

UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO
FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS:

**“PROPUESTA DE MODIFICATORIA AL ART. 1697° DEL CÓDIGO
CIVIL PARA PROTEGER EL ARRENDAMIENTO EN ESTADO DE
EMERGENCIA”**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

BACHILLER

GOÑAS BARDALES, VASSILI FESSENJOV

ASESOR

DR. ENRIQUE RODAS RAMÍREZ (ORCID 0000-0003-4483-5571)

LINEA DE INVESTIGACIÓN

Contratos

Pimentel, Perú 2021.

DEDICATORIA

A Dios, a mi Ángel, a mi familia y a todas las personas afectadas con la pandemia Covid 19.

Vassili

Índice	
Índice de tablas	iv
Índice de Gráficos	iv
Índice de abreviaturas.....	v
Resumen	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. DESARROLLO.....	3
III.- METODOLOGÍA.....	3
3.1. Tipo de investigación.....	12
3.2. Diseño de investigación.....	12
3.3. Categorías, Sub categorías y Matriz de Categorización apriorística....	13
3.4. Escenario de estudio	14
3.5. Participantes	14
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
3.7. Procedimiento de Recolección de Datos e Informaciones.....	15
3.8. Rigor Científico.....	16
IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	18
V. CONCLUSIONES	46
VI. RECOMENDACIONES.....	48
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51
ANEXOS	51

Índice de tablas

Tabla 1.- ¿Conoce Ud. las causales de resolución del contrato de arrendamiento?	32
Tabla 2.- ¿Considera Ud. que es adecuado que el Código Civil peruano, solo proteja el contrato de arrendamiento, durante 2 meses más 15 días de no pago, antes de que el arrendatario resuelva el contrato por falta de pago?	38
Tabla 3.- ¿Considera Ud. que este plazo debería ser ampliado a favor del arrendatario, al encontrarse afectado por el impacto del estado de emergencia?	39
Tabla 4.- ¿Considera Ud. que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia?	42
Tabla 5.- ¿Considera Ud. que este plazo debe extenderse a 4 meses más 15 días, antes de resolverse por falta de pago?	43
Tabla 6.- ¿Considera Ud. que si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, puede resolverse el contrato cuando han vencido 4 meses más 15 días, se protege el derecho de los arrendatarios a fin de que no se resuelva por falta de pago el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia?	44

Índice de Figuras

Figura 1.- ¿Conoce Ud. las causales de resolución del contrato de arrendamiento?	32
Figura 2.- ¿Considera Ud. que es adecuado que el Código Civil peruano, solo proteja el contrato de arrendamiento, durante 2 meses más 15 días de no pago, antes de que el arrendatario resuelva el contrato por falta de pago?	38
Figura 3.-¿Considera Ud. que este plazo debería ser ampliado a favor del arrendatario, al encontrarse afectado por el impacto del estado de emergencia?	39
Figura 4.-¿Considera Ud. que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia?	42
Figura 5.- ¿Considera Ud. que este plazo debe extenderse a 4 meses más 15 días, antes de resolverse por falta de pago?	43
Figura 6.- ¿Considera Ud. que si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, puede resolverse el contrato cuando han vencido 4 meses más 15 días, se protege el derecho de los arrendatarios a fin de que no se resuelva por falta de pago el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia?	44

Índice de abreviaturas.

Constitución Política del Perú	CPP
Código Civil	CC
Código Procesal Civil	CPC
Declaratoria de Estado de Emergencia	DEE
Poder Judicial	PJ

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo general: Proponer la modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia. La metodología utilizada es básica de enfoque cualitativo, utilizando las técnicas del fichaje, análisis documental, la observación y la entrevista a 10 abogados especialistas en Derecho Civil, en el año 2021.

De los resultados se advierte que, es necesario realizar mejoras al Código Civil Peruano, atendiendo a la necesidad de hacer prevalecer el contrato, ante incumplimientos por casos de fuerza mayor, como lo es la inactividad económica, ocasionada ante el cierre de establecimientos comerciales, que generan desempleo y no permiten el pago a tiempo por parte del arrendatario.

Se concluye la necesidad de modificar el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que en ningún caso procede la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago, ocasionado por la inactividad económica producida ante declaratoria de estado de emergencia, si no se han cumplido por lo menos cuatro mensualidades y quince días.

Palabras claves

Arrendamiento, Estado de Emergencia, Resolución automática.

Abstract

The present investigation had as general objective: To propose the amendment to art. 1697 of the Civil Code to protect the lease in a State of Emergency. The methodology used is basic with a qualitative approach, using the techniques of filing, documentary analysis, observation and interview with 10 lawyers specializing in Civil Law, in the year 2021.

The results show that it is necessary to make improvements to the Peruvian Civil Code, taking into account the need to make the contract prevail, in the event of non-compliance due to force majeure, such as economic inactivity, caused by the closure of commercial establishments, which they generate unemployment and do not allow the tenant to pay on time.

The need to modify the inc. 1 of art. 1697, adding that in no case shall the lease contract be terminated due to non-payment, caused by economic inactivity caused by the declaration of a state of emergency, if at least four monthly payments and fifteen days have not been met.

Keywords

Lease, State of Emergency, Automatic Resolution.

I. INTRODUCCIÓN

La importancia de esta investigación, radica en que permite determinar medidas que se deben modificar en la legislación civil, a fin de salvaguardar el derecho de las personas ante la declaración de estado de emergencia, siendo que este supuesto no se encuentra previsto al momento de establecer el tiempo mínimo durante el cual un contrato de arrendamiento no puede resolverse por causal de incumplimiento en el pago oportuno.

La presente investigación desarrolla la protección al contrato de arrendamiento ante la declaratoria de emergencia, pues este estado de excepción permite que el poder ejecutivo restrinja varios derechos y actividades realizadas en el país, como es sabido, ante la actual pandemia Covid 19, mediante Decreto Supremo N°008-2020-SA, de 11 de marzo del 2020, el gobierno peruano declaró emergencia sanitaria a nivel de todo el Perú y medidas de protección y control del Covid19 (Puertos, aeropuertos y puestos de entrada terrestre, centros educativos, espacios públicos y privados, transporte, centros laborales). Con fecha 15 de marzo del 2020, mediante Decreto Supremo 044-2020-PCM, se declaró estado de emergencia por 15 días calendario en la cual se ordenó aislamiento social obligatorio. Hasta la fecha, setiembre de 2021, esta situación se ha expandido, y se estima que continuará durante todo el año 2021; asimismo la pandemia Covid 19 no es el único supuesto por el cual el gobierno puede decretar este régimen de excepción.

En estos últimos dos años, muchos arrendatarios han sido desalojados de su vivienda, o del negocio que durante muchos años les costó construir, pues las restricciones propias de un estado de emergencia, no se les ha permitido realizar actividad económica, ergo, se han encontrado imposibilitados de cumplir con la obligación pecuniaria, esto es el pago de la renta convenida.

Esta realidad, arriba a que el estado debe prever dichas contingencias, fijando la improcedencia de la resolución del contrato, otorgando al menos un plazo razonable para cumplir con el pago de la renta.

La necesidad de investigar este tema, se verifica pues la legislación civil, de aplicación mediata y también subsidiaria, debe prever estos supuestos, a fin de

establecer garantías al arrendatario, y seguridad jurídica al arrendador, conociendo previamente, en que supuesto se encuentra en caso se determine un estado de emergencia.

En virtud a lo expuesto, el problema formulado es: ¿Cómo proteger el contrato de arrendamiento ante el incumplimiento contractual del arrendatario ocasionado por la inactividad económica producida ante declaratoria de estado de emergencia?

La presente investigación se justifica en la necesidad de brindar seguridad jurídica a las partes suscribientes del contrato de arrendamiento, conociendo previamente la improcedencia temporal de la resolución contractual, en caso el Estado determine una emergencia sanitaria, siendo los arrendatarios. Este proyecto se consolidará como un factor trascendental, a fin de que, en una modificatoria del Código Civil, se pueda prever la necesidad de regular el plazo de espera, anterior al término de la resolución contractual.

El beneficio de la presente investigación es que se permitirá proponer modificatorias a nuestro ya desactualizado código civil, que a la fecha no responde a la realidad, ni permite llenar vacíos que las partes no pueden prever, siendo su aplicación supletoria.

El objetivo general planteado en el presente proyecto de investigación es: Proponer la modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia. Los objetivos específicos son: Analizar el Contrato de Arrendamiento, Examinar las causales de resolución por falta de pago del arrendatario; y, Establecer como proteger el contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia.

La hipótesis planteada en la siguiente investigación es: Si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, en ningún caso procede, si no se han cumplido por lo menos cuatro mensualidades y quince días, entonces se protege el contrato de arrendamiento a fin de que no se resuelva por falta de pago, ocasionado por la inactividad económica producida ante declaratoria de estado de emergencia.

II. DESARROLLO.

Como primer antecedente de investigación a nivel internacional, se cita a Mamani (2018), en su tesis: “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda”, cuyo objetivo fue plantear y dar una solución jurídica a la realidad que se impone de regular los contratos de arrendamiento, utilizando los métodos científico, deductivo, analítico, sintético y dogmático jurídico, concluyó que la problemática de la vivienda es prioritaria en Bolivia, por ello hay que dar soluciones accesibles a fin de que las personas no pierdan su vivienda, sea propia o arrendada.

Es así que la presente investigación, enfoca su problemática en la necesidad de proteger al contrato de arrendamiento, brindando garantías al arrendador y prerrogativas al arrendatario a fin de que cuente con una vivienda o un lugar donde pueda ejercer actividades económicas, lo cual consideramos adecuado; más aún cuando se enfrenta un Estado de emergencia, en el cual las restricciones han alcanzado la inamovilidad, cierre de empresas y medidas extremas, que han disminuido o nulificado los ingresos de las personas, más aun cuando no tienen una vivienda o un lugar para realizar actividades económicas para solventarse y pueden quedar desprotegidos, siendo obligación del estado atender esta problemática.

Así también, citamos a Tamayo (2015) Ecuador, en su tesis: “La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo”, cuyo objetivo fue determinar de qué manera la rebeldía del arrendatario incide en los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo, utilizando metodología mixta (cualitativo – cuantitativo), concluyó que:

“El contrato de arrendamiento, es un acto jurídico de carácter bilateral, por el cual dos o más personas, se obligan mutuamente, él uno llamado arrendador, a ceder el uso y goce de un inmueble; y, el otro, llamado arrendatario, a pagar u canon por ese uso y goce, con el cargo de restituir el inmueble después de un tiempo” (p.29).

Esta investigación nos permite adentrarnos a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento y las implicancias legales de su contratación, verificando

las consecuencias jurídicas de su incumplimiento, ello a fin de estructurar alternativas para proteger la continuidad del contrato de arrendamiento frente al impacto económico ante la paralización de actividades económicas en una declaratoria de Estado de emergencia.

De igual forma, Flores (2013) Ecuador, en su tesis: “Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador”, cuyo objetivo fue dar a conocer los derechos que el arrendatario tiene, y las obligaciones que tiene el arrendador, a fin de que puedan respetarse y así llevar una vida en armonía para las dos partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, utilizando el método analítico, inductivo – deductivo y exegético, concluyó que:

“La Ley de Inquilinato protege de una manera exagerada al dueño de casa, lo que ha dado lugar para que muchos arrendadores dejen de arrendar por temor a no poderlos sacar, ya que la finalidad de esta ley es proteger a los arrendatarios e inquilinos del abuso de los propietarios de los inmuebles, por ello se la califica a esta ley como de Orden Público, impidiéndose así que se le desvirtúe por convenios entre particulares”. (p.167)

La presente investigación coincide en que las normas protegen generalmente al arrendador, previendo siempre que quien puede no ajustarse a la buena fe es el arrendatario, pero esta premisa no es la general, pues ambas partes pueden incumplir el contrato ahora bien, la parte más débil de la relación contractual es el arrendatario, pues es quien no tiene un bien que necesita, razón por la cual su accionar se ciñe a lo estipulado por el arrendador, evidenciándose muchas veces que estos contratos se dan incluso por cláusulas generales de contratación, dejando al arrendatario sólo en la libertad de suscribir o no el contrato, lo cual no debe ir en desmedro de la regulación mínima que debe dar el legislativo para afrontar estas contingencias.

A nivel nacional, citamos a Espinoza, N. Y. (2019) Lima, en su tesis: “Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de barranca -años 2017 al 2018-“, cuyo objetivo fue determinar en qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado

surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018, utilizando metodología dogmática, exegética, hermenéutica, no experimental, concluyó que cuando el contrato de arrendamiento no tiene fecha determinada los arrendatarios pretenden quedarse tiempo indefinido, pese a la oposición del arrendador; constituyéndose en ocupantes precarios, y generalmente no cumplen con el pago de la renta, lo cual conlleva al desalojo.

Al respecto, la presente investigación busca precisar que el contrato de arrendamiento, pese a ser indefinido, tiene una fecha de pago de la renta, la cual puede ser cambiada (ampliada), atendiendo al impacto que genera la declaratoria del estado de emergencia, lo cual se ha observado durante el estado de emergencia decretado por la pandemia Covid 19.

De igual forma, citamos a Miranda (2018) Huacho, en su tesis “El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento”, cuyo objetivo fue analizar el proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento de bien inmueble, utilizando la metodología cualitativa, descriptiva, explicativa, concluyó que: “(...) el código procesal civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impone una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite nuevamente, lo que debió resolverse rápidamente” (p. 45).

El autor señala que lo más conveniente para solucionar el conflicto por incumplimiento de lo pactado en el contrato es la devolución del bien por parte de quien arrienda la propiedad, lo cual puede ser más difícil ante la declaratoria del estado de emergencia, en el cual mucha gente se quedó sin empleo, y al ser desalojada no podría pagar una garantía o el mes adelantado que se acostumbra para el arrendamiento de inmuebles, razón por la cual el estado debe brindar ciertas prerrogativas ante la declaratoria del estado de emergencia.

Asimismo, citamos a Vásquez (2017) Lima, en su tesis “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contratos de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, cuyo objetivo fue determinar si existe coherencia en las diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo cuando se presenta la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, utilizando

metodología cualitativa, entrevistas, análisis jurisprudencial y normativo, concluyó que: “El contrato de arrendamiento de bien inmueble no es más que, una prestación entre dos o más partes por igual. Para poder satisfacer las necesidades que se tiene, se comprometen a ciertas obligaciones. Por un lado, el dueño del bien a arrenda, el cual entrega por un plazo de tiempo y el que alquila que recibe la propiedad, cumpliendo con la obligación de pagar una renta económica”.

Esta investigación es un antecedente del estudio del contrato de arrendamiento y las consecuencias de su incumplimiento, las cuales son más intensas ante una emergencia sanitaria, asimismo nos permitirá evidenciar si la regulación que tenemos es eficiente y ayuda a proteger a las partes y a respetar el principio de conservación del contrato.

A nivel local, Hoyos (2018) Lambayeque, en su tesis: “La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento”, cuyo objetivo fue analizar el incumplimiento de los contratos, utilizando el enfoque cualitativo, concluyó que: las partes tienen autonomía contractual, pero el código garantiza mínimos como el caso del artículo 1697, que otorga un plazo de gracia antes de la resolución del contrato.

Esta investigación es importante porque permite evidenciar la aplicación necesaria del art. 1697, evidenciando que es un supuesto único por el incumplimiento de pago en el plazo pactado, sin advertir que este puede variarse en función a factores externos como es la inactividad económica por el Estado de emergencia, razón por la cual se motivó el presente estudio.

Así también, Cajusol (2018) Lambayeque, en su tesis “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento” cuyo objetivo fue explicar que los procesos de desalojo regulados en nuestro ordenamiento jurídico no responden a la efectiva protección de los derechos del arrendador en el supuesto de que el arrendatario devenga en precario, utilizando la investigación cualitativa, bibliográfica y documental, concluyó que: el proceso de desalojo no defiende efectivamente al arrendador cuando el arrendatario deviene en precario, siendo necesario ir a un proceso judicial, ante el no pago.

Al respecto coincidimos con que una de las principales causas es el no pago, más actualmente que hemos evidenciado los efectos en la economía que nos viene dejando afrontar la pandemia Covid-19, razón por la cual el Gobierno peruano se encontró en la necesidad de decretar el Estado de Emergencia.

De igual forma, Vera (2018), en su tesis: “La insuficiente regulación del estado de emergencia en el ordenamiento jurídico peruano y las consecuencias atentatorias contra los derechos fundamentales”, cuyo objetivo fue explicar el carácter meramente instrumental de los regímenes de excepción a fin de dar a conocer su rol en el Estado Constitucional de Derecho, utilizando la metodología cualitativa, investigación bibliográfica, concluyó que:

“(su) finalidad es servir de herramienta o instrumento para superar las crisis económicas, sociales y políticas, su declaratoria por parte de la autoridad competente es discrecional, es decir, no obedece a una normatividad concreta sino que depende del criterio de dicha autoridad y, a la vez, es una cuestión política no justiciable, esto es, no cabe respecto a tal declaratoria control judicial alguno” (p. 106).

Es así que la citada investigación nos adentra al estudio del Estado de emergencia, el cual en principio tiene como fin superar una crisis, como lo es actualmente la pandemia Covid 19, pero en esta oportunidad, las restricciones que se aplicaron no cumplieron su fin, prueba de ello es que los contagios siguen aumentando; y por el contrario la restricción de atención al público conllevó a que muchas personas perdieran su trabajo; se prohibieron una lista de actividades, las cuales a la fecha no se permiten por completo, lo cual ha generado desempleo, que ha impactado en los arrendatarios, y en toda la población.

A continuación se presentan las bases teóricas:

El contrato de Arrendamiento

Los contratos permiten la interacción de las personas en el mercado, permitiendo su crecimiento, siendo que el contrato beneficia a las partes y a la sociedad pues abre la puerta a más relaciones jurídicas y comerciales.

“Los contratos son los elementos del sistema económico que permiten el desarrollo de los mercados. Así como un invento incentiva la creación de otros posibles inventos, de esta manera posibilitando que haya un desarrollo constante de las industrias, un contrato motiva la celebración de una cadena de contratos siguientes que posibilitaran el desarrollo de los mercados”. (Escobar, 2020, p. 44)

El artículo 1355, del Código civil peruano de 1984, establece que: “La ley, por consideraciones de interés social, público o ético puede imponer reglas o establecer limitaciones al contenido de los contratos”, en ese sentido es que el Código civil establece límites a la contratación, y obligaciones a aplicar de manera supletoria, en caso no se hayan pactado, lo cual regula de una manera subsidiaria las normas contractuales interpartes.

El arrendamiento se halla en nuestro código civil, plasmado en el libro VII, sección segunda, en los contratos nominados, en el título VI, sobre arrendamiento. Se encuentra regulado desde el artículo 1666 al 1712. Es el contrato que recibe más amplia regulación. El artículo 1666, precisa: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.” (código civil peruano, 1984)

Este un contrato típico, consensual, siendo necesaria para su validez la manifestación de voluntad de las partes intervinientes en dicha celebración, sin que existan vicios como el error, la fuerza o el dolo. Es decir, cuando se llega a un acuerdo de voluntad de partes, es decir el arrendador se compromete con el arrendatario a transferir de manera temporal el derecho de uso de su bien a cambio pues de un pago periódico (generalmente mensual).

La principal responsabilidad que tiene el arrendatario es cuidar el bien, utilizarlo para el fin para el cual se le ha concedido y pagar la renta de manera

oportuna al arrendador. Según Cajusol (2016), sus elementos son el bien, la renta y el plazo, precisando que el bien puede ser mueble o inmueble (p. 17).

El plazo es determinado por las partes, pudiendo ser de un lado determinado o el indeterminado. El plazo se fijará una vez establecido un período fijo para el uso del bien en arrendar. (Cajusol, 2016, p. 19)

Asimismo, nuestro Código Civil prevé figuras como la excesiva onerosidad de la prestación, la rescisión por lesión, la imposibilidad sobrevenida de la prestación, el caso fortuito y fuerza mayor; sin embargo, en ninguna de estas se garantiza la extensión de plazo para el pago a favor del arrendatario.

El incumplimiento del contrato de arrendamiento

El deudor se somete a la obligación de cumplir el acuerdo contractual. El cumplir con la obligación, supone la ejecución de la prestación por parte del deudor y el acreedor. Las causales de resolución del contrato se prescriben en el artículo 1697 de nuestro Código Civil, siendo que el presente proyecto analizará si es factible atender a la declaratoria de estado de emergencia, para que sea contemplado dentro del inciso 1 del mismo, así también existen otras causales de aplicación general como la excesiva onerosidad y el caso fortuito o fuerza mayor

Es así que, citando a Alpa (2015), “hay un quebrantamiento del contrato cuando tenedor deudor no efectúa la prestación, o por a o b lo realiza de manera inexacta, tardía; el incumplir con las obligaciones implicará el incumplir con dicho contrato”. (pág. 259)

Los contratos de arrendamiento durante una declaratoria de emergencia

El Ejecutivo Peruano mediante Decreto Supremo N°008-2020-SA, de 11 de marzo del 2020, declaró emergencia sanitaria a nivel de todo el Perú y medidas de protección y control del Covid19 (Puertos, aeropuertos y puestos de entrada terrestre, centros educativos, espacios públicos y privados, transporte, centros laborales). Con fecha 15 de marzo del 2020, mediante Decreto Supremo 044-2020-PCM, se declaró estado de emergencia por 15 días calendario en la cual se ordenó aislamiento social obligatorio. Hasta la fecha, setiembre de 2021, esta situación se ha expandido, y se estima que continuará durante todo el año 2021.

Esta situación generada por el covid19 y el aislamiento que el ejecutivo ha determinado, restringiendo la movilización, ha generado un incumplimiento de los Contratos de arrendamiento, puesto que muchas personas han perdido su trabajo dependiente, o muchos independientes no han podido salir a buscarse el pan de cada día, lo cual conllevó a que no cumplan con los pagos de arrendamiento, del lugar donde viven o del lugar donde laboraban, o laboran pero con una considerable disminución de clientela, en consecuencia se mermaron sus ingresos.

En ese sentido, esta declaratoria de emergencia, que limitó movilidad personal, disminución de aforo y prohibición de actividades económicas, conlleva a que el arrendatario, no tenga la posibilidad de cumplir oportunamente su obligación, siendo, en principio, pasible de la resolverse el contrato de arrendamiento, por las causales establecidas contractualmente, o ante la omisión ante el incumplimiento del pago de dos meses más 15 días, conforme lo prescribe el código civil, que erróneamente, no prescribe las consecuencias jurídicas que trae consigo un estado de emergencia, razón por la cual se omitió regularlo, a fin de proteger al arrendatario y al arrendador, priorizando el principio de conservación del contrato.

En relación a ello, Ninamancco (2020), señala que la suspensión de actividades económicas como medida de lucha contra la pandemia tiene una influencia incuestionable en diferentes ámbitos de la vida jurídica. En particular “¿Qué pasa con el pago de la renta durante la vigencia de las medidas de lucha contra la pandemia? ¿Se puede dejar de cumplir con el pago de la renta pactada por causa de la paralización provocada por la pandemia? como se interpreta, no es posible dar solución para todos los contratos de arrendamiento, pues algunos arrendatarios siguen percibiendo sus ingresos con normalidad, como sucede con los empleados o funcionarios públicos; en estos casos, no cabe hacer esas preguntas”.

Además, es de acotar que el importe de la renta no debe verse alterado (pues el estado no podría intervenir para cambiar la voluntad primigenia de las partes, ni ocasionar una afectación peyorativa al arrendador). Según Tamani (2020), analizando también el supuesto de variación de la renta por excesiva onerosidad, se debe acotar que la afectación ha sido para ambas partes, razón por la cual esta figura no es aplicable.

Así también, Tamani (2020), señala que, ante el no pago, corresponde la resolución, devolviendo el bien y extinguiendo las obligaciones, pero esto ¿en un estado de emergencia? En definitiva, no es lo más apropiado para salir de esta problemática.

III.- METODOLOGÍA.

3.1. Tipo de investigación.

La presente tesis es de tipo básico, elaborado en el enfoque cualitativo. Según Hernández y Mendoza (2019) “en este tipo de investigación, el investigador comienza el proceso examinando los hechos en sí y revisando estudios previos, ambas acciones de manera simultánea, a fin de generar una teoría que sea consistente con lo que se está observando que ocurre”. (p. 470)

3.2. Diseño de investigación.

El diseño aplicado fue teoría fundamentada. Según Hernández-Sampieri y Mendoza (2019), citando a Taylor y Francis, “en la teoría fundamentada el investigador produce una explicación o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes”. (p.526)

La investigación es dogmática – jurídica, utilizando los métodos analítico y deductivo a fin de determinar si es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de proteger el contrato de arrendamiento de las peripecias a las que conlleva la inactividad laboral o empresarial, en caso de declaratoria de estado de emergencia.

A fin de recolectar los datos, se realizaron entrevistas a 10 abogados especialistas en derecho civil que laboran en la ciudad de Chiclayo, en el año 2021.

Para analizar los datos se realizó una codificación abierta axial y selectiva, validando la hipótesis propuesta, respondiendo al problema planteado.

3.3. Categorías, Sub categorías y Matriz de Categorización apriorística

Problema	Objetivo General	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías	Hipótesis	Escenario de Estudio
¿Cómo proteger el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia?	Proponer la modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia	Analizar el Contrato de Arrendamiento.	Contrato Contrato de Arrendamiento Partes del contrato de arrendamiento	-Concepciones teóricas - Legislación - Doctrina - Jurisprudencia - Entrevista	Si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que en caso de estado de emergencia, en ningún caso procede la resolución del contrato de arrendamiento, si no se han cumplido por lo menos cuatro mensualidades y quince días, entonces se protege el arrendamiento a fin de que no se resuelva el contrato por falta de pago ocasionado por la inactividad económica producida ante declaratoria de estado de emergencia.	El presente estudio se realizará en Chiclayo, Departamento de Lambayeque, Perú; se realizará la revisión de la normativa vigente y de la literatura existente; a fin de validar la hipótesis planteada. Se efectuarán entrevistas a 10 abogados especialistas en Derecho Civil que laboren en la ciudad de Chiclayo, Lambayeque, en el año 2021.
		Examinar las causales de resolución por falta de pago del arrendatario.	Causales de resolución del contrato Incumplimiento en el pago Cumplimiento tardío del pago	- Concepciones teóricas - Doctrina - Jurisprudencia - Legislación - Entrevista		
		Establecer como proteger el contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia.	Estado de Emergencia Protección al arrendamiento	- Concepciones teóricas - Constitución - Doctrina - Jurisprudencia - Legislación - Entrevista		

3.4. Escenario de estudio

El presente estudio se efectuó en la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, Perú; el ambiente humano a investigar son 10 abogados especialistas en Derecho Civil que laboran en Chiclayo, Lambayeque, en el año 2021; cuyas edades oscilan entre los 20 y 60 años, que conocen si es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de proteger el contrato de arrendamiento a fin de que no se resuelva el contrato por falta de pago ocasionado por la inactividad económica producida ante declaratoria de estado de emergencia; aunado a ello se realizará la revisión de la literatura existente sobre el tema, a fin de triangular la información.

3.5. Participantes

Los participantes son 10 abogados especialistas en Derecho Civil que laboran en Chiclayo, Lambayeque, cuyas características presentamos en la siguiente tabla:

Sujetos	Características	Tamaño de la muestra
Personas	Instrucción: Abogados Especialidad: Derecho Civil Edad: entre 20 y 60 años Condición: Abogados litigantes con habilitación vigente.	10 personas

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el presente proyecto se estudió la normatividad vigente en torno al contrato de arrendamiento, puesto que la misma se ha establecido sin considerar la existencia de un estado de emergencia, que cambia la situación personal y jurídica de las personas, pues la economía es uno de los primeros factores alterados, haciendo que muchas personas pierdan el empleo dependiente o simplemente se extinga su empleo independiente, encontrándose en situación de

precariedad que no les permite cumplir con sus obligaciones contractuales, no porque no quieren hacerlo, sino que la realidad ha cambiado y ha recaído sobre ellos contingencias inevitables; para este estudio nos sustentamos en información recogida de fuentes primarias y secundarias, como libros, tesis, artículos, *papers*, ponencias, entre otros, siendo que utilizaremos “el fichaje, la observación y la Entrevista como técnicas del enfoque cualitativo para recoger la información bibliográfica respecto al objeto de estudio y la brindada voluntariamente por los participantes” (Chávez, 2008).

A través de la técnica del fichaje, se consignaron fichas bibliográficas, fichas textuales, fichas de investigación documental, fichas de campo, etc., en las cuales se consignaron datos obtenidos de las categorías: Contrato, Contrato de Arrendamiento, Partes del contrato de arrendamiento, Causales de resolución del contrato, Incumplimiento en el pago, Cumplimiento tardío del pago, Estado de Emergencia y Protección al arrendamiento.

Por último, se utilizó la técnica de la Entrevista, utilizando la guía de entrevista semiestructurada a 10 abogados especialistas en derecho civil de Chiclayo, Lambayeque, en el año 2021.

3.7. Procedimiento de Recolección de Datos e Informaciones

Este proyecto se erigió sobre el método analítico, para lo cual: “se efectuó una descomposición del objeto de estudio en sus elementos constitutivos o dimensiones, razón por la cual se ha hecho un análisis de la información obtenida de las diversas fuentes bibliográficas o documentales, tratando de identificar las relaciones y diferencias entre unas teorías y otras y, por consiguiente, concluimos con propuestas teóricas argumentadas”.

De igual forma, se realizó un análisis documental al Contrato, Contrato de Arrendamiento, Partes del contrato de arrendamiento, Causales de resolución del contrato, Incumplimiento en el pago, Cumplimiento tardío del pago, Estado de Emergencia y Protección al arrendamiento; en virtud de lo cual “se tomo en cuenta los diferentes documentos que contienen información válida y relevante para argumentar las afirmaciones que sustenten lo que se persigue en los objetivos de

la investigación a base de las acciones de lectura, síntesis y representación de los documentos”.

De igual modo, se estimatizó la base teórica de la investigación para lo cual se utilizaron “fichas textuales, en las que se han transcrito las ideas y conceptos de mayor relevancia de los textos utilizados en esta investigación; y bibliográficas, a fin de registrar los datos de los libros, artículos o tesis encontrados” (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2019).

El procedimiento realizado para el análisis de la información fue “la codificación y categorización de la información, a fin de triangular la información obtenida, para lo cual también se elaborarán organizadores visuales; la información será codificada de manera abierta, donde se observará la información recopilada, describiéndola y analizándola exhaustivamente a fin de poder identificar nuevas ideas y compararla con otras de donde pueden emerger nuevas categorías, subcategorías o supuestos, mediante la codificación axial donde se buscará relacionar las categorías, subcategorías”. (San Martín, 2013).

3.8. Rigor Científico

En la presente investigación, según lo detallan Hernández y Mendoza (2019), se han considerado los siguientes criterios:

- “Dependencia, pues se detalló la perspectiva teórica de la investigación, se determinaron los criterios de selección de los participantes, tales como su especialidad en Derecho Civil, y se informó a los participantes respecto al objeto de la investigación, a fin de que su aporte sea pertinente.
- Credibilidad, denominada máxima validez, por cuanto se efectuó una corroboración estructural, así también el investigador efectuó la Entrevista y en contacto directo con los abogados especialistas en derecho civil, pudo validar la información que brindan.
- Transferencia, la información recopilada mediante entrevista, obedeció a las respuestas otorgadas por los abogados especialistas en derecho civil

elegidos por el tesista, pero puede trasladarse a cualquiera de los abogados civilistas de todo el territorio peruano.

- Confirmabilidad, en la presente investigación se ha realizado a una muestra de diez abogados civilistas, quienes fueron el público objetivo.
- Confidencialidad, se respetó la confidencialidad de la información entregada por los participantes, aplicando la ética de investigación se confeccionó un formato de consentimiento informado, el cual fue aceptado de manera previa a la entrevista por los 10 participantes quienes declararon su intención de aceptar la Entrevista, que sustenta nuestros resultados.

La presente tesis se ha redactado siguiendo rigurosamente las disposiciones de las normas APA, citando y referenciando a los autores; asimismo se utilizó información extraída de Alicia Concytec y VLex, Lejister, entre otros”.

IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1. Contrato de Arrendamiento.

En primer lugar, se debe destacar que los contratos son los elementos del sistema económico que permiten el desarrollo de los mercados, un contrato motiva la celebración de una cadena de contratos siguientes que posibilitaran el desarrollo de los mercados. (Escobar, 2020, p. 44)

Los contratos nacen para satisfacer a las partes, en los recursos que desean; así también beneficia a la organización social, en cuanto propicia condiciones para que las partes puedan realizar algunos intercambios con terceros. Esto permitirá que los terceros agreguen sus recursos a los mercados y fomenten el incremento de la producción en general, aquí tanto el Estado como los terceros se irán beneficiando, en la medida que obtienen ingresos (impuestos y ganancias). (Escobar, 2020, p. 45)

A tenor de Fernández, 1994, (como se citó en Blume,1997), El Estado es el guardián de la libre competencia y la libertad de contratación no se encuentra restringida por ley.

Nuestra Carta Magna, establece en su artículo 61: "El Estado facilita y vigila la libre competencia. Combate toda práctica que la limite y el abuso de posiciones dominantes o monopólicas. Ninguna ley ni concertación puede autorizar ni establecer monopolios"

Al contrato, lo ubicamos en el artículo 62 de la Constitución, el cual indica que:

La libertad de contratar garantiza que las partes puedan válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos Contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la

vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

Mediante contratos-ley, el Estado puede establecer garantías y otorgar seguridades. No pueden ser modificados legislativamente, sin perjuicio de la protección a que se refiere el párrafo precedente.

Celebrado el contrato, las disposiciones contenidas en el CC son supletorias al deseo de los contratantes; estas automáticamente ingresan a los términos contractuales en cuanto no se hubiere determinado nada, y cuando así lo dispone la Ley, aunque la decisión de las partes hubiere sido diferente.

La jurisprudencia, en reiteradas ocasiones, ha hecho mención a la libertad contractual, como en la STC N° 03128-2011-PA/TC, en el fundamento 10:

(...) se concibe como el acuerdo de voluntades entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo debe tratar sobre bienes o intereses que poseen cierta valoración económica, tener fines lícitos y no ser contraria a las leyes del orden público.

Santillán (2018), señala que la libertad contractual se origina en la voluntad comercial debido a factores económicos dados en el marco contractual. Justamente, asegurar su importancia para que se desarrolle en el país, genera continuas transacciones económicas a través de los contratos.

Según Díez Picazo y Ponce (2004), el dogma civil, cree que la libertad de contratación es una parte básica de la autonomía, por lo que se establece una relación de pacto entre sujetos. Con autonomía las personas deben decidir de forma independiente si, cuándo y cómo establecer una relación con el propósito del servicio y el contenido del servicio prestado, y modificar o extinguir la relación preexistente.

De inmediato de vista en el Código Civil, encontramos a la libertad contractual, la cual encuentra su razón en la autonomía de la voluntad. Esto se

encuentran estipulado en el artículo 1352: “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.”

Dicho esto, desde que se perfeccionan, ya están obligando a las partes no sólo a cumplir lo acordado, sino que también a todo lo que genere el mismo. Ahora nuestro Tribunal Constitucional, en la sentencia N°2670-2002-AA/TC, en su fundamento 3, nos explica que:

Si bien el artículo 64 de nuestra carta magna establece que la voluntad que tienen las personas de contratar, según las normas vigentes al momento de celebrar dicho acuerdo y que los términos contractuales no pueden ser alterados por leyes o disposiciones. Dicha disposición tiene que ir de acorde con lo señalado en el artículo 2, inciso 14 de la misma Constitución, que reconoce la libertad de contratar con fines lícitos, siempre y cuando esta no vaya en contra de la ley. Por lo dicho **el contratar no permite contar con derechos ilimitados, sino que se encuentra condicionado, no solo por límites explícitos, sino que también, al contrario; los explícitos vienen a ser aquellos que tienen licitud como todo fin de un contrato y respetar las normas.** Y en cuanto a los implícitos, pues se encontraría las restricciones de contratar. (pp. 4-5) (la negrita es nuestra)

En este caso, la presente investigación se enmarca en el análisis a los límites explícitos para la resolución de los contratos en el marco de un Estado de Emergencia.

Al respecto, Arias (2011, pp.90-91) Hace mención que el artículo 62 de la Constitución Política del Perú es una norma que “No tiene intención de prohibir que se den leyes que estén destinadas a regular las contrataciones (...) Por razones de interés público, no hay nada que impida que se dicten leyes de emergencia en el futuro, lo que limita o guía la libertad de celebrar contratos en cierta medida” (...).

El artículo 1355, del CC de 1984, establece que: “La ley, por consideraciones de interés social, público o ético puede imponer reglas o establecer limitaciones al contenido de los contratos”.

Este artículo se encuentra vigente y está alineado al texto Constitucional, a la luz de lo cual es de uso en situaciones como interés social, público o ético, puesto que el Estado se fundamenta en el *ius imperium* para dicta leyes y dar orden.

El arrendamiento en el sistema contractual peruano

El arrendamiento se encuentra en el libro VII, sección segunda, en los contratos nominados, en el título VI, sobre arrendamiento del CC. Se encuentra regulado desde el artículo 1666 al 1712. Es aquel contrato que recibe una detallada y extensa regulación.

El artículo 1666, hace mención: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.” (CC, 1984). Este tipo de contrato es típico, por su regulación; el cual genera una relación entre las partes. El arrendamiento tiene historia en la normativa peruana, está desde el CC de 1852.

Para que exista un acto legal, es obligatorio evidenciar la manifestación de voluntad de las partes involucradas en dicha celebración; sin embargo, asimismo, es esencial para la validez del mismo acto que expresa sea sana, dicho con otras palabras, que no carezca de vicios tal y como lo es el error, la fuerza o el dolo. (Robledo, 2010, p. 21)

El arrendamiento es una especie de contrato voluntario (consensual), porque solo se llega a perfeccionar mediante el acuerdo de voluntades, por lo que crea obligaciones a cargo de las partes; a diferencia del contrato real, el contrato puede constituirse sin la entrega de bienes. Por tanto, cuando se llega a un acuerdo de voluntad de las partes; esto es, cuando el propietario (arrendador) se compromete con el inquilino (arrendatario) a transferir de manera temporal el

derecho de uso de su bien a cambio pues de un pago mensual. El carácter consensual del contrato de arrendamiento es utilizado como “obligado”. (Bigio, 1994)

La principal responsabilidad que tiene el inquilino con el arrendador es el cumplir la obligación que sustente el contrato, es necesario señalar que dicho dueño, propietario del bien cumplió con su obligación y puso a disponibilidad el bien a la otra parte que está inmiscuida en el contrato quien ejerce su derecho de uso del bien. Transcurrido un mes, le corresponde retribuir la mensualidad que en un inicio se determinó de manera clara, con total libertad y poder de decisión, la cual será dada en la fecha y lo dispuesto en dicho documento. (Rioja, 2020)

Según Cajusol (2016), los elementos que configuran este tipo de contrato son el bien, la renta y el plazo. En el caso del bien debe tenerse en cuenta que el código no hace distinciones sobre la naturaleza de la propiedad arrendable. En este sentido, los bienes muebles e inmuebles son objeto de este contrato. Asimismo, dado que el arrendador solo está obligado a distribuir el derecho de uso de la propiedad, no se puede entender que el contrato de arrendamiento se trate de bienes consumibles; es decir, son aquellos bienes que sufren daño o deterioros evidentes cuando se utilizan por primera vez en adelante. (p. 17)

En cuanto a la renta, viene a ser una compensación que debe abonar el arrendatario a favor de la otra parte quien es el arrendador, por el motivo de uso del bien. La misma que debe ser valorizada en dinero, u otras modalidades de pago. El último elemento es el plazo; este puede ser arreglado por las partes, pudiendo ser de un lado determinado o el indeterminado. El plazo se fijará una vez establecido un período fijo para el uso del bien en arrendar. (Cajusol, 2016, p. 19)

Según nuestro ordenamiento civil peruano se presentan ciertas figuras respecto al contrato, las cuales tienen efectos sobre los mismos, y son: la

excesiva onerosidad de la prestación, la rescisión por lesión, la imposibilidad sobreviniente de la prestación, el caso fortuito y fuerza mayor.

Respecto a la excesiva onerosidad, (Osti, 1918, como se citó en Torres, 2012) señala que la cláusula “*rebus sic stantibus*” explica la excesiva onerosidad o imprevisión. Al respecto (Morales, 2011, como se citó en Coca, 2020), hay una cláusula implícita en un contrato duradero, y las partes contratan bajo esta y están sujetas a las condiciones y al presupuesto vigente para mantenerse, es decir para preservarlo. Por lo general, la cláusula en mención está formalmente construida por la doctrina y es una estipulación implícita esta cláusula es subjetiva y voluntaria, porque no se basa en considerar el contenido del contrato en sí, sino la voluntad contractual y los términos que deben estar implícitos.

El artículo 1440 del CC, establece que:

En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad, (...).

Como lo dice (Castillo, 2004, como se citó en Torres, 2012), esta excesiva onerosidad en el cumplimiento de un servicio contratado no es responsabilidad de ninguno de los involucrados, ya que es causado por hechos o circunstancias extraordinarias, impredecibles; el derecho recomienda restablecerse el equilibrio original de intereses en el contrato. Es decir, alentar a ambas partes, ya sea para reducir los beneficios excesivamente gravosos, o para aumentar la contraprestación debida. Finalmente, si las opciones no pueden realizarse debido a su naturaleza pues se resuelve el contrato. (pp.1252 - 1253.)

No continuamente el contrato va tener una duración limitada y efectos claramente rápidos. Como señala Alpa (2015), en aquellos contratos que tienen ejecución periódica, continua, es posible que con el transcurrir del tiempo una de las prestaciones se vuelva excesivamente onerosa. Por consiguiente, queda

claro que es necesaria la posibilidad de librarse solicitando la resolución por parte del afectado. Esta resolución no va poder ser llamada si esta onerosidad se encuentra dentro del rango normal del contrato. Los eventos que hacen más onerosa una de las prestaciones debe ser; sin embargo, extraordinarios e imprevisibles; la imprevisibilidad no se relaciona solo con la verificación del fenómeno, puede referirse también a su cantidad y dimensiones. El remedio de la resolución por excesiva onerosidad se aplica sobre todo en el caso de desvaloración monetaria; no se trata de una excepción al principio nominalista si el fenómeno adquiere dimensiones anormales y excepcionales. (pág. 270)

La siguiente figura mostrada por el ordenamiento civil peruano es el caso fortuito o la fuerza mayor, que están estipuladas en el artículo 1315 de nuestro Código Civil, la cual dice: “Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.” (Código civil peruano, 1984)

Dicho de esa manera, Bravo (2020), señala que la fuerza mayor involucra tanto el accionar de terceros como las acciones atribuidas a la autoridad, se denomina “acción del príncipe” en la ley anglosajona. En el caso de la fuerza mayor, debe ser un evento extraordinario, que sea impredecible e irresistible; osea, los mencionados elementos tienen que existir si o si al mismo tiempo.

Respecto al caso fortuito o fuerza mayor (Vidal, 2010), indica que durante el período en que la parte obligada se vea afectada por causa de caso fortuito o fuerza mayor, ninguna de las partes será señalada responsable del incumplimiento de una obligación contractual, parcial, tardía o defectuosa, y acreditar que esos motivos señalados impiden el cumplir con su obligación.

Entre otras cosas, el párrafo anterior también incluye terremotos, incendios, tormentas, terrorismo, guerrillas, avalanchas que afectan directamente en cumplimiento de las obligaciones. Las huelgas y paros, que no sean de responsabilidad del que contrata, cuyos efectos no pueden ser superados, entonces serán invocadas por el caso fortuito o fuerza mayor. Se tiene en cuenta

también bienes que no pueden ser trasladados, estas serán consideradas como caso fortuito o fuerza mayor, debido a que el bajo nivel de las aguas del río impide transportar bienes al área del contrato. (p. 831)

La figura que le sigue es la de imposibilidad sobrevenida de la prestación, en este caso, la posibilidad inicial de la prestación es un procedimiento establecido por las partes para el comportamiento continuo o el trabajo de una o ambas partes. (Vásquez, 2020). Del mismo modo, también se advierte, que este es un presupuesto de validez del negocio jurídico, porque nadie puede ser obligado a hacer algo imposible. (Díez Picazo, 2007, como se citó en Vásquez, 2020)

La prestación es imposible de cumplimiento, se aplica la teoría del riesgo, y opera de pleno derecho. Para Castiñeira (2010), La imposibilidad sobrevenida de la prestación como excusa para su cumplimiento, se requiere los siguientes elementos: a) la imposibilidad física o legal especificada en la configuración “natural” de las dos partes, y b) la total inimputabilidad del deudor en la causa de su imposibilidad. La imposibilidad sobrevenida de la prestación (por razones no relacionadas con la validez del contrato) tiene la misma base que el riesgo del contrato debido a cambios en el entorno. (p.493)

Como lo indica Alpa (2015), El artículo 1463 del código civil, considera la imposibilidad sobrevenida como una de las razones de resolución, puesto que si una prestación ya no se puede ejecutar, la otra parte no debe ser obligada a ejecutar la propia o si ya la ha ejecutado, a ver quebrantada cualquier ventaja del negocio concluido; en un contrato de prestación mutua, la parte que es liberada por la imposibilidad sobrevenida de la prestación debida, no puede solicitar la contraprestación y debe devolver aquello que ya recibió. (pág. 268)

Y por última figura tenemos a la rescisión por lesión, En términos generales, (Barboza, 2009, como citó en Coca, 2020), advierte que puede definirse a la lesión como el quebranto económico que sufre una de las partes en un contrato oneroso debido a la falta de igualdad entre los valores de las prestaciones al momento del acuerdo celebrado, causado por su estado de necesidad imperiosa y el beneficio de esa situación por parte del lesionante.

Así pues, Alpa (2015), considera a la rescisión como un instrumento judicial (acción de rescisión); abriendo la posibilidad de que en casos sumamente excepcionales pueda intentar entrar como es el caso de la figura de la rescisión. (pág. 288) Como señala Torrez (2012), los elementos que integran a la lesión al momento de la celebración del contrato son: 1) la desigualdad entre las prestaciones de más de las dos quintas partes (elemento objetivo); 2) el apremiante estado de necesidad de una de las partes (elemento subjetivo); y, 3) que el contratante beneficiado se haya aprovechado de ese estado de necesidad (elemento subjetivo). (pag. 1288). De conformidad con el art. 1447, para que la lesión se encuentre siendo causal de rescisión del contrato, es imprescindible que converjan los tres elementos señalados en líneas anteriores.

A la pregunta ¿Cómo definiría Ud. al contrato de arrendamiento?, los abogados entrevistados coinciden que es el contrato entre arrendador y arrendatario, en el cual el arrendador cede un bien al arrendatario para su uso, por un tiempo determinado o determinable; es un contrato que permite usar el bien pagando una renta convenida.

A la pregunta ¿Cuáles son los elementos del contrato de arrendamiento?, los entrevistados señalan que son las partes, la causa, la manifestación de la voluntad, el bien materia del arrendamiento; señalan que son el arrendador y el arrendatario; así también mencionan como un elemento trascendental el plazo.

El contrato de arrendamiento en cuanto al nombre es un contrato nominado. En cuanto a su regulación es un contrato típico, pues está regulado en la ley (Código Civil). En cuanto a su estructura es un contrato simple, pues genera una relación jurídica. En cuanto a su contenido el arrendamiento es de naturaleza civil o mercantil (leasing). En cuanto a su autonomía el arrendamiento es un contrato principal. En cuanto a su formación es un contrato consensual. En cuanto al tiempo es un contrato de duración, el cual puede ser determinado, determinable o indeterminado.

En cuanto a su rol económico, el arrendamiento es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendamiento, sin tener la disposición de este. En cuanto a su función el arrendamiento es un contrato fundamentalmente constitutivo, aunque podría formar parte, por excepción, de contratos modificatorios, pero nunca será resolutorio, ya que siempre se

generará la obligación por parte del arrendador de entregar en uso el bien al arrendatario y el arrendatario asumirá la obligación de pagar por dicho uso una renta determinada o determinable.

En cuanto a los sujetos a quienes obliga el arrendamiento es un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él afectan únicamente a las partes que lo celebran. En cuanto a la prestación el arrendamiento es, esencialmente, un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas.

Una parte, el arrendador, se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que el arrendatario se compromete a pagar cierta renta convenida. En cuanto a la valoración el arrendamiento es un contrato celebrado a título oneroso. En cuanto al riesgo el contrato de arrendamiento es fundamentalmente un contrato conmutativo, pues la existencia y cuantía de las prestaciones que deben cumplir el arrendador y el arrendatario son ciertas, vale decir, conocidas de antemano; aunque la naturaleza del arrendamiento no impediría que revistiera la modalidad de aleatorio. Y en cuanto a sus efectos el arrendamiento es un contrato meramente obligatorio u obligacional.

El contrato de arrendamiento, es un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas. Esto quiere decir que ambas partes contraen obligaciones a favor de la otra.

Nuestro Código Civil de 1984 desarrolla en dos capítulos el tratamiento de las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. El capítulo segundo (artículos del 1678 al 1680) trata acerca de las obligaciones del arrendador, y el capítulo tercero (artículos de 1681 al 1686) aborda lo relativo a las obligaciones del arrendatario. En el contrato de arrendamiento la principal obligación del arrendador es ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien.

El artículo 1678 del Código Civil señala lo siguiente: El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época.

De la redacción del presente artículo podemos concluir que estamos ante una obligación de dar del arrendador a favor del arrendatario, por un tiempo y por una renta determinada.

Estos resultados se afianzan con Espinoza (2019) Lima, en su tesis: “Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de barranca -años 2017 al 2018-“, quien señaló que cuando el contrato de arrendamiento no tiene fecha determinada los arrendatarios pretenden quedarse tiempo indefinido, pese a la oposición del arrendador; constituyéndose en ocupantes precarios, y generalmente no cumplen con el pago de la renta, lo cual conlleva al desalojo.

Por otro lado, se afianzan en Tamayo (2015) Ecuador, en su tesis: “La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo” quien señaló que “El contrato de arrendamiento, es un acto jurídico de carácter bilateral, por el cual dos o más personas, se obligan mutuamente, él uno llamado arrendador, a ceder el uso y goce de un inmueble; y, el otro, llamado arrendatario, a pagar u canon por ese uso y goce, con el cargo de restituir el inmueble después de un tiempo” (p.29).

Así también se afianzan en Mamani (2018), en su tesis: “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda”, quien señaló que es necesario proteger al contrato de arrendamiento, brindando garantías al arrendador y prerrogativas al arrendatario a fin de que cuente con una vivienda o un lugar donde pueda ejercer actividades económicas, lo cual consideramos adecuado; más aún cuando se enfrenta un Estado de emergencia, en el cual las restricciones han alcanzado la inamovilidad, cierre de empresas y medidas extremas, que han disminuido o nulificado los ingresos de las personas, más aun cuando no tienen una vivienda o un lugar para realizar actividades económicas para solventarse y pueden quedar desprotegidos, siendo obligación del estado atender esta problemática.

Finalmente, se señala que se afianzan en Vásquez (2017)Lima, en su tesis “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contratos de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, quien arribó a que: “El contrato de arrendamiento de bien inmueble no es más que, una prestación entre dos o más partes por igual. Para poder satisfacer las necesidades que se tiene, se comprometen a ciertas obligaciones. Por un lado, el dueño del bien a arrenda,

el cual entrega por un plazo de tiempo y el que alquila que recibe la propiedad, cumpliendo con la obligación de pagar una renta económica”.

4.2. Causales de resolución por falta de pago del arrendatario.

El deudor se somete a la obligación de cumplir el acuerdo contractual. El cumplir con la obligación, supone la ejecución de la prestación por parte del deudor y el acreedor. Las causales de resolución del contrato se localizan en el artículo 1697 y 1698 del código civil peruano.

Asimismo, Alpa (2015), señala que hay un quebrantamiento del contrato cuando tenedor deudor no efectúa la prestación, o por a o b lo realiza de manera inexacta, tardía; el incumplir con las obligaciones implicará el incumplir con dicho contrato. (pág. 259)

El incumplimiento de la obligación generada en el pacto contractual, genera la resolución del contrato de arrendamiento. El que nos interesa en el caso es el artículo 1698 de nuestro código civil peruano: “La resolución por falta de pago de la renta se sujeta a lo pactado, pero en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días.”

Los contratos de arrendamiento durante una declaratoria de emergencia

El Gobierno Peruano mediante Decreto Supremo N°008-2020-SA, de fecha 11 de marzo del 2020, declara emergencia sanitaria a nivel de todo el Perú y medidas de protección y control del Covid19 (Puertos, aeropuertos y puestos de entrada terrestre, centros educativos, espacios públicos y privados, transporte, centros laborales). Con fecha 15 de marzo del 2020, según Decreto Supremo 044-2020-PCM, ya se declara el estado de emergencia por 15 días calendario en la cual se ordenó aislamiento social obligatorio. Hasta la fecha esta situación se ha expandido.

La situación generada por el coronavirus o también llamado Covid19 y el aislamiento que el gobierno ha decretado, una restricción de inmovilización, ha

generado un incumplimiento de los Contratos de arrendamiento, en vista del hecho de que el arrendatario no puede realizar su trabajo diario y no puede recibir un salario, esto conduce a incumplir con lo pactado mensual.

En un contexto de desenvolvimiento prestacional, la pandemia COVID-19 constituye un acontecimiento imprevisible e irresistible en la medida en que el conocimiento no ordinario, así como el técnico y el científico, de dicho fenómeno, no nos permite mediar suficientemente los efectos y las contingencias que ocurrirán. Por consiguiente, deviene en pertinente o necesaria la suspensión temporal o necesaria la suspensión temporal de la realización de la prestación comprometida, inclusive abstrayéndonos de la posterior declaración del estado de emergencia. (Mejía, 2020, p.97)

Al respecto Ninamancco (2020), señala que la suspensión de actividades económicas como medida de lucha contra la pandemia tiene una influencia incuestionable en diferentes ámbitos de la vida jurídica. En específico, tiene notoriedad fundamental en lo que concierne a los contratos privados. Las discusiones, con respecto a este tipo de contratos, se han cerrado más los contratos de arrendamiento: ¿Qué pasa con el pago de la renta durante la vigencia de las medidas de lucha contra la pandemia? ¿Se puede dejar de cumplir con el pago de la renta pactada por causa de la paralización provocada por la pandemia? como se interpreta, no es posible dar solución para todos los contratos de arrendamiento. Por ejemplo, es hartos sabido que muchos arrendatarios siguen percibiendo sus ingresos con normalidad, como sucede con los empleados o funcionarios públicos; en estos casos, no cabe hacer esas preguntas.

Además, Ninamancco señala que es demasiado obvio que el pago de la renta debe mantenerse inalterado. Por otro lado, se tiene que los casos de arrendamiento de viviendas, donde el arrendatario ha visto afectada su economía por causa de la normativa para contener la pandemia, se podría decir que “es obvio que si se puede dejar de pagar la renta”; porque el aislamiento y las demás medidas de lucha contra la pandemia calificarían como supuestos de “fuerza mayor”, que podrían llegar a finalizar el compromiso de las partes, conforme a lo primero señalado del artículo

1316 del código civil. Pero el contexto es otro, está lejos de ser tan simple. (2020, p.104)

Según Tamani (2020), en los casos de arrendamiento que son utilizados para vivienda, sabemos que efectivamente el uso del bien sigue presente y el pago del alquiler no está siendo aumentado, no obstante si el inquilino o un habitante de su hogar se llegara a infectar por el virus covid19 o en extremo caso sea despedido por el mismo hecho de que donde esté laborando cierre o sus ingresos mensuales sean congelados o por otro extremo demoren, estaríamos en una modificación del equilibrio del contrato, el cual se conocía que iba seguir en pie siempre y cuando haya un flujo correcto de ingresos periódicamente en el arrendatario. Se señalaría que la presencia del flujo periódico no llega a formar parte de dicho contrato en la medida que ello no es lo importante de dicho acuerdo, no obstante, es habitual que el arrendador en el mercado local indague el modo en que subsiste el futuro arrendatario. Esto en cuanto se entiende que el peligro de incumplir disminuye siempre y cuando haya estabilidad laboral o también ingresos. Empero puede hallarse limitado por el no ejercicio de las actividades laborales, lo cual tendría como resultado perjudicar lo inicialmente pactado.

Indica también Tamani, que en ese marco podemos afirmar que se puede aplicar la excesiva onerosidad para renegociar dicho contrato o que pueda disminuirse la renta acordada en sus inicios. Estas medidas dependerán mucho de cada situación que se presente y también de aquella decisión que tome el propietario del bien, quien podría encontrarse afectado, debido a que ese era su único sustento para vivir. En dicha situación no calzaría el aplicar dicha figura, en la medida que dicho daño sería de ambos, lo que no señala dicha onerosidad. (2020)

Definitivamente Castañeda (2020), señala que la solución a dicha situaciones va depender de la forma (comportar del inquilino), el tener conocimiento a que se dedica y su propuesta para cumplir con su obligación, que conveniencia hay con dicho inmueble, puede ser el lugar donde se encuentre, siempre y cuando no se pierda la solidaridad.

Por otro lado, Tamani (2020), señala que, de no darse una renegociación de dicho contrato por parte del arrendador, tampoco el reajuste del alquiler, pues el remedio sería resolver el contrato, por consiguiente, los efectos serán el de que ya no exista el contrato. Teniendo como efecto el devolver el bien y extinguir las obligaciones. En definitiva, mientras se dé el estado de emergencia, no será lo más apropiado para salir del problema. Sin mencionar el problema que generaría que el arrendatario no quiera salir del bien, además que no funcionen los juzgados.

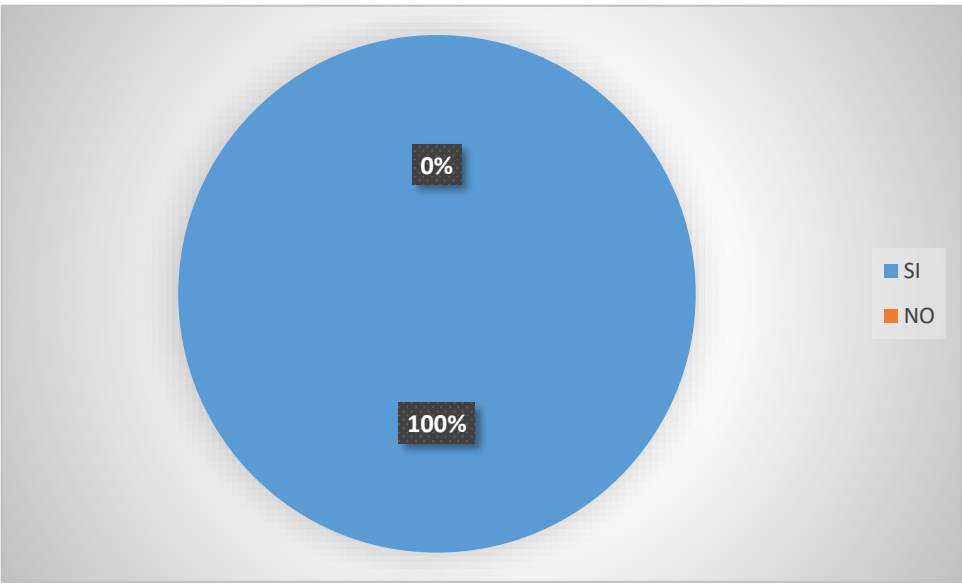
A continuación, se presentan los resultados a la entrevista aplicada:

Tabla 1.- ¿Conoce Ud. las causales de resolución del contrato de arrendamiento?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
SI	10	100.0%
NO	0	0.0%
TOTAL	10	100.0%

Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Figura 1.- ¿Conoce Ud. las causales de resolución del contrato de arrendamiento?



Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Los entrevistados señalaron en sus respuestas que son el incumplimiento en el pago, la excesiva onerosidad, la imposibilidad sobrevenida, el caso fortuito y fuerza mayor.

El jurista Ninamancco (2020), indica que la onerosidad responde a un cambio imprevisto de la situación de hecho, que el contratante puede representarse al momento de celebrar el contrato. Y esta es una figura históricamente ligada a la moral. En efecto, la influencia de los hechos imprevistos en la contratación y en las promesas fue objeto de reflexión por muchos estudiosos. (p. 106)

Para Ruiz (2020), tanto la propagación del coronavirus, así como la declaratoria de emergencia nacional constituyen supuestos de fuerza mayor o caso fortuito, dado que nos encontramos ante eventos extraordinarios, imprevisibles, y definitivamente, irresistibles. (p. 122)

Señala también que la imposibilidad sobrevenida de la prestación debe ser necesariamente sin culpa de las partes, también nos llevaría a preferir utilizar la resolución contractual por la figura en mención, acreditándose el supuesto de hecho. El contrato queda resuelto de pleno derecho. A diferencia de otras alternativas, como por ejemplo lo es la excesiva onerosidad de la prestación u otras figuras de resolución contractual, el contrato queda resuelto sin necesidad de activar la vía jurisdiccional, lo cual la hace especial, atractiva en tiempos de pandemia (2020, p.123). Sin embargo, resulta insuficiente en el caso de la pandemia covid, pues se daría sólo a las situaciones que sufrieron esta imposibilidad sobrevenida en los contratos al inicio de la pandemia, y quienes la alegaron en el plazo, pues

La acción por excesiva onerosidad de la prestación caduca a los tres meses de producidos los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles a que se refiere el Artículo 1440º. (CC, Artículo 1445º), siendo que la pandemia es una situación cuya duración proyectó desde el principio a un periodo mayor a dos años, razón por la cual no sería factible alegar la excesiva onerosidad en un periodo posterior, pues se permitió la continuidad del contrato

Respecto al caso fortuito o fuerza mayor, está establecido en el artículo 1315 del código civil peruano; el cual nos plantea que se aplica esta figura siempre y cuando se presente un evento sumamente extraordinario, imprevisto y algo que no se puede prevenir, el cual impide que una de las partes cumpla con su obligación.

Así mismo, la fuerza mayor alude a lo inevitable. Para Bravo (2020), uno de los eventos más destacados son los fenómenos naturales, porque son irresistibles sin afectar eventos extraordinarios e imprevisibles. Un claro ejemplo de la fuerza mayor es la Covid-19, porque es un fenómeno natural que está produciendo múltiples efectos legales.

La fuerza mayor lo que busca es regular la colisión de eventos imprevistos puedan tener en el cumplimiento del contrato. Cuando un sujeto se encuentra obligado a realizar la contraprestación, debe ser diligente en el proceso de cumplir con su obligación, con lo pactado, no debe ser negligente, si se conduce a un incumplimiento de la obligación, entonces debe enfrentar las consecuencias del incumplimiento del contrato ante el arrendador, el cual puede solicitar la restitución del bien.

Todo suceso que se dé sin culpa, configurará fuerza mayor o el caso fortuito. Habitualmente el arrendatario tendría demostrar que actuó con fe, sin tener culpa de la situación, esto con el fin de quedar liberado de toda obligación.

Sabemos que, si se consideraría el estado de emergencia en el cual nos encontramos como una fuerza mayor, evitaría a que el arrendatario realice el pago acordado en el contrato, lo que conllevaría a ahorro del pago de intereses por los incumplimientos; esto conlleva a no mantener al arrendatario en el uso y disfrute del bien (artículo 1316 y 1426). El arrendador solicitaría su bien (restitución) para no seguir siendo el perjudicado, pues liberará al deudor de la obligación de cumplir con la deuda del contrato pactado; siendo beneficiado el arrendatario.

Así también, respecto a la rescisión por lesión, esta aparece cuando hay cierta desproporción de las prestaciones al instante de celebrado el contrato y es mayor de las dos quintas partes (40%) y siempre que tal desigualdad surja del beneficio

por una de las partes que contratan. Es así que, a través de esta figura, la parte afectada (el arrendatario) adquiere el derecho de solicitar la rescisión del contrato; esto lo salvaría de ya no pagar, estando obligado a devolver la propiedad.

Es así que, a través del análisis a estas figuras, ha quedado descartada su aplicación en el caso del Estado de Emergencia; siendo su estudio, necesario a fin de descartar el hecho de que el contrato pueda resolverse, y para afianzar la propuesta de esta tesis, que revela la protección al contrato.

Los resultados presentados se contrastan con Flores (2013) Ecuador, quien señaló que “La Ley de Inquilinato protege de una manera exagerada al dueño de casa, lo que ha dado lugar para que muchos arrendadores dejen de arrendar por temor a no poderlos sacar, ya que la finalidad de esta ley es proteger a los arrendatarios e inquilinos del abuso de los propietarios de los inmuebles, por ello se la califica a esta ley como de Orden Público, impidiéndose así que se le desvirtúe por convenios entre particulares”. (p.167); y como hemos analizado las figuras jurídicas previamente, terminan brindando facilidades de no pago al arrendatario.

Por otro lado, se afianzan en Espinoza (2019) Lima, en su tesis: “Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de barranca -años 2017 al 2018-“, quien señaló que cuando el contrato de arrendamiento no tiene fecha determinada los arrendatarios pretenden quedarse tiempo indefinido, pese a la oposición del arrendador; constituyéndose en ocupantes precarios, y generalmente no cumplen con el pago de la renta, siendo esta una de las causales de resolución contractual.

De igual forma, se afianzan en Hoyos (2018) Lambayeque, en su tesis: “La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento”, quien señaló que, pese a las causales predeterminadas, las partes tienen autonomía contractual, pero el código garantiza mínimos como el caso del artículo 1697, que otorga un plazo de gracia antes de la resolución del contrato.

Cabe resaltar que en la presente investigación, a partir de la observación a la realidad nacional, en estos últimos dos años, nos hemos centrado en la forma de

proteger a los arrendatarios, quienes en muchos casos arriendan un inmueble para comerciar o para ejercer actividades económicas, las cuales se han visto mermadas por las disposiciones que han sido dictadas por el gobierno para disminuir los excesivos contagios, y pese a ello no se ha conseguido el fin; lamentablemente la medida dispuesta afectó a muchos arrendadores, quienes perdieron el derecho a la renta; y arrendatarios, que pese a construir un negocio o una empresa, se vieron obligados a dejar el inmueble que ocupaban por no poder pagar a tiempo, y obviamente el arrendador, haciendo uso de lo actualmente establecido por el código, pasado 2 meses y 15 días en incumplimiento, procede a resolver el contratos y ha desalojarlos haciendo uso de cordialidad o de las formas coercitivas que la ley establece, como lo es el desalojo.

En otros casos, personas que han habitado por años en inmuebles arrendados, también se han visto en la necesidad de dejarlos, quedando totalmente desprotegidos¹, y sin posibilidad de que ante esa situación, el Estado pueda intervenir, porque claro, una vez firmado el contrato el Estado no puede variar las condiciones, pero si puede generar condiciones obligatorias, aplicables de manera previa a nuevos contratos, que permitan salvaguardar y preservar el contrato, apreciando el nuevo escenario que se está viviendo, y que puede volver a ocurrir, sin embargo la ley debe preverlo, y no esperar que ocurran situaciones como las arriba comentadas.

4.3. Protección al contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia.

Nuestra Carta magna, en su art. 137°, señala:

El Presidente de la República, con acuerdo del Consejo de Ministros, puede decretar, por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

¹ El derecho a la vivienda es claramente reconocido en la DUDH en el artículo 25.1 y el 11 del PIDESC, por medio los cuales el Estado se ha responsabilizado a generar medidas adecuadas para asegurar que se cumpla dicho derecho.

1. Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede *restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad* y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y *de tránsito en el territorio* comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie.

El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el Presidente de la República. (la cursiva es nuestra)

Según INDECI, es una excepción emitida por el presidente de la república ante el peligro inminente o desastre con el consentimiento del Consejo de Ministros, ante situaciones graves que afectan la vida del país. Ante lo cual se restringió, por ejemplo la libertad de tránsito, la libertad de empresa, la libertad de comercio, en razón de lo cual existió restricción generalizadas a todos los sectores económicos (salvo servicios básico) y aún existe un periodo de inactividad económica para algunos sectores, o las actividades tienen restricciones, como la realización de eventos masivos, que dejó en desempleo a los productores, artistas y al personal que laboraba prestando servicios logísticos para su realización.

Mucho se exigió por redes sociales que el Estado intervenga en los contratos, sin embargo, esto no es posible dada la libertad contractual, y que cuando los contratos se formaron no habían condiciones de adopción obligatoria, como un mayor tiempo de espera en el pago, previo a la resolución contractual; ante lo cual muchos contratos se rescindieron, aún sin el querer del arrendatario. El Tribunal Constitucional señala en su sentencia 00006-2020-AI/TC, que el Estado debe ceder ante situaciones que perjudican intereses generales o comunes, o que se genere un peligro inminente que va afectar de una u otra forma por circunstancias o hechos extraordinarios; previéndolos con antelación; en razón de lo cual se fundamenta nuestra investigación.

A la pregunta, ¿Cómo proteger al contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia?, los entrevistados señalaron que el Estado podría intervenir prohibiendo la culminación de los contratos, limitando los desalojos, extendiendo el plazo hasta el termino de la emergencia, o brindando subvenciones para el cumplimiento en los pagos. Así también señalaron que, de manera previa, se pueden precisar normas en el Código Civil para dicho fin.

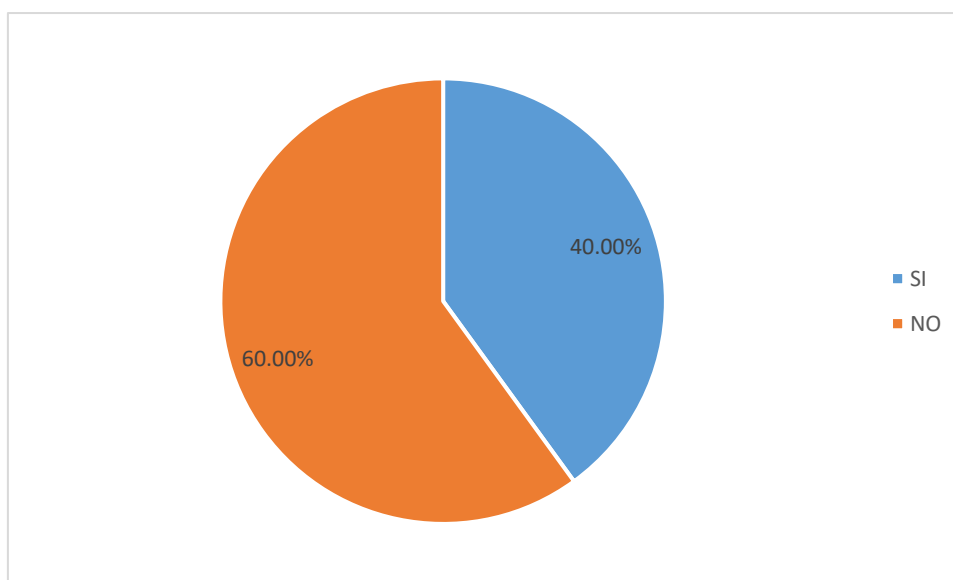
Respecto a las entrevistas realizadas, se presentan los resultados:

Tabla 2.- ¿Considera Ud. que es adecuado que el Código Civil peruano, solo proteja el contrato de arrendamiento, durante 2 meses más 15 días de no pago, antes de que el arrendatario resuelva el contrato por falta de pago?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	40.0%
NO	6	60.0%
TOTAL	10	100.0%

Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Figura 2.- ¿Considera Ud. que es adecuado que el Código Civil peruano, solo proteja el contrato de arrendamiento, durante 2 meses más 15 días de no pago, antes de que el arrendatario resuelva el contrato por falta de pago?



Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

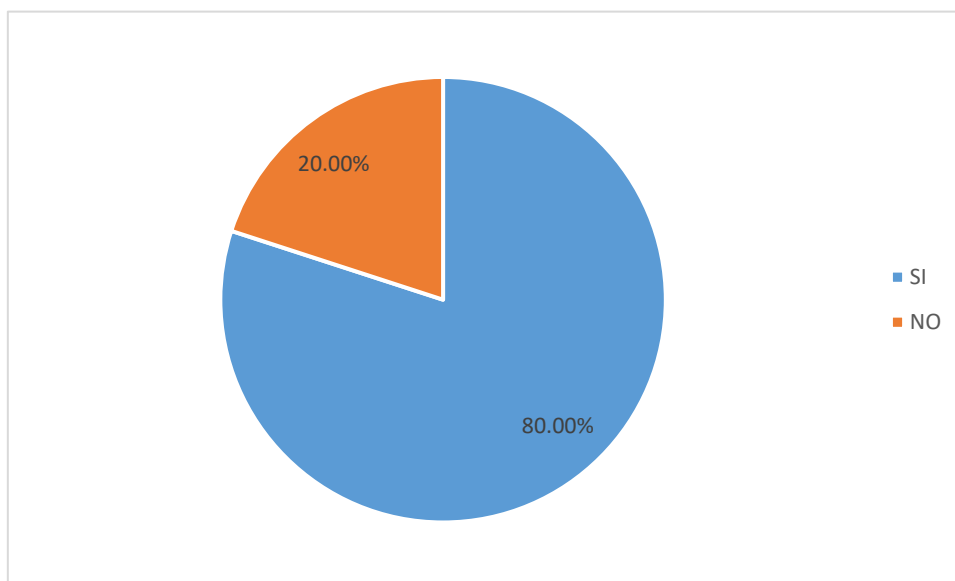
De las entrevistas se evidencia que el 60% no está de acuerdo con que slo se proteja el contrato de arrendamiento durante 2 meses y 15 días, al preguntarles porque señalaron que ante una situación excepcional se debe favorecer al desvalido, que es el arrendatario, pues el arrendador si bien ve mermado sus ingresos, sigue siendo el titular de los bienes; así también que no hay perjuicio, pues continuará teniendo un arrendatario, más aún cuando en una situación de emergencia, muchos decidieron resolver los contratos, lo cual si es de mutuo acuerdo, no es contrario a derecho, ni a la propuesta de la presente investigación.

Tabla 3.- ¿Considera Ud. que este plazo debería ser ampliado a favor del arrendatario, al encontrarse afectado por el impacto del estado de emergencia?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	80.0%
NO	2	20.0%
TOTAL	10	100.0%

Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Figura 3.-¿Considera Ud. que este plazo debería ser ampliado a favor del arrendatario, al encontrarse afectado por el impacto del estado de emergencia?



Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

De los resultados se advierte que el 80% de los entrevistados considera que el plazo de dos meses y 15 días antes de resolver el contrato, debería ser ampliado a favor del arrendatario, al encontrarse afectado por el impacto del estado de emergencia.

Es así que nuestra investigación encuentra respaldo por los entrevistados, al señalar que el plazo debe ampliarse, protegiendo el arrendamiento.

Estos resultados se afianzan en Vera (2018), en su tesis: “La insuficiente regulación del estado de emergencia en el ordenamiento jurídico peruano y las consecuencias atentatorias contra los derechos fundamentales”, quien señaló que el estado de emergencia debe ser medio para superar las crisis económicas, sociales y políticas, su declaratoria por parte de la autoridad competente es discrecional, es decir, no obedece a una normatividad concreta sino que depende del criterio de dicha autoridad y, a la vez, es una cuestión política no justiciable, esto es, no cabe respecto a tal declaratoria control judicial alguno; sin embargo puede vulnerar derechos y afectar el ejercicio de algunos, como en el caso peruano lo fue el ejercicio de actividades económicas, y muchas de estas aún siguen siendo restringidas. La restricción de atención al público conllevó a que muchas personas perdieran su trabajo; se prohibieron una lista de actividades, las cuales a la fecha no se permiten por completo, lo cual ha generado desempleo, que ha impactado en los arrendatarios, y en toda la población.

4.4. Propuesta de modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia.

Respeto a la propuesta para contribuir a solucionar el incumplimiento en los contratos por parte de los arrendatarios y no dejar de lado al arrendador que sabemos que no son empresas sino personas que viven de esos arrendamientos también. Tenemos hasta el momento conocimiento de la situación que estamos pasando respecto a restringir varios de los derechos señalados en la Constitución como lo es el de libertad de reunirse, en un inicio de la pandemia la libertad de tránsito, la cual sigue en ciertos horarios, los cuales se siguen dando con los decretos que da el gobierno peruano. Dicho esto, las ayudas salvaguardas que el estado quiera hacer para con los ciudadanos para coadyuvar a que no se propague

más y más la covid19 tienen que ir de acorde con la ley sin ser vulnerada, avalada en los principios de “razonabilidad y proporcionalidad” en pro de ambos contratantes.

Así también, los arrendadores que tienen la posibilidad de arrendar su bien en ejercicio de sus derechos puede verse sucumbida, por medidas del Estado respecto a solo favorecer a una de las partes siendo este el arrendatario. Esto no sería la solución como lo vengo explicando has el momento porque se tiene que proteger a ambos, debido a que la situación afectó de una manera radical a ambos contratantes; siendo deber del derecho prever normas imperativas que protejan a las personas en los estados de excepción, ante las medidas que de manera directa o indirecta merman la actividad económica de las partes, arrastrándolas a incumplimientos contractuales no deseados.

A fin de afianzar nuestra propuesta, que es extender el plazo de la resolución contractual ante el estado de emergencia, se efectuaron entrevistas a 10 abogados especialistas en Derecho Civil. Las respuestas se presentan a continuación:

A la pregunta, ¿Considera Ud. que es necesario modificar el código civil añadiendo la protección del contrato de arrendamiento en el caso de estado de emergencia?, todos los entrevistados señalaron que si, atendiendo a la diferente situación que afecta de una u otra manera a las personas y a los efectos de los contratos celebrados, así también en sus respuestas señalaron que esta regulación se aplicaría a los contratos celebrados de manera posterior a la publicación de la modificatoria legislativa, pues no sería correcto alterar contratos previamente suscritos, y aceptados por las partes.

Como bien sabemos, el Estado de emergencia dado por el coronavirus se ha extendido por dos años, y las variantes siguen incrementándose, ahora nos enfrentamos a ómicron, y el próximo año quien sabe; la efectividad de las vacunas no llega siquiera al 80%, y se siguen perdiendo vidas de personas; así como las empresas, microempresas y los pequeños negocios.

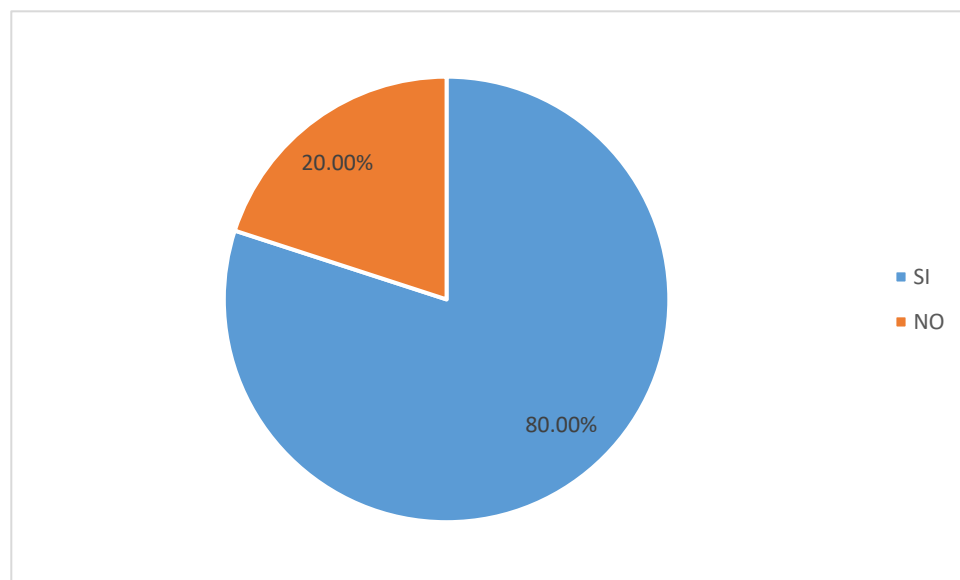
A continuación se presentan los resultados de la entrevista realizada:

Tabla 4.- ¿Considera Ud. que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	80.0%
NO	2	20.0%
TOTAL	10	100.0%

Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho constitucional

Figura 4.-¿Considera Ud. que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia?



Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Un 80% de los entrevistados señala que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia.

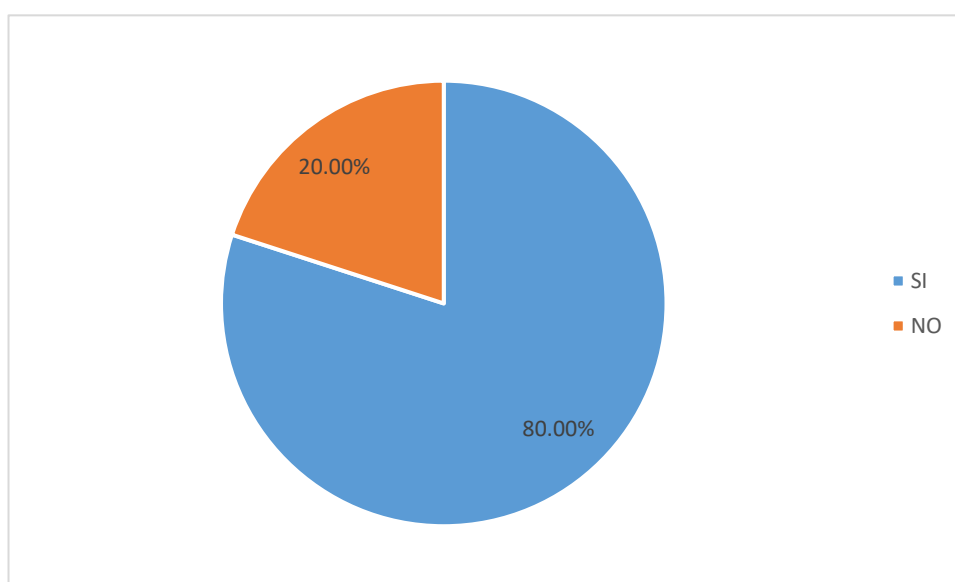
Tabla 5.- ¿Considera Ud. que este plazo debe extenderse a 4 meses más 15 días, antes de resolverse por falta de pago?

1.

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	80.0%
NO	2	20.0%
TOTAL	10	100.0%

Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Figura 5.- ¿Considera Ud. que este plazo debe extenderse a 4 meses más 15 días, antes de resolverse por falta de pago?



Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

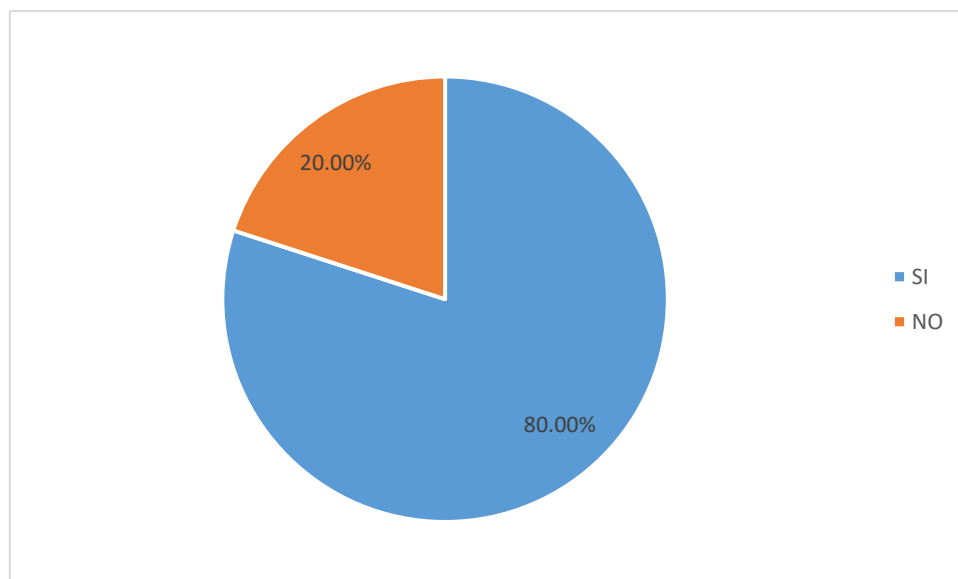
En el mismo sentido de las respuestas anteriores, un 80% de los entrevistados señala que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento, a 4 meses más 15 días, antes de resolverse por falta de pago, a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia.

Tabla 6.- ¿Considera Ud. que si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, puede resolverse el contrato cuando han vencido 4 meses más 15 días, se protege el derecho de los arrendatarios a fin de que no se resuelva por falta de pago el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	80.0%
NO	2	20.0%
TOTAL	10	100.0%

Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Figura 6.- ¿Considera Ud. que si se modifica el inc. 1 del art. 1697 del CC, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, puede resolverse el contrato cuando han vencido 4 meses más 15 días, se protege el derecho de los arrendatarios a fin de que no se resuelva por falta de pago el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia?



Nota: Entrevista aplicada a 10 abogados especialistas en derecho civil

Así un 80% de los entrevistados señala que si se modifica el inc. 1 del art. 1697 del CC, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, puede resolverse el contrato cuando han vencido 4 meses más 15 días, se protege el derecho de los

arrendatarios a fin de que no se resuelva por falta de pago el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia.

Así también, conviene señalar que a través de proyectos de ley se ha tratado de mermar los efectos de la resolución contractual, como el Proyecto de Ley N.º 5456/2020- CR “Proyecto de ley que regula condiciones en los contratos de arrendamiento, así como la prohibición del corte de servicios básicos, ante la declaratoria del Estado de Emergencia Nacional”, postulando que el plazo establecido en el art. 1697º del CC se suspenda en cuanto dure el Estado de Emergencia, no cual consideramos que generaría inseguridad jurídica respecto a la fecha de pago y la posibilidad de resolución contractual y desalojo, por ello es necesario una propuesta tangible como la que se presenta en la presente tesis.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1697º DEL DECRETO LEGISLATIVO 295º, CÓDIGO CIVIL PERUANO, PARA REGULAR EL PLAZO DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO EN ESTADO DE EMERGENCIA, ANTE INACTIVIDAD ECONÓMICA.

Según lo establecido en la Guía de Técnica Legislativa para la elaboración de Proyectos Normativos de las Entidades del Poder Ejecutivo (2019), respecto a la modificación de normas, debemos utilizar las siguientes reglas, que citamos a continuación:

2.5. Normas modificatorias

Una norma modificatoria es aquella que tiene por objeto modificar una norma vigente, de forma parcial o total. La modificación puede ser por nueva redacción o adición de normas.

Las normas modificatorias siguen las siguientes reglas de redacción:

- Deben limitarse a casos en extremo necesarios, pues es preferible la aprobación de un nuevo dispositivo.

- Aunque se quiera sustituir solamente una palabra, frase o inciso, debe hacerse referencia al texto íntegro del artículo modificado, incluyéndose la parte modificada. La parte modificada debe ir en letra negrita en el texto de la propuesta normativa.

TEXTO ORIGINAL

“Causales de resolución

Artículo 1697º.- El contrato de arrendamiento puede resolverse:

- 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.
- 2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.
- 3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
- 5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones”.

TEXTO PROPUESTO

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1697° DEL DECRETO LEGISLATIVO 295°, CÓDIGO CIVIL PERUANO, PARA REGULAR EL PLAZO DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO EN ESTADO DE EMERGENCIA, ANTE INACTIVIDAD ECONÓMICA.

Artículo 1°. Sustitúyase el Artículo 1697° del Decreto Legislativo 295°, Código Civil Peruano , por el siguiente texto:

“Artículo 1697°.- El contrato de arrendamiento puede resolverse:

- 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos. En caso de estado de emergencia, en ningún caso procede la resolución, si no se han cumplido por lo menos cuatro mensualidades y quince días.
- 2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.
- 3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
- 5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones.”

V. CONCLUSIONES

1. El contrato de arrendamiento es un contrato típico, pues está regulado en la ley (Código Civil). Es un contrato simple, pues genera una relación jurídica; de naturaleza civil o mercantil (leasing); el arrendamiento es un contrato principal, contrato consensual. En cuanto al tiempo es un contrato de duración, el cual puede ser determinado, determinable o indeterminado. En cuanto a su rol económico, el arrendamiento es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendamiento. El arrendador debe entregar en uso el bien al arrendatario y el arrendatario asumirá la obligación de pagar por dicho uso una renta determinada o determinable.
2. Las causales de resolución del arrendamiento están establecidas en el Art. 1697, y son: “1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos; 2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada. 3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres. 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador. 5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones”.
Así también, si se presentan los supuestos de excesiva onerosidad de la prestación, caso fortuito y fuerza mayor.
3. Es necesario proteger el contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia, en razón de que se debe privilegiar la conservación del contrato, la buena fe de las partes contratantes, la imprevisibilidad de la declaratoria en Estado de Emergencia, el vínculo existente entre el arrendatario y la cosa, cuyo uso puede ser casa habitación, local comercial,

entre otros; así como la necesidad de que el Estado propicie estabilidad en los contratos mermando el impacto de las medidas extremas que ante situaciones imprevisibles se deben ejecutar.

4. Se propone la modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia, el cual debe señalar en la parte in fine de su inc. 1 : “En caso de estado de emergencia, en ningún caso procede la resolución, si no se han cumplido por lo menos cuatro mensualidades y quince días”.

VI. RECOMENDACIONES

Se recomienda que el presente proyecto de Ley sea presentado a la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, a fin de que pueda viabilizarse, para proteger el contrato de arrendamiento como pilar esencia de la economía peruana.

Se recomienda que en tanto se implemente la ley, las partes puedan renegociar sus contratos, permitiendo flexibilización en el pago de la renta, por cuanto ante el actual Estado de Emergencia, la economía peruana aún no se ha recuperado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alpa, G. (2015). *El Contrato en General – principios y problemas*. Instituto pacífico SAC
- Arias, M. (2011). *Exégesis*. Tomo I, Normas Legales, Lima.
- Bravo, S. (2020). *Efectos del covid19 sobre los contratos en general y su relación con la teoría de la imprevisión y fuerza mayor*. <https://n9.cl/wn4w5>
- Blume, E. (1997). La Constitución económica peruana y el Derecho de la competencia. *Themis – Revista de Derecho* n°36. <https://bit.ly/3nawOWm>
- Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *Themis-Revista de Derecho*. <https://bit.ly/3gJw1ti>
- Borda, G. (2017). Manual de contratos. En G. Borda, *Manual de contratos* (pág. 440). Buenos Aires : Perrot.
- Cajusol, G. N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Castañeda, P. (2020). *Los arrendamientos en tiempos de coronavirus: una mirada legal y práctica para encontrar soluciones*. <https://n9.cl/1obit>
- Castillo Freyre, M. (2019). Tratado de los contratos típicos. El contrato de mutuo – el contrato de arrendamiento. En M. Castillo Freyre, *Tratado de los contratos típicos. El contrato de mutuo – el contrato de arrendamiento* (pág. 110). Lima: PUCP.
- Castiñeira, J. (2015). *La inexigibilidad de la prestación contractual ante la alteración sobrevinida de las circunstancias*. <https://n9.cl/h9jd0>
- Cienfuegos, M. (2020). Las cláusulas de fuerza mayor en tiempos de la pandemia del covid-19. *Gaceta jurídica*.
- Coca, S. (2020). ¿Qué es la Lesión Contractual y cuáles son sus elementos? <https://n9.cl/h1was>
- Código Civil peruano (1984).
- Constitución Política del Perú (1993).

- Convención Americana sobre Derechos Humanos. 22 de noviembre de 1969.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos. 10 diciembre de 1948.
- Díez Picazo, L. y Ponce. (2004). Contrato y libertad contractual. Themis 49 – Revista de Derecho. <https://bit.ly/3ndHwLS>
- Escobar, F. (2020). *Contratos. Fundamentos económicos, morales y legales. Primera edición.* Palestra editores SAC.
- Espinoza, N. Y. (2019). Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de barranca -años 2017 al 2018-. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/3405/NESTOR%20YSIDORO%20ESPINOZA%20ARCE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Flores, I. M. (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, Universidad Nacional de Loja]. <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf>
- Messineo, F. (2015). Manual de derecho civil y comercial. En F. Messineo, *Manual de derecho civil y comercial* (pág. 58). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019) Guía de Técnica Legislativa para elaboración de Proyectos Normativos de las Entidades del Poder Ejecutivo.
- Hernández-Sampieri, R. Y Mendoza, C. P. (2019). *Metodología de la Investigación. Las rutas cualitativa, cuantitativa y mixta.* 1era edición. México: McGraw-Hill / Interamericana Editores, S.A.
- Hoyos, V. L. (2018) La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/4554>
- León, L. (2020). *COVID-19, crisis sanitaria y retos del Derecho Civil: Entre la fuerza vinculante y la adecuación de los pactos contractuales.* <https://bit.ly/3a7bA8p>
- León, L. y otros (2020). Covid19: La inejecución de obligaciones por caso fortuito y fuerza mayor. *Gaceta Jurídica – Gaceta civil y procesal civil.*
- Mamani, J. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda.* [Tesis de

- pregrado, Universidad Mayor de San Andrés].
<https://repositorio.umsa.bo/xmlui/bitstream/handle/123456789/20538/T5387.pdf?sequence=1>
- Mejía, J. (2020). El Derecho Civil y la Salud Pública en el contexto de la pandemia covid-19 y el estado de emergencia. *Gaceta Jurídica*.
- Miranda, C. T. (2018). El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento. [Tesis de pregrado, Universidad San Pedro].
<http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/10287?show=full>
- Ninamancco, F. (2020). El covid-19 y los contratos de arrendamiento: ¿Es aplicable la excesiva onerosidad de la prestación? *Gaceta jurídica*.
- Ninamancco, F. (2015). La invalidez y la ineficacia del negocio jurídico en la jurisprudencia de la Corte Suprema. 1° ed. Perú. *Gaceta Jurídica S.A.*, p.129.
- Osterling, F. (2013). *Compendio de derecho de las obligaciones*. Lima, Palestra editores. <https://n9.cl/tx9j>
- Pasco, A. (2020). *Sí es necesario el proyecto de ley que suspende el pago de alquileres: Los mecanismos de tutela del Código Civil no son útiles*.
<https://n9.cl/be75g>
- Rioja, A. (2020). *La inejecución del contrato de arrendamiento en tiempos del covid-19*. La Ley. <https://n9.cl/u2q3e>
- Robledo, S. (2010). *Contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados a establecimientos de comercio*. <https://bit.ly/2W4neZk>
- Ruiz, M. (2020). Resolución contractual y buena fe en tiempos de pandemia. *Gaceta jurídica*.
- Salvat, R. (2015). Tratado de derecho civil argentino. Fuentes de las obligaciones: Contratos,. En R. Salvat, Tratado de derecho civil argentino. Fuentes de las obligaciones: Contratos, (pág. 68). Benos Aires: Guillermo Kraft,.
- Santillán, D. (2018). *La libertad contractual como libertad económica en el marco aplicativo peruano*. <https://bit.ly/377KSdS>
- Tamani, C. (2020). *El desequilibrio contractual sobreviniente debido a la emergencia sanitaria global y los arrendamientos de vivienda*.
<https://n9.cl/izl6d>
- Tamayo, G. G. (2015). La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo. [Tesis de pregrado, Universidad

Técnica de Ambato].
<https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/11643/1/FJCS-DE-841.pdf>

- Tribunal Constitucional del Perú (2004). *Sentencia recaída en el expediente N° 2670-2002-AA/TC*. 30 de enero, fundamento 3. <https://bit.ly/3naSaCX>
- Tribunal Constitucional del Perú (2011). *Sentencia recaída en el expediente N° 03128-2011-PA/TC*. 16 de abril. <https://bit.ly/37cy321>
- Tribunal Constitucional del Perú (2020). *Sentencia recaída en el expediente N° 00006-2020-AI/TC*
- Torres, A. (2012). *Teoría general del Contrato*. Primera edición. Lima. Instituto Pacífico S.A.C.
- Vásquez, F. (2020). *¿Y mi ceremonia?: Análisis de la imposibilidad sobrevenida a propósito del Covid19*. <https://bit.ly/3787f2B>
- Vásquez, G. J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contratos de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vera, L. A. (2018). *La insuficiente regulación del estado de emergencia en el ordenamiento jurídico peruano y las consecuencias atentatorias contra los derechos fundamentales*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/1140>
- Villalobos, V. (2020). *¿El Estado debe intervenir en las relaciones contractuales entre particulares? - Algunas consideraciones constitucionales y civiles sobre la intangibilidad contractual*. <https://bit.ly/377py8c>
- Vidal, F. y otros (2010). *Código Civil Peruano comentado-tomo VI Derecho de Obligaciones*, Gaceta jurídica, p. 830.

ANEXOS

Anexo 1. Declaratoria de autenticidad (autor)

DECLARACIÓN PERSONAL DE AUTENTICIDAD

Yo, Vassili Fessenjov Goñas Bardales, identificado con D.N.I. 33890242; de la Escuela Profesional de Derecho, autor de la Tesis titulada: Propuesta de modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el arrendamiento en Estado de Emergencia.

DECLARO QUE

El tema de tesis es auténtico, siendo resultado de mi trabajo personal, que no se ha copiado, que no se ha utilizado ideas, formulaciones, citas integrales e ilustraciones diversas, sacadas de cualquier tesis, obra, artículo, memoria, etc., (en versión digital o impresa), sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor, tanto en el cuerpo del texto, figuras, cuadros, tablas u otros que tengan derechos de autor.

En este sentido, soy consciente de que el hecho de no respetar los derechos de autor y hacer plagio, son objeto de sanciones universitarias y/o legales.

Pimentel, 27 de diciembre de 2021

Vassili Fessenjov Goñas Bardales
D.N.I. 33890242

Anexo 2. Declaratoria de autenticidad (asesor)

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD DE ASESOR

Yo, Dr. Enrique Rodas Ramírez, identificado con D.N.I. 09644977; Docente de la Universidad Particular de Chiclayo, asesor de la Tesis titulada: Propuesta de modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el arrendamiento en Estado de Emergencia.

DECLARO QUE

El tema de tesis elegido por el tesista Vassili Fessenjov Goñas Bardales, es auténtico, siendo resultado del trabajo de su investigación, bajo mi asesoría.

Pimentel, 27 de diciembre de 2021

D.N.I. 09644977

Anexo 3.- Consentimiento Informado

Propuesta de modificatoria al art. 1697 del Código Civil para garantizar la protección del arrendamiento en Estado de Emergencia

Estimado participante:

El presente estudio tiene por objetivo proponer la modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia.

Debido al conocimiento que usted tiene en la materia de estudio, se le pedirá participar de una entrevista cuya duración aproximada será de 25 minutos a través de la herramienta ZOOM, cuyo enlace le hará la invitación a través de su WhatsApp, brindando a través de móvil. Si tuviera alguna duda con relación al desarrollo del estudio, usted puede formular las preguntas que considere pertinentes.

Además, puede finalizar su participación en cualquier momento, sin que esto represente algún perjuicio para usted.

Si sintiera alguna incomodidad frente a alguna de las preguntas, puede ponerlo en conocimiento del investigador y abstenerse de responder.

Muchas gracias por su participación.

Firma del entrevistador

Firma del entrevistado

Fecha: _____

Anexo 4.- MATRIZ DE CONSISTENCIA

UNIVERSIDAD DE CHICLAYO FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN – ESCUELA DE DERECHO

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS	VARIABLES E INDICADORES	TIPO DE INVESTIGACIÓN	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	METODOLOGÍA
¿Cómo proteger al contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia?	Proponer la modificatoria al art. 1697 del Código Civil para proteger el contrato de arrendamiento en Estado de Emergencia.	Si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que en caso de estado de emergencia, en ningún caso procede, si no se han cumplido por lo menos cuatro mensualidades y quince días, entonces se protege el arrendamiento a fin de que no se resuelva el contrato por falta de pago ocasionado por la inactividad económica producida ante declaratoria de estado de emergencia .	VARIABLE 1	Investigación básica. Enfoque cualitativo Según Hernández y Mendoza (2019) "en este tipo de investigación, el investigador comienza el proceso examinando los hechos en sí y revisando estudios previos, ambas acciones de manera simultánea, a fin de generar una teoría que sea consistente con lo que se está observando que ocurre". (p. 470)	Diseño teoría fundamentada. Hernández y Mendoza (2019), citando a Taylor y Francis, "en la teoría fundamentada el investigador produce una explicación o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes". (p.526)	El presente estudio se realizará en la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, Perú; se realizará la revisión de la normativa vigente y de la literatura existente; a fin de validar la hipótesis planteada se efectuarán entrevistas a 10 abogados civilistas que se desempeñan en la ciudad de Chiclayo, Lambayeque, en el año 2021.
	OBJETIVOS ESPECIFICOS		VARIABLE 2			
	- Analizar el Contrato de Arrendamiento. - Examinar las causales de resolución por falta de pago del arrendatario. - Establecer como proteger el contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia.		Entonces se protege el arrendatamiento a fin de que no se resuelva el contrato por falta de pago por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia .			
INSTRUMENTO		METODOS DE ANALISIS DE DATOS				
Fichaje Guia de Observación Cuestionario		"En la técnica del fichaje, se utilizarán como instrumentos las fichas bibliográficas, fichas textuales, fichas de investigación documental, fichas de campo, etc. Análisis Documental.- utilizaremos y analizaremos las diferentes teorías expuestas en relación al tema de estudio, argumentando y buscando las mejores propuestas doctrinarias tanto nacionales como extranjeras por otro lado, la elaboración de fichas textuales y de resumen; teniendo como fuentes libros y documentos tanto físicos como virtuales Entrevista.- Se realizarán entrevistas a 10 abogados civilistas que se desempeñan en la ciudad de Chiclayo, Lambayeque, en el año 2021".				

Anexo 5. Instrumento de recolección de datos

Propuesta de modificatoria al art. 1697 del Código Civil para garantizar la protección del arrendamiento en Estado de Emergencia

Personal investigador: Vassili Fessenjov Goñas Bardales

Fecha:

1. ¿Cómo definiría Ud. al contrato de arrendamiento?
2. ¿Cuáles son los elementos del contrato de arrendamiento?
3. ¿Conoce Ud. las causales de resolución del contrato de arrendamiento? Si, No
¿Cuáles son?
4. ¿Cómo proteger al contrato de arrendamiento por incumplimiento de pago oportuno ocasionado por inactividad económica ante declaratoria de estado de emergencia?
5. ¿Considera Ud. que es adecuado que el Código Civil peruano, solo proteja el contrato de arrendamiento, durante 2 meses más 15 días de no pago, antes de que el arrendatario resuelva el contrato por falta de pago? Si, no, ¿por qué?
6. ¿Considera Ud. que este plazo debería ser ampliado a favor del arrendatario, al encontrarse afectado por el impacto del estado de emergencia? Si, no, ¿por qué?
7. ¿Considera Ud. que es necesario modificar el código civil añadiendo la protección del contrato de arrendamiento en el caso de estado de emergencia?
8. ¿Considera Ud. que es necesario ampliar el plazo para pago de renta por arrendamiento a fin de limitar la resolución contractual por inactividad económica en caso de estado de emergencia? Si, no, ¿por qué?
9. ¿Considera Ud. que este plazo debe extenderse a 4 meses más 15 días, antes de resolverse por falta de pago? Si, no, ¿por qué?
10. ¿Considera Ud. que si se modifica el inc. 1 del art. 1697, añadiendo que, en caso de estado de emergencia, puede resolverse el contrato cuando han vencido 4 meses más 15 días, se protege el derecho de los arrendatarios a fin de que no se resuelva por falta de pago el contrato de arrendamiento ante declaratoria de estado de emergencia? Si, No, ¿por qué?

Gracias por su participación.