

INFORMANTE

Mario Gonzalo Chávez Rabanal

DNI N° 40512374 Telf.: 98555955222

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

IV. DATOS GENERALES

- IV.1. Apellidos y Nombres:** Mag. Chavez Rabanal, Mario Gonzalo
IV.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de Elaboración de Tesis
IV.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de fuente documental
IV.4. Autora de Instrumento: Andia Prado Deyvi Joel

V. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

VI. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 26 de abril del 2022.



Mario Gonzalo Chávez Rabanal

INFORMANTE

DNI N° 40512374 Telf.: 985595522

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

VII. DATOS GENERALES

- VII.1. Apellidos y Nombres:** Mag. Chavez Rabanal, Mario Gonzalo
VII.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de Elaboración de Tesis
VII.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de fuente documental
VII.4. Autora de Instrumento: Andia Prado Deyvi Joel

VIII. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

IX. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

X. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 26 de abril del 2022.



MARIO GONZALO CHAVEZ RABANAL

Mario Gonzalo Chávez Rabanal

INFORMANTE

DNI N° 40512374 Telf.: 985595522

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020"

Entrevistado/a: Scame Mendoza Parlacorero

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Independiente

Fecha: 19 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

No, los motivos son resultantes por las restricciones dadas por el estado peruano

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Si, ya que con las restricciones dadas por el estado, no ha permitido en su mayoría a los arrendadores cumplir con sus obligaciones

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

si se ha dado ese cumplimiento parcial, y se vulnera los derechos de los propietarios, efectivamente ya que deben de recibir su renta

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Efectivamente una vez mas debido a las restricciones y con las cuales los arrendatarios no pueden cumplir con sus obligaciones

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

se vio afectado, ya que los acuerdos celebrados en el contrato, por la pandemia no se han respetado

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Por supuesto, que se afecta ya que tanto arrendatarios como arrendadores no han podido cumplir

con los acuerdos y se afectan económicamente

7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

si es posible que esto afectaron por el no cumpli-
miento de los acuerdos como el pago de la renta

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Pues se vio afectado ya que el principio
se asienta en la voluntad humana y con la pandemia
esta voluntad se vio restringida.

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

Por supuesto que si como dije antes la voluntad
de las partes se vio restringida y con ello el
cumplimiento de los acuerdos

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Así es este principio ya podido ayudar a las
contratantes a una renegociación en cuanto al
tiempo, y al monto de lo contra


Jaime Mendoza Portocarrero
ABOGADO
Reg. C. A. A. 1553
Calle Colón 313 Of. 20

Arequipa 18 de 04 del 2022.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020"

Entrevistado/a: Cynthia Soledad Vilca Vilca

Cargo/profesión/grado académico: Abogada

Institución: Conciliadora

Fecha: 18 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

No se han cumplido, esto lleva a las propietarias
a exigir pagos atrasados

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Una vez más indica que los contratos
no se han cumplido, generando malestar
a las propietarias

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Estos medidas no solo han afectado a
los contratos como tal, sino a todo
acto jurídico

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

por supuesto que hay un cumplimiento tardío,
hasta un no cumplimiento, y sobre un proceso
judicial, el propietario estaría en su derecho

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

afecta por el no cumplimiento de
los acuerdos

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021?

¿Por qué? SI, afecta por los mismos acontecimientos
que se vivió

-
7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Al no tener los contratos en cumplimiento
el propietario está en su derecho de exigir

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Si, por un parte ya que las partes
podían modificar sus acuerdos

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

Una vez más indica que no solo
afecta a los contratos sino a toda
la economía

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Por supuesto los partes involucrados en un
contrato están en su derecho de cambiar
los condiciones del contrato

Arequipa 12 de 04 del 2022.


CNA 7289

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020"

Entrevistado/a: Sergio Lauregui Pacheco

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Independiente -

Fecha: 19 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

En primer lugar los contratos de arrendamiento no son conciliables, pero deberían estar siendo la medida de los directos y que son reanulables por la ley de Conciliación

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Aquellos contratos y todos en si, no se han cumplido ya que la gente tiene que respetar las medidas impuestas por el estado

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Esta pandemia ha generado un cumplimiento parcial
por las medidas restrictivas

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si, en muchos casos hasta no hay incumplimiento total
y el propietario debería realizar un proceso
Judicial de ejecución de acta

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

En la falta de cumplimiento de las partes
del contrato

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021?

¿Por qué? Si, yo que a no haber movimiento
economico, no se han dado ningún tipo de

cumplimiento de pagos de renta con principal
acuerdo incumplido

7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si hoy incumplimiento de acuerdos es normal
que se exija una resolución de contratos

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020?

La autonomía de la voluntad, indica que los
contratos (sus acuerdos) pueden ser modificados
de común acuerdo, por lo que si se afectan

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020? ¿por qué ?

La pandemia ha afectado a todos los
contratos, que provoca un incumplimiento

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

de como cuando los contratos pueden
modificar sus acuerdos de como
acto de negociación

Arequipa 19 de 04 del 2022.


CAA 7046

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: Marta Rubio Nieto

Cargo/profesión/grado académico: Abogada

Institución: Centro de Conciliación Marta Rubio Nieto

Fecha: 19 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

No se han cumplido ya que la ley es
la actualidad no debe haber contratos

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

La ley en la actualidad estipula que no debe
existir contratos de arrendamiento, y hasta que
la ley no cambie las tasas no deben ejecutarse
dichos actos

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

No, ya que si un contrato es alguno se realiza, esto a contravención a la ley, pacto que no puede violarse hasta el cambio de la ley

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

He un proceso judicial pero de revisión de acta

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Es que muchas personas no han estado en la capacidad económica para cumplir el costo del alquiler y en muchos casos los propietarios han tratado que rebajen los costos ya pactados

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si, por la pandemia afecto a ambas partes a unas personas no tienen capacidad de pago

y el otro por que para no perder al alquiler ha
rebasado Costos

7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si, es una obsion para la mayoria ha llegado
a transacciones extrajudiciales en cuenta a la rebaja
y Cambianco de pagos

Objetivo Especifico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020?

No, afecta porque es autonomia de las partes la
modifican de los contratos

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020? ¿por qué ?

No, ya que la ley preveo salida para situaciones
económicas

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Si, basen soluciones rápidas y económicas y legales
es una mejor opción que seguir en proceso
judicial de desahucio o resolver de arbitraje

Arequipa 19 de 04 del 2022.


Marta Lucy Rubio Nieto
C.A.P. 6223

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: EDUARDO CUENTAS COSTA

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO

Institución: CC. FUTURO DE JUSTICIA

Fecha: 21 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

EN PRIMER LUGAR NO PUEDE HABER CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIA CONCILIACION.

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

REPITO NO PUEDE HABER CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIA CONCILIACION. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO TIENEN A RELACIONE MEDIANTE

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

SIN RESPUESTA PUES NO ME CONSTA

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

NO PODRIS OPINAR RESPECTO A ESTAS PREGUNTAS
PUES NO ES MATERIA CONCILIABLE CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

DURANTE LA PANDEMIA TODO SE VIO OBLIGADO Y
APECTADO.

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

EL PRINCIPIO NO PODRIA SER AFECTADO

-
7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

si no me baso en respuesta

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

COMO PRINCIPIO NO PODRIA ESTAR AFECTADO

SINO COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19- MUCHOS

INQUILINOS SE VIERON PERJUDICADOS.

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

indica que no tenía conocimiento de lo que

podría suceder con los contratos

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

POR EXPERIENCIA NO PUDE RESPONDER OSO

QUE NO SE ME PRESENTO ASUNTOS SIMILARES


C.A.A. 5224

Arequipa __ de __ del 2022.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: Faredo Quispe Ylla

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: _____

Fecha: 20 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

Se han cumplido parcialmente

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Por motivos económicos

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Es correcto, ya que la inmovilización

ha permitido que las personas no

consuman servicios y otras no generen deuda

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si, mas x el tema economico

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Porque las personas no podian cumplir
sus obligaciones contractuales

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Por factor economico

-
7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Por motivos económicos

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Por que se vio obligado a renegociar
las condiciones

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

Por que se bajaron los alquileres

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Por que si se negociaba se resolvió el contrato

Arequipa __ de __ del 2022.

Fondo Aníbal Quispe

Ylla
C.A.A. 7827

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: Fredy Osorio Segura

Cargo/profesión/grado académico: Abogada - Conciliadora

Institución: Centro Conciliación Pro-Paz

Fecha: 22 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

En Centros de Conciliación no se elaboran actas de Arrendamiento; lo que se pide es la desocupación entrega de bien, pago por ocupación y demás condiciones en contratos no existe conflicto; por eso elaboramos actas de desocupación y entrega de bien.

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

La "Ejecución" no pudo realizarse por cuanto el Poder Judicial paraliza sus actividades y si objeto.

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Los acuerdos adaptados en el acto; ejecutados si
se han visto perjudicados y a que no existía celebridad,
Paralización general de poder judicial.

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Proceso de ejecución que he realizado si
han sido rápidos al momento de emitir resolución
de entrega del bien; pero ejecutos que se cometen tardes
notificaciones notificaciones con demora.

Objetivo Especifico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Por la Pandemia no podría ejecutarse;
el Poder Judicial

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

No, ya que lo que se pactó en el acuerdo
Conciliatorio se debe cumplir.

-
7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si; ya que se hizo sobre un contrato de arrendamiento; existió una disposición del Gobierno en Pandemia que solo fue temporal que afecto lo general.

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020?

No se cumplió; si se vio afectado

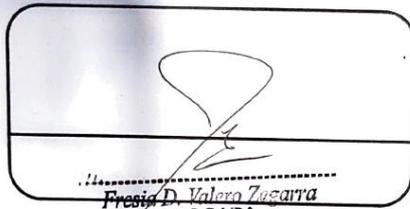
9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020? ¿por qué ?

Lo perjudicial por la ejecución del Acto

acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

si ayudo a la negociacion entre las partes

Arequipa 22 de Ab. del 2022.



Francisca D. Valero Zagarra
ABOGADA
Mat. C.A.A. 3403

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: Luis Enrique Vargas Lopez

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: _____

Fecha: 21 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

Mo se han cumplido han tenido q
modificarse

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Si

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Correcto

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Lo que han generado son procesos de acta de conciliación

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Por el motivo de falta de Dinero no cubren los pagos de emendato

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Por el motivo económico

-
7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si, a causa de la pandemia

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

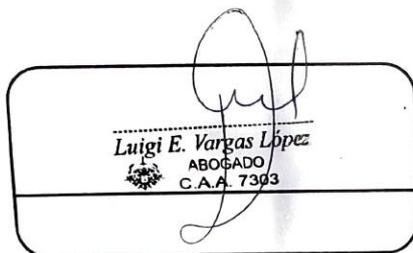
Por que las partes debieron renegociar

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

Por motivos economicos

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Porque si no se pagaba se desahujaban



Arequipa 21 de 04 del 2022.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: Freddy Beto Manrique Torres

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: _____

Fecha: 21 de May del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

No se han cumplido por la situación
económica del país

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Si porque solo los que cuentan con
ingresos que no afectan pueden dar
cumplimiento a dicho acta

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Si porque existe un causal para la no
plena ejecución del Acta de Conciliación conforme
al Art 690 D del C.P.C.

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Por que ha venido su plazo de ejecución y
desnaturaliza el contenido del Acta

Objetivo Específico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Por que las personas no pueden ingresar
que le permitan cumplir el pago y
la restitución del bien inmueble

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si porque perjudica a ambas partes

7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Si porque muchos de ellos se han
vendido durante dicha pandemia

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

En gran medida afectado al momento
de salutarlo por su cumplimiento

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

Si porque el propio contrato
tiene sus condiciones que afectan
su cumplimiento

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Si porque muchos de ellos venían
en la pandemia y los ellos impedia
renovar lo finalizo por contrato

Arequipa 24 de 04 del 2022.


C.A.D. 9146

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación y la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa - 2020"

Entrevistado/a: Heydi Llerena Cruz

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Independiente

Fecha: 22 de 04 del 2022.

Objetivo General

Analizar de qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera los contratos de arrendamiento dados en acta de conciliación se han cumplido durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia covid 19, Arequipa, 2020?

Se han cumplido de una manera parcial
y en algunos casos no se han cumplido

2. En su opinión: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación se han cumplido de manera parcial durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa, 2021, porque?

Si así es no se cumple en su totalidad
por las restricciones que dio el estado
Peruano.

3. De acuerdo a su experiencia: ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación en la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 se han cumplido de manera parcial, ha causa las medidas de protección, que

han vulnerado los derechos de los propietarios por el cumplimiento parcial artículo 1316 C.C Arequipa, 2021?

Si se han cumplido de manera parcial y
eso ha generado que los propietarios

4. En su experiencia, considera Ud. que ¿Los Contratos de Arrendamiento dados en Acta de Conciliación durante la Inmovilización Social Obligatoria por la pandemia COVID -19 han tenido un cumplimiento tardío según el artículo 1317 del C.C., generando un proceso judicial de reivindicación de propiedad, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

En si todos los contratos han tenido cierto incum-
plimiento por las circunstancias, y se puede
generar un proceso de ejecución de acta

Objetivo Especifico N° 1

El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada o la resolución del contrato.

5. En su opinión: ¿De qué manera el principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante a durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

Se ha podido ver afectado por el incumplimiento
de los acuerdos estipulados

6. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

por que las circunstancias sanitarias
no han permitido cumplir con los acuerdos

-
7. En su conocimiento, considera Ud. que ¿El principio de pacta sunt servanda en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID-19, ocasionando que una de las partes exija se recomponga el contenido de la prestación pactada y la resolución de contratos, Arequipa, 2021? ¿Por qué?

Sería normal que ante un incumplimiento
una de las partes exija una resolución de
contrato

Objetivo Específico N° 2

El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración.

8. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado durante la inmovilización social obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020?

afectado por un incumplimiento de los
acuerdos

9. En su opinión: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, Arequipa – 2020? ¿por qué ?

Si por las condiciones vividas durante
ese año

10. De acuerdo a su experiencia: ¿El principio de autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento se vio afectado de manera perjudicial durante la inmovilización obligatoria por la pandemia COVID -19, ya que ayudó a las partes contratantes a "renegociar" su contrato en ejercicio de los supuestos de auto regulación y libertad de configuración, Arequipa, 2021? ¿Por qué ?

Si ayudo a la renegociacion de los arrendatarios

Arequipa 22 de 04 del 2022.


CAA 8510