

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN
UNA DECLARATORIA DE EMERGENCIA**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

LUIS FERNANDO PITA GONZALES

ASESOR

MANUEL OMAR TAFUR MARQUEZ

<https://orcid.org/0000-0002-0113-0929>

Chiclayo, 2022

**CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO EN UNA DECLARATORIA DE
EMERGENCIA**

PRESENTADA POR:

LUIS FERNANDO PITA GONZALES

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR:

Igor Eduardo Zapata Velez

PRESIDENTE

Ana María Margarita Llanos Baltodano

SECRETARIO

Manuel Omar Tafur Marquez

VOCAL

Dedicatoria

A mis padres, Segundo Pedro y María Elena, a mis abuelos Ángela Violeta y Luis Gonzales, y hermanos, quienes son mi mayor orgullo y fortaleza para seguir adelante.

Agradecimientos

A Dios, por darme la dicha de compartir con mis padres, hermanos, abuelos, los mejores momentos que la vida nos da.

A mi asesor temático Dr. Manuel Omar Tafur Márquez, por compartir conmigo toda su gran experiencia y conocimientos en la materia, para así de esa manera poder culminar satisfactoriamente con el mayor de los éxitos todo este proceso; a la Dra. Ana Maria Llanos Baltodano por estar ahí dándome fuerzas para seguir adelante.

Índice

Resumen	5
Abstract	6
Introducción.....	7
Revisión de literatura	8
Materiales y métodos	20
Resultados y discusión	22
Conclusiones	34
Referencias.....	35
Anexos	38

Resumen

El contrato de arrendamiento parte de una relación contractual, que es originada por el acto de voluntad que tienen las partes (arrendador - arrendatario), las cuales se comprometen entre sí, por un lado, el arrendador que cede temporalmente el uso de un bien a cambio de una renta y por el otro el arrendatario que hará uso de dicho bien con la obligación mencionada; de este modo se generan derechos y obligaciones entre sí. Sin embargo, durante los últimos años frente a la pandemia generada por la covid-19, la cual se originó en China, el Perú, se vio en la necesidad de dictar una declaratoria de emergencia en el país, mediante D.S. 044-2020-PCM, el cual restringió una serie de derechos reconocidos en nuestra Carta Magna, como es el de la libertad de reunión, libre tránsito, etc, para de esta manera frenar los contagios.

Debido al contexto señalado, se dieron una serie de incumplimientos en las obligaciones contractuales, por lo que, resulta necesario justificar la intervención del Estado frente a dicha situación, contribuyendo a la solución de esos incumplimientos; puesto que los dispositivos regulados en nuestro Código Civil, resultan ser insuficientes en dicho contexto.

Palabras clave: Contratos de arrendamiento, arrendador, arrendatario, declaratoria de emergencia, Cumplimientos, intervención del Estado

Abstract

The lease contract is based on a contractual relationship, which is originated by the act of will of the parties (lessor - lessee), who commit themselves to each other, on the one hand, the lessor who temporarily assigns the use of an asset to exchange for one rent and for the other the lessee who will make use of said good with the aforementioned obligation; in this way they generate rights and obligations among themselves. However, in recent years, due to the pandemic generated by covid-19, which originated in China, Peru was forced to issue a declaration of emergency in the country, through D.S. 044-2020-PCM, which restricted a series of rights recognized in our Magna Carta, such as freedom of assembly, free transit, etc., in order to curb contagion.

Due to the aforementioned context, there were a series of breaches of contractual obligations, therefore, it is necessary to justify the intervention of the State in the face of said situation, contributing to the solution of these breaches; since the devices regulated in our Civil Code, turn out to be insufficient in said context.

Keywords: Lease contracts, landlord, tenant, emergency declaration, Fulfillment, State intervention.

Introducción

La regulación de los contratos de arrendamiento en el Código Civil peruano se encuentra estipulado en el artículo 1666. Se entiende que el arrendador cede temporalmente al arrendatario el goce de un bien y que obtendrá utilidad directa del mismo. En efecto, el arrendador le otorga al arrendatario, la posesión del bien su uso y disfrute. Teniendo en cuenta que no le está transfiriendo la propiedad, el dueño seguirá siendo propietario, este no pierde su bien.

Ahora bien, dado que nuestro país se encuentra en Estado de Emergencia como consecuencia de la pandemia de la Covid-19 nos enfrentamos a ciertos efectos que causan una gran controversia. Tiene que ver con el arrendamiento, en el que el arrendatario usa la propiedad, pero su situación cambió drásticamente, ya que los recursos económicos que percibía se están viendo vulnerados en una gran magnitud.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, el Gobierno Peruano decreta con fecha 11 de marzo del 2020, la emergencia sanitaria en todo el Perú por el plazo de noventa días, mediante Decreto Supremo N°008-2020-SA y medidas de protección y control del Covid19. Acto seguido dispone restricciones de inmovilización, desde el 15 de marzo del 2020, a través del Decreto Supremo N°044-2020-PCM que declara el estado de emergencia nacional, por la descomunal circunstancia que afectan la vida de la población peruana. Luego, ha ido estableciendo una serie de decretos hasta el momento, los cuales imponen restricciones, como lo es el libre tránsito de las personas, impedimento de ciertas actividades que son de comercio, así como también profesionales.

La crisis sanitaria provocada por la pandemia ha tenido un impacto importante en la ejecución de una serie de contratos. A efectos de la presente investigación, nos interesan los contratos de arrendamiento. No cabe duda que esta medida de aislamiento ha afectado la economía del país, muchas personas tienen problemas para cubrir el costo del alquiler, debido a actividades laborales suspendidas que no tienen ingresos.

Todo lo mencionado anteriormente indica que una gran parte de la población se está viendo afectada, para ello hacemos la consulta y según INEI en el último Censo del (2017) 1'256, 000.00 familias viven en viviendas alquiladas en el Perú.

Considerando el análisis de nuestra realidad problemática se formula el siguiente problema de investigación: ¿Por qué es necesaria la intervención del Estado a través de un dispositivo legal que regule las consecuencias generadas por los incumplimientos de los contratos de arrendamiento en una declaratoria de emergencia?

Ante la pregunta planteada se formuló la siguiente hipótesis de trabajo: Ante una declaratoria de emergencia dada por el Estado se genera el incumplimiento de los Contratos de Arrendamiento, entonces, el mismo Gobierno debe intervenir mediante un dispositivo legal, el cual va a lograr un equilibrio en las prestaciones de las relaciones obligacionales, sin vulnerar el derecho que tienen los privados a la libertad de contratar previsto en la Constitución.

Por tanto, la presente investigación se elabora con la finalidad de justificar si el Estado tiene que intervenir en el contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario incumple la obligación de pago; buscando brindar una solución que beneficie a la parte perjudicada de la relación contractual, sin vulnerar el derecho a la libertad de contratación previsto en la constitución.

De la misma forma se obtendría que dicha situación permitiría que el obligado (arrendatario) continúe ejerciendo la posesión del bien, hasta que dicha condición jurídica regrese a su forma original, bajo la cual se suscribió su contrato.

Es por ello que se plantea como objetivo general, determinar si es indispensable la intervención del Estado ante el incumplimiento de los arrendatarios, dada la coyuntura nacional. Por otro lado, como objetivos específicos se plantean dos, el primero que es el de analizar si la intervención del Estado puede darse a nivel de control de las condiciones previendo mecanismos de renegociación para las partes, suspendiendo los efectos del contrato o equiparando las prestaciones mediante subvenciones al arrendador ante los incumplimientos de los contratos de arrendamiento. El segundo objetivo es proponer un dispositivo legal conforme al principio constitucional de Libertad Contractual, que contribuya a la solución del incumplimiento del contrato de arrendamiento, producido en el contexto de una declaratoria de emergencia.

Revisión de literatura

Para realizar esta investigación es importante estudiar los antecedentes sobre este estudio, porque permite cumplir con los objetivos que se proponen. Empezaremos en revisar las diferentes fuentes escritas de tesis relacionado con el tema. Aquellas tesis fueron escritas para optar el título de abogado, tesis de maestría y tesis doctorales.

1.1. Antecedentes

Los antecedentes que se presentan en el siguiente apartado comprenden fuentes que ahondan el desarrollo del tema, que son de interés para nuestra investigación.

- **Hoyos, V. L.** (2018) *“La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento”*. Tesis para obtener el grado de doctor en derecho y ciencia política, Lambayeque, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

El autor señala que el dispositivo jurídico que muestra el código civil en el artículo 1697, es directo al decir que se pacta la renta por mes, pero las partes tienen una autonomía al momento de celebrar el contrato, en el cual pueden establecer la resolución del mismo por falta de pago; de modo que esto surge cuando no se respetan los plazos. Además, señala que el contrato podrá resolverse sin llegar a acudir a un proceso judicial, el cual será un tanto tedioso. Esta investigación es importante porque permite verificar que ante un incumplimiento se puede resolver el contrato.

- **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 para obtener el título de abogado, Lambayeque, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

El arrendamiento de bienes es un contrato por el cual una persona, llamada arrendador, se llega a comprometer, para proporcionar a otra persona llamada arrendatario su bien para que sea gozado de manera temporal, a cambio de un pago mensual por el alquiler. Además, también se muestra que se trata de un negocio jurídico que se lleva a cabo entre dos personas o más, una el propietario y el otro el inquilino, por lo que están obligadas, por un lado, a ceder el uso del bien (arrendador) y por el otro lado el que usará el bien (el arrendatario), pero cumpliendo con su obligación del pago de una renta.

De esta manera, el arrendamiento viene a ser un acto de voluntad, por un lado, una persona está obligada a proporcionar el disfrute del bien a otro por un período de tiempo, mediante un precio o monto acordado. Esta investigación permite conocer qué criterios se utilizan para dicho contrato, Asimismo, verificar la presunta falta de pago, vencimiento del contrato no conduciría a un juzgado, porque estos casos no constituyen mayor complicación; ya que esto tornaría algo fastidioso para las partes, y el Estado es quien deberá destinar parte de su presupuesto a resolver este tipo de conflictos entre partes.

- **Miranda, C. T.** (2018) ***"El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento"***. Tesis para obtener el título de abogado, Huacho, Universidad San Pedro.

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 alquila la propiedad, sin mayores preámbulos, esto con el fin de que se agilice todo el proceso. De esta manera se puede determinar que con la reposición del bien se cumple con la finalidad de una de las cláusulas pactadas en el contrato.

- **Vásquez, G. J.** (2017) ***"La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contratos de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano"***. Tesis para obtener el título profesional de abogado, Lima, Universidad Cesar Vallejo.

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 arrendar, 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.

El estudio de su investigación tiene el propósito de analizar la normativa, que muestra el proceso de desalojo, visto de las partes que suscriben dicho acuerdo en un contrato, como lo es el arrendador y arrendatario. Además, precisa si la regulación que tenemos es eficiente y ayuda a proteger a las partes, sin la necesidad de ir a un proceso engorroso, el cual debería de ser de naturaleza rápida y célere.

Consideramos esta investigación como antecedente para saber de qué manera se da el contrato de arrendamiento, también como se muestra la participación de las partes en los contratos, ya que, es relevante porque el uso del servicio adquirido tiene una obligación el cual es una renta.

1.2. Bases teóricas

1.2.1. Intervención del Estado en el sistema contractual

A. El contrato según en el modelo económico del Estado Peruano – artículo 62 de la Constitución Política del Perú

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 posibilita 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)

Dicho esto, cada contrato, no solo beneficiará a las partes, en la medida de obtención de recursos que quieren; sino que también esto dará un gran beneficio a la organización social, en la medida que generará condiciones para que las partes puedan realizar algunos intercambios con terceros. Como indica Escobar 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). (2020, p. 45)

Según (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.

La Constitución económica peruana establece en su artículo 61 la siguiente norma:

"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 en el modelo del Estado Peruano, lo encontramos 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.

Una vez celebrado el contrato, las disposiciones contenidas en la ley son supletorias al ahínco de los contratantes, estas automáticamente ingresan a los términos contractuales.

Lo que señala el artículo 62 es que los contenidos de los contratos no podrían ser modificado por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Da la impresión de que se

consagra, como ciertos siguen creyendo, un régimen de intangibilidad o santidad de los pactos contractuales, sin diferencias. (León, 2020)

En el Perú, prevalece la teoría de los hechos cumplidos. No obstante, el artículo 62 de la Constitución puede ocasionar desconciertos, porque parece plantear otra teoría, esta es la de los derechos adquiridos para los contratos, evitando de esta manera la influencia del estado en el contrato, esto genera muchas críticas. (Albán, 2011)

Dicho artículo es innecesario para su propósito, ya que la Constitución brinda una adecuada protección contractual más allá del alcance de dicho artículo en mención.

Encontramos en la Constitución a la Santidad del Contrato, que consiste según Gutiérrez en:

Una vez firmado el contrato, este será intangible, es decir, no podrá ser dañado por la norma que entren en vigencia posterior al contrato ya consentido. Detrás de la santidad del contrato tiene una posición, esta es la de considerar la autonomía de la voluntad como un dogma que trate de ser imparcial ambas partes. (2005, p.841)

Se presume que, si las personas son autónomas y tienen cierta igualdad, entonces el contrato por ello debe ser justo, y de darse la presencia del Estado generaría desequilibrios.

No obstante, en el tiempo esto resulta insostenible; ya que no sería adecuado decir que en los contratos hay igualdad, cuando nos damos cuenta que hay acantilados sociales tan claros como el agua.

B) Libertad contractual o autonomía contractual

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.

Tal lege garantiza, *prima facie*:

- Autonomía para determinar la celebración del contrato, de la misma manera la potestad de elegir a la otra parte.
- Confianza para determinar, de común acuerdo, la materia objeto de regulación en el contrato.

De la misma forma para Santillán (2018), 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 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)

Dicho así, el Estado en esta relación produce desequilibrios. Es comprensible que la libertad otorgada a las partes no sea suficiente para purificar las relaciones que ha formado.

El Tribunal Constitucional en su sentencia del expediente N° 00006-2020-AI/TC, precisa que lo intangible no es absoluto, como los derechos fundamentales, sino que debe sucumbir ante situaciones que perjudican intereses generales o comunes, o que exista un gran peligro que afecte por circunstancia o hecho extraordinario. (Villalobos, 2020)

C) Intervención estatal en las relaciones contractuales

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 (...) No obstante 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 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”.

Respecto del presente, en su debida oportunidad Max Arias Schreiber Pezet, el autor del proyecto de la parte general de los contratos de nuestro Código civil peruano, indicó que esa parte del código está inspirada en interés común, y no se aplica los requisitos de validez y forma de los contratos, ante la entrada en vigor del código de 1984, porque de lo contrario constituiría un estándar constitucional de irretroactividad de la ley. No simboliza que el código en mención no se aplique a las consecuencias de la ejecución del contrato. (Soto, 2011)

Dicho esto, podemos preguntarnos si es que realmente el artículo 1355 del código civil, se halla derogado o vigente. En lo personal este se encuentra vigente y no existe incompatibilidad con el texto de la Constitución, dicho artículo sería de uso extremadamente en situaciones como interés social, público o ético, ya que de una u otra manera el estado no puede dejar de lado el ius imperium para dicta leyes y dar orden.

1.2.2. El incumplimiento de las obligaciones en el contrato de arrendamiento

A) El arrendamiento en el sistema contractual peruano

El arrendamiento se encuentra en nuestro código civil, tipificado 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 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.” (código civil peruano, 1984)

Este tipo de contrato es típico, por su regulación; el cual genera una relación entre las partes. El arrendamiento no es un tipo de contrato nuevo, puesto que este tipo de contrato tiene historia en la normativa peruana, está desde el código civil de 1852, el cual menciona que: se llama arrendamiento por la locación de bienes inmuebles. La de casa en la cual se habita y aquellas muebles que están destinada al uso urbano, se las conoce como alquiler. (Código civil peruano, 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 arrendador se compromete con el 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 arrendatario 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 autor del proyecto general de los contratos en el código civil, explica que cuando un bien no ha sido aún entregado, el arrendatario puede suspender su cumplimiento de obligaciones dado a su persona (la renta pactada), hasta que se le haga la entrega de dicho bien. (Arias Schreiber, 1987, p. 323)

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 sus efectos. Estas son: La excesiva onerosidad de la prestación, la rescisión por lesión, la imposibilidad sobrevenida de la prestación, el caso fortuito y fuerza mayor.

Según (Osti, 1918, como se citó en Torres, 2012) la cláusula “rebus sic stantibus”. explica la excesiva onerosidad. A esta última se le conoce igualmente con los calificativos siguientes: imprevisión, la cual Francia adoptó. La doctrina y la jurisprudencia de argentina está casi acorde con el utilizar esta denominación. (p. 1240.).

Al respecto (Morales, 2011, como se citó en Coca, 2020), mencionó que una de las teorías que intentaban explicar la excesiva onerosidad de la prestación es la doctrina de la cláusula “rebus sic stantibus”. Según ella, 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. 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.

Nuestro Código Civil lo regula bajo el nombre “Excesiva Onerosidad de la prestación” (artículo 1440 y ss.). El artículo 1440 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. Por lo que la resolución no va poder ser llamada si esta onerosidad se encuentra dentro del rango normal del contrato.

(señalado en el artículo 1467 y 1469 de nuestro ordenamiento civil peruano). 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, Sídney Bravo Melgar (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.

Al mismo tiempo el 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.

De modo que, 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)

Conviene indicar que 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)

Tal 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), sin embargo, en el ordenamiento Peruano no hay principio de equivalencia de la prestación, el orden es indiferente deja que las partes sean libres de generar prestaciones, concluir negocios de hecho malos; nuestras leyes son un tanto indiferentes. Dejando la posibilidad de que en casos sumamente excepcionales pueda intentar entrar como es el caso de la figura de la rescisión. (pág. 288)

En otras palabras, como lo señala Coca (2020), aun hallándose un contrato por tratarse de un acuerdo entre partes y siendo además un contrato permitido por no ser encontrado en ninguna causal de nulidad o anulabilidad del mismo, el resultado del acto se torna un tanto perjudicial o abusivo para una de las partes.

Para terminar, 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.

B) El incumplimiento de las obligaciones en el 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 localizan en el artículo 1697 y 1698 del código civil peruano.

Asimismo, como lo señala 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)

Al mismo tiempo 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.”

C) 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 decretó, una restricción de inmovilización, generó un incumplimiento de los Contratos de arrendamiento, en vista del hecho de que el arrendatario no podía realizar su trabajo diario, de modo que no recibiría un salario, esto condujo a incumplir con lo pactado mensual.

Diversos juristas se han pronunciado sobre el incumplimiento de los contratos de arrendamiento en estos tiempos.

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 arrendatario 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)

En definitiva, Castañeda (2020), señala que la solución a dichas 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, adicionalmente la posibilidad de poder encontrar a otro arrendatario y los costos. Señala además que, si fuera el caso de que se viera aplicada la Excesiva Onerosidad de la Prestación, veamos que se van a dar una serie de procesos, reclamaciones, etc.

Al contrario, 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.

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)

De la misma forma 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)

De igual importancia señala 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)

El autor (Katsivela, 2007, como se cita en Cienfuegos 2020), comenta que no es un secreto que las partes de un contrato son libres para determinar el contenido del mismo, incluyendo sus derechos y obligaciones, por lo cual es posible que en los contratos se inserten cláusulas específicas que regulen determinadas situaciones como los eventos de fuerza mayor. Además, es también claro señalar que un aspecto central es el negociar y redactar las cláusulas contractuales es que al momento de distribuir los riesgos se busquen minimizar estos últimos y maximizar los recursos del contrato. En el caso de las cláusulas de fuerza mayor, cuando están bien redactadas, “maximizan la protección de las partes contratantes y minimizan la probabilidad de consecuencias no deseadas”. (p.131)

Materiales y métodos

El presente artículo se ha realizado en base a una investigación cualitativa, o sea, al método de investigar que se usa principalmente en las ciencias sociales, como en el Derecho, con el propósito de identificar la naturaleza de las realidades o de la cuestión a tratar, así mismo, explicar las razones de las distintas presencias del comportamiento e investigar el porqué del problema.

La investigación documental es un proceso que se fundamenta en la búsqueda, recuperar, analizar, criticar e interpretar datos no principales, en otras palabras, los conseguidos y consignado por otros investigadores en fuentes documentales: impresiones, audiovisual o de manera electrónica. Como en toda investigación, la finalidad de este diseño es el aporte de conocimientos totalmente nuevos. (p. 27)

De acuerdo con lo afirmado por Arias, en este tipo de investigación no solamente se registra textualmente la información encontrada en las fuentes bibliográficas, sino que además de ello se reflexiona y se interpreta con un tratamiento crítico, de tal forma que se den una serie de nuevos conocimientos.

Adicionalmente, Bernal (2010) indica que la investigación bibliográfica “consiste en analizar la información redactada de un determinado tema, con el fin de poder generar relaciones, diferencias, distintas posturas o el estado actual del conocer respecto al tema que se está investigando”. (p. 111)

Toda investigación requiere de un diseño de investigación, el cual indica los pasos a seguir para responder a la pregunta de investigación, además, de cumplir con los objetivos planteados.

Por lo tanto, Tamayo y Tamayo (2003) señala que el diseño de investigación “es un planteamiento de actividades subsecuentes y planeado, que puede acomodarse a cada investigación en particular y cada paso y pruebas a realizar, además también cada técnica que se utiliza para recopilar información y analizarlos”. (p.108)

En esa línea, se describen una serie de actividades como parte del diseño de investigación bibliográfico:

- Una clara delimitación del problema de investigación.
- Una exhaustiva revisión sistemática, estricta y amplia del material bibliográfico.
- Además, se realizará un análisis y pensamiento de la información bibliográfica más calificada, las cuales dilucidaran la investigación.
- Elaboración de un esquema de temas, de acuerdo a los objetivos específicos.

Método analítico

El método analítico busca hacer una descomposición del objeto de estudio en sus elementos constitutivos o dimensiones, por eso tendrá en cuenta el analizar la información obtenida de las distintas fuentes tanto bibliográficas o también documentales, con ello queriendo identificar cada relación y diferenciar unas teorías de otras y, al mismo tiempo, concluir con propuestas teóricas argumentadas.

Al respecto Campos (2017) afirma que las investigaciones de carácter bibliográfico-documental, se basa en “el analizar y recopilar datos; será, necesario, un estudio bibliográfico de carácter analítico. De ahí que es necesario incluir en la metodología una explicación del procedimiento lógico y analítico que se empleará para cumplir cada objetivo”. (p. 47)

Por lo tanto, en la investigación se perseguirá el método analítico, para examinar las propuestas un tanto teóricas de acuerdo con los objetivos que se persiguen en esta investigación.

Análisis documental

En esta investigación se llega a utilizar el análisis documental, teniendo en cuenta los diferentes documentos, al respecto Bernal afirma que, el análisis documental “es un método basado en fichas bibliográficas que tienen como fin analizar el material recopilado”. (2010, p. 194)

Esto quiere decir que el análisis minucioso que se realiza es sobre un escrito que contiene información para fundamentar de una manera más adecuada las afirmaciones que justifiquen lo que se quiere en cada objetivo de la investigación. Por lo tanto, se ha de tener en cuenta que el análisis documental es un trabajo por el cual de un proceso intelectual extraemos unas nociones del documento para representarlo y facilitar el acceso a los originales y por ello mismo pueden servir para su difusión y elaboración de nuevos documentos.

Tal como se describe, lo que señala esta afirmación es atender a los elementos que permitieron el desarrollo de la presente investigación, que comprende la acción del proceso de lectura, síntesis y representación de los documentos que hacen referencia a al análisis de la ética personalista, teniendo en cuenta una selección de las ideas más relevantes de los diferentes documentos tales como, libros, tesis, artículo científico, entre otros, extrayendo las ideas más importantes para fundamentar teóricamente lo planteado en la investigación.

Técnicas de gabinete: Fichaje

Dentro de la investigación esta técnica permitirá organizar el fundamento teórico de la investigación para lo cual se utilizarán como instrumentos las fichas textuales y bibliográficas. Estos documentos en la idea de Malca y Vidaurre, “permiten a que el investigador coloque un criterio seleccionando mediante normas, toda información referida a su tema”. (2010, p. 94)

- Fichas textuales:

Se resalta que existen diferentes fichas como lo son las fichas de resumen, de contenido, de parafraseo, de análisis, entre otras. En esta investigación se considera principalmente fichas textuales, las que por su naturaleza se adecuan a esta investigación. Estas fichas como lo señala Malca y Vidaurre, “se transcribe tal cual las partes más significativas del contenido de las fuentes. Es el testimonio directo del autor y ahí reside su valor”. (2010, p. 96) Así pues, esta herramienta nos sirve para transcribir ideas y conceptos de mayor relevancia en los textos que se utilizaron en este trabajo de investigación.

- **Fichas bibliográficas:**

En este trabajo se utiliza la ficha bibliográfica para registrar los datos de libros, artículos o tesis. La ficha bibliográfica viene a ser una ficha pequeña, la cual su uso es el de apuntar los datos de un libro o artículo, estas fichas se hacen para cada libro que eventualmente pueden ser útiles a nuestra investigación.

Se realizó mediante un método analítico y análisis documental. En esta investigación se ha manejado el análisis documental, teniendo en cuenta los diferentes documentos investigados. A ello, Bernal (2010) manifiesta que el análisis documental “es un metodo basado en fichas bibliográficas que tiene como objetivo analizar el material.” (p.194).

Teniendo en cuenta lo que persigue esta investigación, para la redacción se ha tomado en consideración los procedimientos siguientes:

1. Observación, descripción y redacción de la realidad problemática de la que se quiere investigar.
2. Plantear y analizar el problema.
3. Planteamiento de los objetivos, general y específico, según el planteamiento del problema.
4. Recopilar y seleccionar documentos para el fin de la investigación.
5. Lectura analítica aplicando la técnica del fichaje.
6. Redacción del artículo científico.

Resultados y discusión

1. Análisis de factibilidad de la aplicación de los dispositivos que presenta el código civil peruano como salvaguarda para las partes

En el presente apartado se abordará el análisis de la factibilidad de los distintos dispositivos que nuestro Ordenamiento jurídico señala como salvaguarda para las partes; en el cual un determinado grupo de juristas indica que, los arrendatarios ya tienen, ciertas salvaguardas para su protección, para que no sean desalojados, para que no haya injusticias. Los dispositivos a señalar son: la excesiva onerosidad de la prestación, la fuerza mayor, la imposibilidad sobrevenida de la prestación y por último se consigna a la Rescisión por lesión; todos estos se irán analizando a continuación.

1.1.La Excesiva Onerosidad de la Prestación

Señalando como primer dispositivo a la excesiva onerosidad de la prestación, la cual sabemos que se encuentra plasmada en el artículo 1440 de nuestro código civil, en la que se señala que si se llega a dar que la prestación se convierta en excesiva onerosa por ciertos factores como un acontecimiento extraordinario, la parte que se perjudique puede pedir al juez que reduzca o por otro lado aumente lo acordado (contraprestación); esto con la finalidad necesaria de que se ponga fin a la ya mencionada.

Según el artículo 1440 del código civil peruano, la teoría de la excesiva onerosidad se aplica a la "ejecución continua, periódica o diferida", de modo que los contratos de ejecución inmediata son marginados. De acuerdo con este artículo, la excesiva onerosidad se superpone a cada obligación contractual que pueden verse afectadas por el tiempo, ya sean continuas, periódicas o restringidas por condiciones o plazos.

La excesiva onerosidad de la prestación se basa en excepciones. Para los contratantes, esto se da en condiciones anormales absolutamente impredecibles a la hora de convenir una prestación determinada. Esto quiere decir que el contrapeso de intereses que causó que las partes suscribieran el contrato pues se rompa, y que los beneficios que originalmente fueron el resultado del equilibrio, solo pueden realizarse a costa de pérdidas grandes de una de las partes.

Dicho en otras palabras, las partes que suscribieron las condiciones de una prestación (contratantes) en un inicio se vean afectadas, lo que conllevaría a que se hagan a un lado los beneficios generados en lo pactado y solo puedan dar pérdidas o ruina. Esta excesiva onerosidad no es necesariamente responsabilidad de una de las partes, puesto que ellos no la causaron, sino que se dio por ciertas circunstancias, hechos que no fueron pronosticados; de tal manera que genera ciertos atolladeros para poder cumplir con las obligaciones acordadas por las partes. Es de necesidad cotejar esos hechos, como también se requiere una sentencia judicial.

Conviene subrayar que, si se diera esta figura, la resolución no tiene efectos retroactivos, actúa, muy por el contrario, dando libertad a los contratantes de la ejecución de sus prestaciones.

Así pues, apoyándome en lo dicho por Alan Pasco (2020), respecto a que si el interés del arrendatario es que no lo obliguen a que cumpla con su obligación sin que eso pueda generar la no posesión del bien que estaba arrendando, no va funcionar. Si fuera el caso que se acepte, se quisiera aplicar esta figura, se beneficie al inquilino con la disminución de la renta, obtendríamos con ello que el arrendador plantee la resolución señalada en el artículo 1440 del Código civil. O sea, el propietario se niega rotundamente a que se genere esa disminución y con eso llevar a dejar sin efecto el contrato de arrendamiento. Conclusión de esto es restitución del bien que se encontraba en posesión del arrendatario.

Dicho con otro ejemplo: Pepito (en adelante “P”) trabaja en una empresa “X”, la cual le paga por sus servicios un determinado monto, luego de unos meses este señor contrae una deuda, un préstamo de aproximadamente de \$/. 15,000 dólares cuando el tipo de cambio en el Perú era de s/.3.00 soles exacto; convirtiendo ese dinero en soles la deuda generada a “P” es de s/45.000 soles. Por circunstancias de la vida la economía peruana quiebra, la moneda se devalúa y lo que era considerada con respecto al dólar, por lo señalado el tipo de cambio llega a subir a aproximadamente s/. 10,000 soles. Esto generaría que para que “P” pueda pagar la deuda contraída necesite s/. 150,000 (ciento cincuenta mil soles). En tal situación señala la doctrina que “P” si puede invocar la excesiva onerosidad.

En definitiva, sí se optaría por dicha figura; pero la pregunta a plantearnos es si esta figura señalada por nuestro ordenamiento jurídico se daría en nuestra situación (contrato de arrendamiento), pues claramente es no, debido a que la crisis en la que nos encontramos no es por una devaluación de nuestra moneda, como tampoco lo es por un alza de la misma, sino que es otro el motivo (falta de ingresos del arrendatario), lo cual no permite cumplir con la obligación pactada inicialmente.

Así mismo, León (2020), nos explica con 4 breves argumentos que la excesiva onerosidad de la prestación no tiene relevancia en el contexto en el cual nos encontramos. El código civil peruano señala que, ante la excesiva onerosidad por acontecimientos

extraordinarios e imprevisibles, la parte afectada puede solicitar al juez que menore o incremente la contraprestación. Hasta ahí, los regímenes se asimilan, pero según lo que señala el legislador, si la reducción o el aumento no se dieran, “o si lo solicitara el demandado”, el juez va decidir por resolver el contrato. Dicho de otra manera, la posición favorecida es la de aquella parte cuya prestación está libre de la incurrir en los eventos sobrevenidos, la cual puede rechazar el ajuste y, a su conveniencia, resolver el vínculo. (pág. 22)

El segundo argumento es que para poder utilizar la excesiva onerosidad es totalmente necesario que el acuerdo dañado sea posible, pero a un costo más elevado. Las desproporciones en la ejecución de dichas prestaciones no ocasionan una responsabilidad para el deudor, al estar apoyado en las medidas del gobierno. Ahora señalado lo anterior pues que tendría que ver esta figura con el pago. Esta situación puede depender de los ingresos que tenga el arrendatario, sus ahorros o quizá hasta ser respaldado por el sistema financiero, pues no porque ahí no estaría presente la onerosidad. (pág. 23)

En cuanto al tercer argumento, el código civil señala que el evento sobrevenido tiene que cumplir requisitos, los cuales son los de ser extraordinario e imprevisible. Pues bien, si se entiende de manera de restricción, no nos encontramos incluso ante un caso que encaje con dicha figura. En cuanto al cuarto y último argumento, es descabellado proponer una salida jurisdiccional frente al estado de emergencia sanitaria. La excesiva onerosidad no tiene un respaldo en la norma que lo favorezca. (pág. 24)

Apoyándome también en el pensamiento de Bernales Enrique (1999, como se citó en Ninamancco, 2015), sobre que el ordenamiento civil peruano hace mención a la excesiva onerosidad de la prestación como mecanismo de defensa para enfrentar dichos problemas, lo cual es insuficiente; lo que se podría hacer mejor es darle al legislador la potestad de modificar los términos contractuales, pero que a que se llega con esto, por una parte darle celeridad a situaciones de demasiada urgencia, en lugar de esperar a que el poder judicial lo haga; pero sabemos que tenemos a la santidad de los contratos, en la cual en la situación señalada el legislador estaría vulnerando nuestra Carta Magna al querer solucionar los problemas de las partes modificando los términos del contrato.

En concreto si fuera el hipotético caso que se diera generaría un enorme aumento de procesos judiciales destinados a corregir el contrato en curso de ejecución, entonces en resumen la figura presentada no es la solución para salvaguardar a las partes en el contexto en el cual nos encontramos.

Por tanto, se va aplicar cuando la prestación objetivamente se ha hecho gravosa, no cuando hay una imposibilidad para incumplir. Esta figura necesita de varios años de litigio para que el inquilino obtenga una reducción de su renta; esto no tendría ningún sentido en el contexto en el que nos encontramos.

1.2.El caso fortuito o fuerza mayor

Como segundo dispositivo tenemos al caso fortuito o fuerza mayor, para analizar si es factible su aplicación en una declaratoria de emergencia.

Tenemos entendido que esta figura la encontramos 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 e 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.

Asimismo, lo que busca la fuerza mayor 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 y/o compensación por daños y perjuicios.

Pero 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.

En consecuencia, 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 es claramente muy bueno viéndolo de pantalla, pero si nos adentramos nos percatamos que el arrendador resulta afectado, el cual puede suspender su obligación, esto conlleva a no mantener al arrendatario en el uso y disfrute del bien (artículo 1316 y 1426). Dicho de otra manera, el arrendador solicitaría su bien (restitución) para no seguir siendo el perjudicado.

1.3.La imposibilidad sobrevenida de la prestación

La tercera figura a mostrar es la de imposibilidad sobrevenida, la cual sabemos que se perfeccionará con el contrato, pero antes de que el contrato esté completamente en ejecución la prestación se volverá imposible, entonces el problema no girará en ver si el contrato cumple con todo, si es válido o no. En dicha situación nos vamos enfrentar ante el incumplimiento del contrato, este no será imputable, en otras palabras, liberará al deudor de la obligación de cumplir con la deuda del contrato pactado.

En resumen, el resultado de la figura en mención es la resolución del contrato. O sea, el arrendatario sabemos que se beneficia de la excepción (exonerar de la obligación, la cual es el pago), pero sigue estando en la obligación de devolver el bien.

1.4.La rescisión por lesión

Y por último contamos con la lesión, la cual es una forma de invalidez del contrato que protege a las personas que trabajan en condiciones desiguales debido a la necesidad. Se ejercita según el artículo 1447 de nuestra legislación civil, 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.

Con respecto a la figura la cual estamos tratando que es la lesión, el Código indica que lo que se trata es evitar el mal uso de las leyes y los actos de mala fe, lo que busca es que las personas sean leales, y actúen correctamente; cuando una de las partes usa el estado de necesidad en la que la otra parte se encuentra para arruinarla es lo que se quiere evitar, el aprovechamiento de por sí.

Cabe analizar que la lesión como figura le da a la parte afectada (arrendatario) el derecho de solicitar la rescisión del contrato; esto lo salvaría de ya no pagar, pues sí, sería un desahogo total puesto que durante los meses que ha estado no dará ni un sol, ¿pero esto que genera? que de igual forma estaría aún obligado a devolver la propiedad. Entonces estamos ante un simple adiós al bien ocupado y le generará la exposición a la que nos encontramos en la actualidad el covid19. Además, sería descartada esta figura, debido a que la rescisión solo se da por la vía judicial y esto en el estado de emergencia generaría carga procesal.

Se debe señalar que no estamos ante un caso de lesión, debido a que los arrendatarios han alquilado los inmuebles en una situación donde todo concurre con la realidad; la lesión quizá pueda darse con el tiempo.

Así pues, algunos juristas señalan que en dicha situación extraordinaria e imprevisible que impacta a las partes contratantes, se debe renegociar tal y como lo expresa el artículo 1362 del C.C., la cual resulta ser la manera más idónea de solucionar dicho problema. Señalan que si este acuerdo se diera el mercado va seguir funcionando con total normalidad, el arrendador va tener que bajar sus precios y adecuarse. Este escenario que señalan evidentemente hasta el momento no es utilizado por todos, no ayuda, no es la solución; nos percatamos que los arrendadores no quieren negociar porque claramente se ven vulnerados ante los actos dados por el gobierno debido a la pandemia y esto trae consigo que simplemente desocupen los bienes de vivienda y es lo que menos que se quiere. Sumado a ello tenemos casos que se renegociaron dichos contratos, pero no son todos, es una minoría puesto que el arrendatario no quiere pagar una renta mensual tal y como se dio en el contrato inicialmente pactado, sino que quieren pagar menos de la mitad y esto sigue generando grave problema al arrendador, el cual prefiere resolver el contrato antes que se siga utilizando su bien y el mismo termine en un futuro no lejano reparando su propiedad del estado en el que dejan los arrendatarios.

En definitiva, respecto al análisis realizado de factibilidad de la aplicación de los dispositivos que nos muestra nuestro C.C., la excesiva onerosidad, el caso fortuito o fuerza mayor, la imposibilidad sobrevenida y por último la lesión pueden ser un tanto positivas y beneficiosas en el estado de emergencia debido a la pandemia. No obstante, traerían consigo la onerosidad para tal situación, pues vamos acudir como se señaló en cada figura al ámbito judicial o arbitral y eso es lo que se quiere evitar, porque las partes no se encuentran en la capacidad de llevar trámites largos que afecten su economía que está siendo un tanto escasa.

2. Análisis de la necesidad de la intervención estatal en la regulación de los contratos de arrendamiento en el contexto del estado de emergencia.

2.1.La intervención del Estado puede darse a nivel de control de condiciones, previendo mecanismo de renegociación o suspendiendo los efectos o por último equiparando prestaciones mediante subvenciones.

Empezaremos hablando ¿Qué viene a ser una declaratoria de emergencia?, según el INDECI es una excepción emitida por el presidente de la república ante el peligro inminente o desastre con el consentimiento del Consejo de Ministros. Su impacto ha producido situaciones graves y ha afectado la vida del país. Más allá de la capacidad de respuesta de la región o del gobierno central. Su propósito es tomar las acciones necesarias de inmediato para mantener la vida e integridad de las personas y los activos públicos y privados.

Conocemos hasta el momento varias teorías respecto a que el Estado no puede intervenir en las relaciones contractuales, sería inconstitucional que el mismo se interponga en la relación entre privados. Al mismo tiempo tenemos de saber que hay una santidad de contratos que no se puede quebrar o ser vulnerado una vez firmado el mismo, este se encontrará intangible, dicho de otra manera, no será afectado por las leyes que entren en posterior vigencia al contrato, salvo su intervención cuando se están vulnerando una serie de derechos fundamentales de la persona.

El mismo tribunal constitucional señala en su sentencia 00006-2020-AI/TC, precisando que lo intangible no va ser absoluto, como es el caso de los derechos fundamentales. El Estado debe sucumbir 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.

Es imprescindible señalar que el artículo 62° de nuestra Carta Magna, está sujeta a una clara y debida interpretación, ya que no es del todo precisa, haría mal el orden Constitucional al cerrarse a los Contratos cuyo objeto trae como consecuencia a lo ilícito y afecte de gravedad el interés público. Las disposiciones de la Constitución no tienen que ser por ningún lado concisa, ni duras, más bien muy por el contrario, deben ser fluidas y adecuadas a la exigencia de la sociedad.

Apoyándome en el pensamiento del maestro Leysser León (2020), cuando hace mención respecto al artículo 62 de nuestra carta magna, que no impide la intervención legislativa en el contexto de la declaratoria de emergencia actual. Muchos tienen temor y es sumamente pasable; pero no debería ser menor el someter a solucionar controversias ligadas al estado actual a procesos judiciales demasiado extenso, engorrosos o arbitraje costoso y de un incierto destino.

Conviene subrayar que la intención de la Constitución Peruana no es prohibir que se den leyes que estén destinadas a regular las contrataciones. Por razones de interés público, no hay absolutamente nada que impida que se dicten leyes de emergencia en la situación que estamos atravesando, no hay límite o guie la libertad de celebrar contratos en cierta medida.

Ahora, señalar que en una sociedad como la nuestra el dejar que los instrumentos que tenemos previstos en la norma, sean utilizados para poder resolver el problema del incumplimiento de las obligaciones de los contratos de arrendamiento es bastante utópico. Es decir, dejar que el arrendatario no cumpla con su obligación y que el arrendador se vea afectado y ver la manera de cómo recuperar su bien es algo que si le debe competir al

estado. Nos damos cuenta que surgen situaciones en la cual algunos no van a salir del bien y otras actuando de buena fe pues si lo harán, sabiendo que están con la falta.

De este modo tenemos entendido que el Estado social y democrático de derecho no solo tiene de su lado derechos, principios; sino que también trata de que estos sean perfeccionados y ambiciona a que no sean solo ordenes, sino que también establecer ciertas pautas que serán necesarias para convivir en armonía la sociedad, estableciendo un adecuado trato a la persona en todo su esplendor y que la dignidad que este tiene siempre se sepa que es el fin supremo del estado peruano.

Además, el mencionado artículo 62, representa al pacta sunt servanda, en la cual se sabe que el contrato es ley entre los intervinientes y no debe de ser alterado por ningún motivo. Sin embargo, se tiene que tener en cuenta que cuando se esté de por medio normas imperativas que contesten un interés público, social y/o ético, estas serán de modificación para los contratos según el artículo 1355 del C.C.

De igual importancia, el Estado Peruano pasa de tener una conducta de abstención, a una distinta que es la de estar en constante vigilancia, regulando, y siendo integradora, en buscar el bien común. Esto nos lleva a reiterar que los derechos que tienen todo y cada uno de nosotros reconocidos en nuestra Constitución no serán absolutos; sabemos que se encuentran en cierta parte limitados, pero esto es lo adecuado para poder vivir en armonía, en un adecuado y sano entendimiento de los fines que tiene el Estado. Por lo tanto, el estado se encuentra legitimado para interceder en las relaciones entre privados, pero esto claramente se va ver justificado siempre y cuando se fijen ciertos supuestos que justifiquen su intervención. Esto proponiendo medidas para mitigar los efectos generados por la declaratoria de emergencia causada por la covid19, utilizando de una manera correcta el control de razonabilidad al momento de actuar.

Por tanto, el Estado tiene interés de que se cumplan los contratos de arrendamiento; partiendo de ello lo que se busca con dicha intervención es que se cumplan con los contratos, darles a las partes una “dosis de oxígeno” para que los contratos se cumplan. Como resultado de este cumplimiento de las partes contractuales, el estado se verá beneficiado, puesto que generan una renta para el estado directamente y esto conllevaría a un equilibrio económico.

Al respecto, durante los últimos meses, dadas las consecuencias de la paralización de la economía, generadas como producto del Estado de Emergencia y la inmovilización social declarada mediante decretos supremos, desde el 16 de marzo, sin mencionar como sería la reactivación, algunos esperan apoyo del Estado mediante beneficios, como una reducción de la prestación que tienen, acceso a créditos para pagar la obligación que mantienen los inquilinos con la otra parte, siempre y cuando haya bajas tasas de interés, mecanismos de renegociación para las partes, también piensan en la suspensión de los efectos del contrato mismo.

Así pues, el problema que originó estos incumplimientos de los contratos de arrendamiento fue la pandemia, la limitación que el estado ha impuesto para prevenir una situación de salud pública y pues esto ha conllevado a que la economía se vea afecta, haya suspensiones de las relaciones laborales, desempleos, que los ciudadanos no cuenten con los recursos básicos para poder subsistir, etc.

Por otro lado, vemos que el TC en su sentencia 00006-2020-AI/TC, el cual precisa que lo intangible no es absoluto, como los derechos fundamentales, sino que debe sucumbir ante situaciones que perjudican intereses generales o comunes, o que exista un gran peligro que afecte por circunstancia o hecho extraordinario.

En suma, el Estado si está facultado para intervenir, sabemos que algunos autores consideran que el artículo 62 de la Constitución deroga al 1355 del código civil, pero hasta el momento nos damos cuenta a través del TC, el estado no puede estar limitado para intervenir en casos muy específicos, muy concretos.

Así pues, el máximo intérprete de la constitución el TC en su STC N°0004-2004-AI/TC se pronunció al respecto de la autonomía privada, señalando que ningún derecho fundamental es absoluto así de claro. Señaló también de que el estado tiene que restringirse cuando no haya afectación esencial, dicho de otro modo, no debería entrometerse entre privado porque si no perdería toda finalidad para la cual está destinado el esquema de valor constitucional. Conviene subrayar que los derechos que tiene la autonomía privada tienen que ser intervenidos para proteger otros derechos reconocidos en la constitución para que la población pueda alcanzar el fin establecido en la Carta Magna.

Es preciso señalar también que 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.

Ahora remontándonos a la interpretación en la historia, podríamos revisar las actas de debate de la constitución, en la cual se quería incorporar un orden, el cual era de que el estado peruano no intervenga en los contratos, este pensamiento lo sostuvo el doctor Chirinos, el cual fue debatido a voto siendo 10 en contra su voto que era a favor, los constitucionalistas de ese entonces la Dra. Martha Chávez, José Barba, Carlos Ferrero, entre otros, indicaron que el estado si debería de intervenir, que el mismo no debe de renunciar bajo ninguna circunstancia a esa potestad, la cual iba ser usada en función del interés público. Después de volver a debatir el Dr. Enrique Chirinos señaló que el Estado debe de respetar los contratos suscritos por las partes; pero el mismo tiene las facultades de intervenir, interferir esos contratos privados cuando así lo sea necesario para el ya mencionado interés público. Claramente se consagró el actual artículo 62 de la Carta Magna, pero con esa interpretación señalada en líneas anteriores.

También sabemos que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional STC N°005-2003-AI/TC, reconoce que existe santidad contractual absoluta, pero solo en contratos ley. También el máximo intérprete de la constitución en el año 2000 expresó en un caso que se resolvió entre privados, en la cual admite que la santidad contractual admite excepciones cuando se está en juego el interés público; también en el 2003 aplicó el artículo 1355 del código civil, la cual reconoce la potestad que tiene el estado de intervenir en los contratos cuando se protege el interés general. Entonces el TC reconoce que no hay contradicción, que si es posible que el estado intervenga en los contratos; el decir que la ley es expresa taxativa es caer en erróneo, debido a que siempre va requerir de una debida interpretación. Por ejemplo, no muy lejos cuando la constitución señala que las resoluciones del JNE no pueden ser revisadas bajo ninguna situación, aquí el tribunal interpreta y señala que si se puede solo cuando se vulneren derechos fundamentales.

Durante el período en el cual Alan García asume el cargo de presidencia de la república 1985-1990, el poder ejecutivo llegó a emitir una serie de decretos con el fin de impedir que se lleguen a incrementar la renta, también que pueda haber prorrogas en los plazos del contrato y evitar desalojos aun cuando haya incumplimientos de parte del arrendatario. Al mismo tiempo justificar la intervención del estado es necesaria, según el decreto supremo n°370-85-EF, el cual se iniciaba el régimen de intervención estatal en el mercado de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, 395-85-EF, 537-85-EF, 208-86-EF, etc. Ah que se quiere llegar con todo esto, pues al justificar que el estado en dicha situación era necesario su intervención, debido a que se encontraban en una crisis de interés común, en la cual todos estaban siendo afectados. Quizá los contextos son distintos, pero eso no quita que se puedan dar ciertas situaciones como un estado de emergencia para que el estado analice la situación e intervenga de una u otra forma para equilibrar todo lo que estaría sucediendo; adicionalmente señalar que el Estado quiso beneficiar, pero tan solo al arrendatario, más no al arrendador y eso generó un desequilibrio en la balanza, se desincentivo a que la gente, la población no arriende su bien debido a que nos encontrábamos en el supuesto de que el inquilino no iba devolver el bien porque se iba amparar en los decretos que solo lo protegían a él.

En efecto no requiere un mayor análisis la intangibilidad en una situación en la que la economía, la salud, la ciudadanía, etc, no se vea afectada. Pero en la situación en la que nos encontramos es rotundamente necesario, es claro que la excepción es un reclamo, aunque no tenga nada que ver con el objetivo por el cual fue creada: frenar el intervencionismo estatal en las relaciones entre los privados tal y como se señaló en el párrafo anterior en la década del 85. Esta situación de emergencia no es un problema contrario al sentido de la constitución de ser libre, evidentemente, la situación por la cual estamos pasando se necesita una respuesta por parte del Estado peruano para garantizar como sea la integridad de la sociedad y tener siempre en cuenta que la persona humana va ser reconocido como el fin supremo de la sociedad y del país mismo.

Así pues, en tiempos de crisis sanitaria es necesaria la intervención estatal, tal y como lo fue en la década de los 90, cuando se dio el fenómeno del niño, la ya mencionada en párrafos anteriores inflación del 85 al 90, el shock económico que se generó en esa época. Dicho esto, esa intervención va permitir la reanimación, como acto político el cual muchos olvidan.

Ya terminando el acápite, se hace mención criticando los proyectos de ley dados por el congresista de acción popular Paul García y la congresista Mónica Saavedra; respecto a la suspensión del pago de la renta que señala el primer congresista menciona en línea anterior, sobre el pago de intereses, moras y penalidad a las que se encuentre expuesto el arrendatario en la situación de la pandemia. Señala en el proyecto que la suspensión sea todo el tiempo que dure el estado de emergencia o dicho de otra manera cuando acabe la pandemia covid19 y todo regrese a la normalidad.

El pensamiento, la idea, la propuesta es claramente buena porque prácticamente todos los inquilinos han sufrido una pérdida de ingresos, algunos por reducción de sus jornadas laborales, otros porque se quedaron ya sin ahorros y al mismo tiempo también tenemos a los que fueron despedidos por las empresas donde se encontraban trabajando. Pero si vamos adentrándonos a ese proyecto pues estaría vulnerando la carta magna y vendría en inconstitucional si se llegara aprobar y sería derogado (es algo claramente que no se dio, ni

dará). Este proyecto no cumple con la razonabilidad y proporcionalidad que beneficie a las partes.

También es el caso de la segunda congresista, al querer suspender por dos meses el cobro de distintos servicios (luz, agua, gas, servicios telefónicos, internet en casa + cable, alquileres, prestamos financieros, etc), es un tanto errónea por lo que nos centraremos en el que nos interesa “alquileres”.

Un proyecto resultaría útil, siempre y cuando los inquilinos conserven la posesión del bien, algo que no se daría en ninguna de las figuras que presenta el código civil antes señalado. Por lo tanto, sería factible que se perfeccione una ley, con una clara fundamentación que busque proteger si o si el interés público y que se favorezca tanto al arrendador como arrendatario.

En función del análisis de la intervención Estatal es grato saber que los legisladores con los que contamos traten de hacer hasta lo imposible disminuir de una u otra manera las graves crisis que ha generado el estado de emergencia por el mismo brote del virus que se propagó en el mundo; pero emitir proyectos sin fundarse en el artículo 62 de la Carta Magna y además de ellos estaría actuando con un desequilibrio al arrendador, que cumple con su obligación de entregar su bien a cambio de una renta que no la va a ver y de que va a vivir este si sería su único sustento. Además de ello generarían más y más conflictos, problemas que es de hecho claro que acabarán en el órgano jurisdiccional que tenemos porque no habrá mutuo acuerdo, quizá si del que se beneficia (arrendatario), pero no del que está siendo afectado fuertemente también (arrendador), el cual también se va encontrar en un estado de vulnerabilidad.

Por consiguiente, es razonable decir el estado tiene que intervenir, porque no se puede solucionar de manera de como los privados pretenden solucionar, pero este es una oportunidad también para formalizar el sistema de los arrendamientos y eso genera un beneficio para el sistema económico.

Desde el punto de vista constitucional el sistema económico que establece la Constitución debe ajustarse, pero en lo que establece la parte de la Constitución económica, la cual faculta a los estados a intervenir en las relaciones económicas de manera subsidiaria. En el caso del Perú ¿Hay intervención de esa manera hasta el momento? pues no, porque todo lo dejamos a los privados, entonces el Estado no ha tenido los correctivos suficientes para que pueda cumplir con los principios que están regulados en la Constitución económica, quizá falta colocar incentivos a través de regulaciones infra constitucionales.

Por lo tanto, no hay nada más especial que el evento del Estado de emergencia, y hay algo que se requiere de inmediato en dicha situación y es el de la existencia, la aparición del Estado. Si bien es cierto que nuestra situación no coincide con las realidades de países de Europa, la fortaleza económica que ha sido alabado durante años y los constantes sacrificios presentados en los años 90, debe de dar carta abierta a que se reaccione económicamente ante un escenario actual.

De igual importancia quizá si se hace norma, en la cual ante situaciones de esta naturaleza que si bien es cierto no es muy usual, pero si han pasado al menos en las últimas

décadas, como lo fue el fenómeno del niño, en el gobierno de Alan García, en la década de los 90, también pasó en Europa con la burbuja inmobiliaria que generó la peor crisis que tuvo en la historia. Entonces dicho esto, estas circunstancias van a darse.

Cabe mencionar que, si bien somos un Estado social de mercado, residimos en un estado social y democrático de derecho; ahora al haber señalado esto podemos hacer justificable el aplicar principios como lo es el de la justicia contractual y como no también el de la función económica social.

También es claro señalar que la libertad de contratación, donde las partes tienen derecho a determinar la forma y el contenido del pacto contractual de acuerdo a las normas que se encuentren en pie al momento de celebrarse; a pesar de todo, en algunos casos el Estado puede intervenir en la relación contractual, como lo es el medio ambiente, moral pública, protección al consumidor, a la salud y posibles eventualidades que generen desequilibrio en la sociedad y la economía peruana. En la emergencia sanitaria el estado estará posibilitado intervenir razonablemente para poner orden y equilibrio.

En definitiva, es imprescindible que se opte por una decisión respecto al tratamiento del tema en discusión y porque no también de distintos arrendamientos. De no darse se estaría interpretando la normativa civil de acorde a una buena fe, un mutuo apoyo de ambos; pero esto seguiría en injusticia el obligar a las partes que en dicho contexto de estado de emergencia sigan cumpliendo con su obligación como si nada pasara, lo cual caería en error y no tendríamos un beneficio para ellos, un menor golpe.

Considero que es preciso indicar que muchos juristas tienen una precisión, al señalar que el Estado peruano no debe de intervenir suspendiendo los efectos de los contratos, puesto que generará una gran vulnerabilidad a la Constitución, la cual respeta a los privados, respeta el arreglo tanto en el caso del arrendador como arrendatario. Pero el estado debe de intervenir a fin de tutelar un interés público, debe entrometerse en los contratos; el Estado debe velar por la seguridad de la ciudadanía, por la salud y como no también la moral pública. Si bien es cierto no estamos a la altura de países europeos respecto a arrendamientos, pero en Perú también forman un gran parte de un sector bien vulnerado. Encaminándose en tal sentido la protección que se debe brindar a las partes del contrato de arrendamiento es responsabilidad del Estado mismo, el cual no solo se debe a los principios de la economía social del mercado, además también está inmiscuida en las obligaciones del Estado.

2.2.Propuesta que contribuya a la solución del incumplimiento de los contratos de arrendamiento

Respecto a la propuesta para contribuir a solucionar el incumplimiento en los contratos por parte de los arrendatarios y no dejar de lado al arrendador, puesto que sabemos que no son empresas sino, personas que viven de esos alquileres 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 que el Estado quiera dar 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, el proponer leyes que tengan como propósito suspender los pagos de renta de los alquileres está siendo vulnerativa e

inconstitucional al artículo 62 de nuestra Carta Magna, todo tiene que ir siempre de la mano como lo mencioné durante toda la investigación “la razonabilidad y proporcionalidad” esto para que beneficie a ambos contratantes.

Además, es claro señalar que el equilibrio contractual va ser equiparado según los intereses de los contratantes, no significa que necesariamente las prestaciones sean de igual valor. Cada prestación es distinta en dicho valor, no obstante, ese equilibrio se tiene que mantener en el mismo contexto y en la misma condición en la cual se generó dicho contrato.

Una variación en la emergencia sanitaria en la que nos encontramos haría imposible dar cumplimiento por una de las partes o que en extremo caso le sea lesivo en las nuevas condiciones que se presenten dicho contrato.

Por tanto, 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. ¿Que conllevaría si el arrendador sabiendo que también fue afectado por la crisis actual requiera el pago de la renta, para alguna situación que se le escape de las manos y el arrendatario señale que está pasando por una gran crisis y solicite reajustes en los pagos mensuales a su favor?, pues conllevaría a que haya una clara afectación. En definitiva, esto no sería la solución como lo vengo explicando hasta el momento porque se tiene que proteger a ambos, debido a que la situación afectó de una manera radical a los contratantes.

Una medida, podría ser con el plan “Reactiva Perú”, pero esto realizado en el plan de vivienda, el Estado puede actuar como garante para promover el sistema financiero para prestar dinero a las personas que se encontraban en gran riesgo por reducciones salariales o suspensión de pagos o porque fueron despedidas. El Estado puede formular una serie de medidas aplicables al programa, ya sea una evaluación social o una evaluación económica. Estas medidas deben enfocarse en aquellos que tienen ingresos continuos, para que el Estado tenga un mayor grado de garantía para el pago de los préstamos.

También se puede dar que el estado genere subsidios, se pueden utilizar para aquellos contratos de los que se beneficie directamente el Gobierno, claro tienen que estar registrados en SUNAT para los pagos de tributos, impuestos mensuales, los cuales sabemos que, al declararse el alquiler de un inmueble, el propietario (arrendador) tributa un determinado monto, el cual es del 5% del alquiler mismo. De esta manera, aunque el Estado asignara fondos de sus arcas para subsidiar parte de la deuda, podría de esta manera beneficiarse indirectamente ya que habría mayor formalidad en los contratos de arrendamiento, esto estimularía a la ciudadanía de este sector a formalizarse, también a que se llegue a estandarizar a ambas partes para su protección; además de ello también para el beneficio de ellos mismos para quizá más adelante pueden acceder a créditos hipotecarios, detectar a arrendatarios que son morosos.

El subsidio se da en ese contexto para un beneficio para el Estado; con ello se lograría el incentivar a que se regularice todo el sistema en cuanto a arrendamientos informales para que sean formales. Pero este subsidio como se hizo mención en el párrafo anterior solo lo recibirían los que tributan, los que tienen un contrato de arrendamiento formal, pagan impuestos por ese arrendamiento, no se le va a dar a cualquiera que presente un contrato de arrendamiento simple que no esté formalizado. Detrás del cumplimiento de esta obligación

privada viene todo un concepto de cumplir con las obligaciones, formalidad, procesos de cambios a través del tiempo para el país.

Esa medida de subsidios se podría dar en el Perú, tal como se presentó en Alemania, en el cual las subvenciones eran de 3 mil euros para las personas que se encontraban afectadas por la pandemia; así mismo tenemos a Francia en la cual los subsidios fueron de 1500 euros y por último señalar a Inglaterra que cuenta con dichos subsidios de 2500 libras esterlinas.

En efecto en estos países la intervención en la suspensión de la renta tiene una relación con el poder del estado para dar subsidios. De igual forma en el Perú solucionaría el problema, debido a que podemos encontrar a arrendadores que su único sustento es el de esa renta para subsistir, que pasa con los arrendadores que puedan tener otros ingresos, pero estos son un tanto mínimos en comparación con el pago del alquiler que le sirva para distintas cosas. En efecto al suplir estas ausencias del pago de renta con ese respaldo económico equilibraría la balanza entre arrendador y arrendatario y ninguno se vería afectado de tal modo que no tengan que recurrir a un juicio que conlleve mucho tiempo.

Está visto que las medidas respecto a las subvenciones económicas otorgadas por el Estado buscan equilibrar la situación y que ambos salgan beneficiados, al menos por un tiempo hasta que la marea baje y se pueda salir con todas las medidas necesarias posibles.

No podría tomar como modelos al sistema argentino o ecuatoriano, donde se notó claramente durante todo lo que aún sigue durando el estado de emergencia que sucumbieron los alquileres por falta de subsidios. En el caso de argentina se quiso suspender el pago de la renta, pero esto no procedió porque el arrendador se encontraba en un estado de necesidad. Entonces dicho esto sería necesaria la intervención del Estado peruano ante dicha situación que se encuentre en un próximo estado de emergencia, el cual perjudique a la ciudadanía, para lo cual va ser necesario estos subsidios; claramente no al nivel de los países de Europa, porque no contamos con tal respaldo, pero si con montos mensuales que apoyen a la ciudadanía para al menos poder subsistir durante un tiempo, hasta que todo se pueda estabilizar, quizá no en su totalidad pero si tengan la capacidad de solventarse por ellos mismos.

Es comprensible que la libertad otorgada a las partes no sea suficiente para purificar las relaciones que ha formado. El contrato eventualmente se convertirá en una herramienta, un medio, pero no un fin, no importa lo que se diga, lo que se haga, este va a seguir siendo una herramienta. Todo lo que vivimos no es imprevisible, sino muy por el contrario es algo que se puede prever en un estado de emergencia.

Conclusiones

En base al contexto presentado en el año 2020, por la declaratoria de emergencia dada por el Estado Peruano, sí, es necesaria la intervención del Estado para regular los incumplimientos en los contratos de arrendamiento, por lo que su intervención no implicaría una vulneración al artículo 62 de la Constitución, en lo cual el Estado tendrá que sucumbir en aquellas situaciones que dañen al interés común, intervenir por la seguridad de su población, por la salud misma. Esta intervención tendrá que darse debido a que las figuras que presenta el

código civil, tal y como se ha señalado a lo largo de la investigación no son los remedios efectivos frente a el contexto en el que nos encontramos.

Del análisis de la intervención del Estado, respecto a la factibilidad de la aplicación de los mecanismos o dispositivos que presenta el Código Civil Peruano para salvaguardar a las partes, se determinó que no son viables dichas figuras; puesto que no solucionaron el problema de los incumplimientos en la declaratoria de emergencia, debido a que dejar que las partes solucionen sus problemas en el contexto mencionado es un tanto complicado; y siendo un deber del Estado dar medidas para contribuir a la solución producida en el contexto actual (Estado de emergencia), las ayudas o subvenciones, brindan un equilibrio adecuado a la relación contractual.

La medida aplicable al contexto sería un dispositivo legal como el plan “Reactiva Perú”, pero esto visto desde el contexto de vivienda, el Estado frente a esta figura podrá dar ciertas medidas para su aplicación adecuada. Asimismo, otro dispositivo aplicable por el Estado sería la subvención, para lo cual se requerirá que los arrendadores se encuentren registrados en SUNAT, a fin de poder acceder al citado beneficio; al mismo tiempo, es claro señalar que la no evasión generaría el poder acceder a ciertos créditos hipotecarios.

Referencias

1. Albán, J. (2011). *¿Puede una norma nueva afectar contratos pasados?* <https://bit.ly/3a20mle>
2. Alpa, G. (2015). *El Contrato en General – principios y problemas*. (1ra ed.) Instituto pacífico SAC.
3. Arias, M. (2011). *Exégesis. Tomo I, Normas Legales*.
4. Arias, M. (1987). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 – TOMO II*. Perú, San Jerónimo ediciones.
5. 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>
6. Blume, E. (1997). *La Constitución económica peruana y el Derecho de la competencia*. Themis n°36. <https://bit.ly/3nawOWm>
7. Bigio, J. (1994). *El contrato de arrendamiento*. THEMIS-Revista de Derecho. <https://bit.ly/3gJw1ti>
8. 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 para obtener el título de abogado, Lambayeque, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Repositorio Institucional. <https://bit.ly/3PAaDaE>
9. Castañeda, P. (2020). *Los arrendamientos en tiempos de coronavirus: una mirada legal y práctica para encontrar soluciones*. <https://n9.cl/1obit>
10. Castiñeira, J. (2015). *La inexigibilidad de la prestación contractual ante la alteración sobrevenida de las circunstancias*. <https://n9.cl/h9jd0>
11. Cienfuegos, M. (2020). *Las cláusulas de fuerza mayor en tiempos de la pandemia del covid-19*. Gaceta jurídica.
12. Coca, S. (2020). *¿Qué es la Lesión Contractual y cuáles son sus elementos?* <https://n9.cl/h1was>
13. Díez Picazo, L. y Ponce. (2004). *Contrato y libertad contractual*. Themis 49 – Revista de Derecho. <https://bit.ly/3ndHwLS>
14. Escobar, F. (2020). *Contratos. Fundamentos económicos, morales y legales*. Primera edición. Palestra editores SAC.
15. Hoyos, V. L. (2018) “*La ineficacia funcional del contrato por incumplimiento*”. Tesis para obtener el grado de doctor en derecho y ciencia política, Lambayeque,

- Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Repositorio Institucional. <https://bit.ly/2W6KeXH>
16. 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>
 17. León, L. y otros (2020). *Covid19: La inexecución de obligaciones por caso fortuito y fuerza mayor*. Gaceta Jurídica – Gaceta civil y procesal civil.
 18. Gutiérrez, W. (2005). *La Constitución comentada – análisis artículo por artículo*. Tomo I, Lima, Gaceta jurídica.
 19. 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.
 20. Miranda, C. T. (2018) “*El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento*”. Tesis para obtener el título de abogado, Huacho, Universidad San Pedro. Repositorio Institucional. <https://bit.ly/3n9Tx1A>
 21. Ninamancco, F. (2020). *El covid-19 y los contratos de arrendamiento: ¿Es aplicable la excesiva onerosidad de la prestación?* Gaceta jurídica.
 22. Ninamancco, F. (2015). *La invalidez y la ineficacia del negocio jurídico en la jurisprudencia de la Corte Suprema*. 1º ed. Perú. Gaceta Jurídica S.A.
 23. Osterling, F. (2013). *Compendio de derecho de las obligaciones*. Lima, Palestra editores. <https://n9.cl/tx9j>
 24. 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>
 25. Rioja, A. (2020). *La inexecución del contrato de arrendamiento en tiempos del covid-19*. La Ley. <https://n9.cl/u2q3e>
 26. Robledo, S. (2010). *Contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados a establecimientos de comercio*. <https://bit.ly/2W4neZk>
 27. Ruiz, M. (2020). *Resolución contractual y buena fe en tiempos de pandemia*. Gaceta jurídica.
 28. Santillán, D. (2018). *La libertad contractual como libertad económica en el marco aplicativo peruano*. <https://bit.ly/377KSdS>
 29. Soto, C. (2009). *¿Puede el Estado dictar leyes para modificar los términos de un contrato?* Peru Top Lawyer. <https://bit.ly/2JLMPUx>
 30. Tamani, C. (2020). *El desequilibrio contractual sobreviniente debido a la emergencia sanitaria global y los arrendamientos de vivienda*. <https://n9.cl/izl6d>

31. Tribunal Constitucional del Perú (2004). Exp. N° 2670-2002-AA/TC. <https://bit.ly/3naSaCX>
32. Tribunal Constitucional del Perú (2011). Exp. N° 03128-2011-PA/TC. <https://bit.ly/37cy321>
33. Tribunal Constitucional del Perú (2020). Exp. N° 00006-2020-AI/TC. <https://bit.ly/3828xj9>
34. Torres, A. (2012). *Teoría general del Contrato*. Primera edición. Lima. Instituto Pacífico S.A.C.
35. Vásquez, F. (2020). *¿Y mi ceremonia?: Análisis de la imposibilidad sobrevenida a propósito del Covid19*. <https://bit.ly/3787f2B>
36. Vásquez, G. J. (2017) “*La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contratos de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*”. Tesis para obtener el título profesional de abogado, Lima, Universidad Cesar Vallejo. Repositorio Institucional 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>
37. 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>
38. Vidal, F. y otros (2010). *Código Civil Peruano comentado-tomo VI Derecho de Obligaciones*, Gaceta jurídica.

Anexos

Listar todos los anexos que fueron base para completar la investigación del artículo científico