

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**LIBERTAD DE CONTRATAR Y LA CONSTITUCIONALIDAD DE  
PRORROGA DEL PAGO DE ARRIENDO DISPUESTA POR EL  
GOBIERNO EN TIEMPOS DE PANDEMIA**

**Presentado por:**

**MILAGROS AURORA REYES GRIMAREY**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO, CON  
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**ASESOR:**

**Mo. JAIME ANDRES RODRÍGUEZ CARRANZA**

**HUACHO – PERÚ**

**2021**

**LIBERTAD DE CONTRATAR Y LA CONSTITUCIONALIDAD DE  
PRORROGA DEL PAGO DE ARRIENDO DISPUESTA POR EL  
GOBIERNO EN TIEMPOS DE PANDEMIA**

**MILAGROS AURORA REYES GRIMAREY**

**TESIS DE MAESTRÍA**

**ASESOR: Mo. JAIME ANDRES RODRÍGUEZ CARRANZA**

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN  
ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL  
HUACHO  
2021**

## **DEDICATORIA**

Dedico con todo mi corazón este trabajo de investigación a Dios por todo su amor y por regalarme mi hermosa familia, mi hija Keyla Micaela, mi esposo Víctor Bolarte Guarda, y mis queridos padres y hermano que me han acompañado con su dedicación y cariño para conseguir mis objetivos.

*Milagros Aurora Reyes Grimarey*

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, doy gracias a Dios por brindarme salud, cuidar de mi familia y seres queridos.

A mis Padres, ALEJANDRO REYES MONTALVO e IDA GRIMAREY ANTUNEZ, por brindarme todo su cariño y por ser los primordiales promotores de mis sueños.

A mi compañero de vida, mi esposo VICTOR BOLARTE GUARDA junto con mi amada hija KEYLA MICAELA BOLARTE REYES, a quienes amo y han sido mi apoyo en todo momento. Porque a pesar de las dificultades que presenta la vida siempre han sabido enseñarme a salir adelante y no rendirme.

*Milagros Aurora Reyes Grimarey*

## ÍNDICE

DEDICATORIA .....	¡Error! Marcador no definido.
AGRADECIMIENTO .....	¡Error! Marcador no definido.
ÍNDICE .....	v
ÍNDICE DE TABLAS .....	viii
ÍNDICE DE FIGURAS .....	ix
ABSTRACT.....	xi
INTRODUCCIÓN .....	1
Capítulo I .....	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
1.1. Descripción realidad problemática.....	2
1.2. Formulación del Problema .....	4
1.2.1. Problema General .....	4
1.2.2. Problemas Específicos .....	4
1.3. Objetivo de la Investigación.....	5
1.3.1. Objetivo General.....	5
1.3.2. Objetivos Específicos .....	5
1.4. Justificación.....	5
1.5. Delimitación del Problema.....	6
1.6. Viabilidad del estudio .....	7
Capítulo II .....	8
MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. Antecedentes de la investigación .....	8
2.2. Bases Teóricas.....	16

2.3	Bases filosóficas .....	20
2.4	Definición de términos básicos.....	21
2.5.	Hipótesis .....	24
2.5.1.	Hipótesis Principal.....	24
2.5.2	Hipótesis Específicas .....	24
2.6.	Operacionalización de las Variables .....	25
Capítulo III.....		27
METODOLOGÍA .....		27
3.1.	Diseño de investigación .....	27
3.2.	Población y Muestra.....	27
3.3.	Técnicas de recolección de datos .....	27
3.4.	Técnicas para el procesamiento de la información .....	28
Capítulo IV .....		29
RESULTADOS .....		29
4.1.	Análisis de los resultados .....	29
4.2.	Comprobación de hipótesis .....	38
Capítulo V.....		43
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....		43
5.1.	Discusión.....	43
5.2.	Conclusiones .....	44
5.3.	Recomendaciones.....	46
REFERENCIAS.....		48
6.1.	Fuentes Documentales .....	48
6.2.	Fuentes Bibliográficas .....	48

6.3. Fuentes Hemerográficas .....	48
6.4. Fuentes Electrónicas .....	49
ANEXOS .....	52
Anexo 01. Matriz de Consistencia .....	53
Anexo 02. Cuestionario .....	55

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Considera que la reducción a veinticuatro horas para el dictado de las medidas de protección afecta el derecho de defensa del imputado. ....	29
Tabla 2. Ha sido eficaz la Ley 30364 en la prevención, sanción y erradicación de la violencia contra la mujer e integrantes del grupo familiar. ....	30
Tabla 3. Reducir el computo de setenta y dos a veinticuatro horas, permite un análisis e interpretación judicial eficaz de la valoración del riesgo sufrido por la víctima para dictar la medida de protección en el plazo reducido previsto.....	31
Tabla 4. El imputado dentro de las veinticuatro horas ejercerá adecuadamente su derecho de defensa en una investigación de violencia contra la mujer sin que haya sido notificado.....	32
Tabla 5. La judicialización del riesgo severo en veinticuatro horas se relaciona con el derecho de defensa del imputado.....	33
Tabla 6. Las salidas alternas de reducción del plazo para otorgar medidas de seguridad quebrantarían el derecho de defensa del presunto responsable .....	34
Tabla 7. Se determina en sede policial el grado de certeza cuantitativa que debe tener la ficha de valoración de riesgo .....	35
Tabla 8. La ficha de valoración de riesgo viene siendo llenado por la agraviada y no por el personal policial de la comisaría responsable de la investigación.....	36
Tabla 9. La ficha de valoración de riesgo llenado por la agredida permite su revictimización por el estado emocional psicológico en que se encuentra .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Considera que la reducción a veinticuatro horas para el dictado de las medidas de protección afecta el derecho de defensa del imputado. ....	29
Figura 2. Ha sido eficaz la Ley 30364 en la prevención, sanción y erradicación de la violencia contra la mujer e integrantes del grupo familiar. ....	30
Figura 3. Reducir el computo de setenta y dos a veinticuatro horas, permite un análisis e interpretación judicial eficaz de la valoración del riesgo sufrido por la víctima para dictar la medida de protección en el plazo reducido previsto. ....	31
Figura 4. El imputado dentro de las veinticuatro horas ejercerá adecuadamente su derecho de defensa en una investigación de violencia contra la mujer sin que haya sido notificado. ....	32
Figura 5. La judicialización del riesgo severo en veinticuatro horas se relaciona con el derecho de defensa del imputado. ....	33
Figura 6. Las salidas alternas de reducción del plazo para otorgar medidas de seguridad quebrantarían el derecho de defensa del presunto responsable. ....	34
Figura 7. Se determina en sede policial el grado de certeza cuantitativa que debe tener la ficha de valoración de riesgo. ....	36
Figura 8. La ficha de valoración de riesgo viene siendo llenado por la agraviada y no por el personal policial de la comisaría responsable de la investigación. ....	37
Figura 9. La ficha de valoración de riesgo llenado por la agredida permite su revictimización por el estado emocional psicológico en que se encuentra. ....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## RESUMEN

**Objetivo:** Resaltar la constitucional de prórroga del pago de arriendo dispuesto por el gobierno en tiempos de pandemia Covid 19 y si afecta la libertad de contratar.

**Metodología:** Investigación basada en la observación rigurosa y análisis, diseño no experimental transversal, se acopiará información relevante correspondiente al presente año, de tipo básico descriptivo e interpretativa (enfoque cualitativo) la población 200 profesionales. **Resultado:** Frente a la acumulación onerosa de la obligación de pago,

debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19, lo reconoció el 70 % de la muestra encuestada. **Concluyendo:** Unilateralmente viene finalizándose el vínculo contractual, sin previa evaluación entre las partes, sobre las posibilidades de pago al retomar o replantear la actividad económica que le permita pagar las deudas acumuladas.

**Palabras claves:** Libertad se contratar, Constitucionalidad, Prórroga, Arriendo, Pandemia.

## ABSTRACT

**Objective:** Highlight the constitutional extension of the rent payment provided by the government in times of the Covid 19 pandemic and whether it affects the freedom to contract. **Methodology:** Research based on rigorous observation and analysis, non-experimental cross-sectional design, relevant information corresponding to this year will be collected, of a basic descriptive and interpretive type (qualitative approach) the population of 200 professionals. **Result:** Faced with the onerous accumulation of the payment obligation, the lessor must be allowed to maintain the use of the asset in times of covid 19, 70% of the surveyed sample recognized this. **Concluding:** The contractual relationship has been unilaterally ending, without prior evaluation between the parties, on the possibilities of payment when resuming or rethinking the economic activity that allows it to pay the accumulated debts.

**Keywords:** Freedom to contract, Constitutionality, Extension, Lease, Pandemic.

## INTRODUCCIÓN

La pandemia del covid 19 trajo múltiples implicancias en el mundo y por ende en nuestro país, el estado de emergencia dictado por el gobierno por tiempo prolongado confinó a la población en sus hogares, ello llevo al estancamiento de la economía, sin que millones de familias pudieran realizar sus actividades laborales, trayendo como efecto que se acumularan créditos e deudas en el extremo de los contratos de arriendo.

Tanto así, que lo propietarios en forma unilateral procedieron a poner fin a la relación contractual, no sin antes humanitariamente dialogar entre las partes a fin de arribar a un acuerdo; frente a estos hechos, intervino el Estado buscando que prorrogar el pago, de ahí surge la presente investigación titulada: Libertad de contratar y la constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo dispuesto por el gobierno en tiempos de pandemia sus intervinientes vienen padeciendo.

Es así que, se redacta el informe final de la tesis adecuándose a lo establecido y normado por la Institución Superior, para lo cual se estructuró de forma siguiente: Tenemos el Capítulo I, en donde se describe el análisis del problema se plantea la interrogante así como lo que se tiene como objetivo y los alcances puntuales; seguidamente se desenvuelve el marco teórico de estudios antecedentes en el Capítulo II, el Apartado III contiene el método así como el grupo a estudiar seleccionado y los instrumentos a aplicar, los resultados y las discusiones se presentan en el apartado IV, discutimos, se arriba a conclusiones, para últimamente recomendar.

## **Capítulo I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. Descripción realidad problemática**

Somos testigos que afrontamos una crisis sanitaria y la instauración de nuevos retos del Derecho Civil, como lo es el tema de Tesis: “LIBERTAD DE CONTRATAR Y LA CONSTITUCIONALIDAD DE PRORROGA DEL PAGO DE ARRIENDO DISPUESTA POR EL GOBIERNO EN TIEMPOS DE PANDEMIA”, pues destacamos como realidad problemática la magnitud del incumplimiento de las obligaciones contractuales en sus variados tipos por los efectos del estado de excepción-emergencia, ordenado por el gobierno mediante Decreto Supremo N° 044-220-PCM de 15 de marzo 2020, dictando el aislamiento social obligatorio.

La incidencia legislativa mostrada frente a la emergencia para contener la pandemia del Covid 19; ha originado conflictos contractuales a más del 85% de la población que se encuentran confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos se han visto obligados a cerrar sus establecimientos comerciales o de prestación de servicios en locales arrendados, aplazándolos en el cumplimiento de pago por tres o más meses, con la inminente extensión de las medidas de recogimiento obligatorio general, hecho que afectaría de forma insalvable la eficacia y utilidad contractual.

Al respecto, unilateralmente se viene finalizando el vínculo contractual, significando que la adopción de esta figura no se encuentra regulado en el Código Civil; pues a criterio de la tesista, esta sobrevenida formula debería darse, siempre y cuando haya una evaluación entre las partes, que denote si hay posibilidad de retomar o replantear su actividad económica que le permita pagar las deudas acumuladas, de lo contrario resultaría insalvable la resolución contractual; pues los pactos contractuales sin distinción se enfrasan en un régimen de intangibilidad y/o integridad al extremo que no pueden ser modificados legislativamente; significando que la Constitución Política reconoce a la materia contractual privada como garantía o derecho fundamental, basado en la locución latina *pacta sunt servanda* (el contrato es ley entre las partes) principio del Derecho Civil e Internacional.

Si bien es cierto, el Artículo 62° de la Constitución Política, garantiza la libertad de contratar válidamente a las partes acorde a las normas vigentes, estas cláusulas contractuales no podrán modificarse por leyes u otros dispositivos legales, los conflictos que deriven de ella deberán solucionarse en vía judicial o arbitral, sin embargo, este precepto no imposibilitaría la mediación legislativa dado en el presente contexto; pues los litigios provenientes del Covid-19 se sujetarían a procesos judiciales dilatados y arbitrajes oneroso e inciertos.

Lo vertido, nos enfoca a examinar con rigurosidad científica la realidad de los hechos, postulando recursos remedios de renegociación y/o revisión de contratos ante los conflictos legales surgidos, reflexionándose acerca de la solidaridad contractual en un contexto de significado moral y legalidad jurídica dentro del plano constitucional, de búsqueda asistencial y apoyo entre seres

humanos, orientándose a la renegociación frente a la acumulación onerosa de la obligación, que permitan al arrendador mantener el uso del bien.

Fuerza mayor, que ha llevado al Estado a intervenir en la relación contractual, inquiriendo cambios de contextos en el cumplimiento de las obligaciones, pues con fecha 7 de octubre 2020 puso en vigencia la Ley aún no reglamentada N°31050 en la que establecen disposiciones extraordinarias de reprogramación y congelamiento de deudas de personas naturales y MYPES, para aliviar sus economías a consecuencia de la pandemia, hecho que nos permite analizar la medida de obligatoriedad de los pactos contractuales normado en el párrafo uno del artículo 1361 los artículos 1440 a 1446 de la excesiva onerosidad de la prestación y el 1315 del Código Civil relativo a los casos fortuitos y de fuerza mayor por hechos imprevisibles, extraordinarios e irresistibles.

## **1.2. Formulación del Problema**

### **1.2.1. Problema General**

¿Hasta qué punto es constitucional la prórroga del pago de arriendo dispuesta por el gobierno en tiempos de pandemia Covid 19 afectando la libertad de contratar?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

¿ De qué manera la crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en sus diferentes formas?

¿Cómo el incumplimiento de pago por Covid 19 afectaría de forma insalvable la eficacia y utilidad contractual?

### **1.3. Objetivo de la Investigación**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Resaltar la constitucional de prórroga del pago de arriendo dispuesta por el gobierno en tiempos de pandemia Covid 19 y si afecta la libertad de contratar.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

Mostrar si la crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en sus diferentes formas.

Revelar si el incumplimiento de pago por Covid 19 afectaría de forma insalvable la eficacia y utilidad contractual.

### **1.4. Justificación**

La relevancia del estudio se orienta a describir el efecto de la epidemia generalizada en el Perú, en el extremo de las diferentes formas y tipos de contratos, si se justifica el accionar moderado del Gobierno al interior de las relaciones contractuales de carácter privado, a fin de que se flexibilicen estos compromisos dentro de un marco legislativo de esclarecimiento sin desnaturalizar su esencia y seguridad jurídica.

En el alargue del estado de emergencia, a manera de remedio legal la administración estatal se ha visto en la necesidad de modificar en forma directa o complementados regímenes tales como de las AFP, ONP y diversos plazos de contratos de trabajos, otros, poniéndose en relieve como una necesidad de accionar o considerarlas como mediación o intervención tal vez contrarias a la seguridad jurídica.

La investigadora orienta su opinión por introducir en nuestro ordenamiento legal el principio de revisión; siempre y cuando, la emergencia de salubridad ampare derechos fundamentales que permitan variar contratos entre particulares, que bien podrían adecuarse a favor de personas vulnerables, como se viene haciendo en la legislación civil italiana y española, favoreciendo a estos sectores de inquilinos por impagos de rentas, flexibilidad de ejecución de cobranzas y desalojos judiciales., buscaremos encuadrarnos en este supuesto, si el arrendatario tiene voluntad de cumplir el pago o devolver la posesión del bien al arrendador por haberse frustrado por evento sobreviviente y por ser contratos conmutativos.

## **1.5. Delimitación del Problema**

### **Delimitación espacial**

De alcance nacional, por tratarse de una investigación básica de aporte al conocimiento teórico, para descender el índice de incumplimientos contractuales generados por el estado de emergencia para lucha contra el Covid 19.

### **Delimitación temporal**

De corte transversal, se recopilará y estudiará información relevante relacionado al problema correspondiente al periodo 2020.

### **Impacto social**

Los resultados obtenidos, beneficiaran derechos fundamentales de las personas vulnerables al incumplimiento de sus contratos en sus diversas modalidades.

## **1.6. Viabilidad del estudio**

Es factible realizar el estudio, se dispone de información teórica relevante acerca de las variables “libertad de contratar”, “arrendamiento” y “Covid 19”; así como, de recursos económicos para el financiamiento de los gastos que demande su realización, apoyo metodológico en el proceso del trabajo de campo para corroborar las hipótesis, lográndose los objetivos propuestos.

## Capítulo II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes de la investigación

##### 2.1.1 Antecedentes Internacionales

Iñigo, G. y Vidal, A. (2020)

*“Impacto Covid-19 en contratos. Caso chileno: Medidas excepcionales y derecho común”.*

Se pretende exponer, de forma panorámica, la realidad actual en materia de contratos ante el imprevisto pandémico del Covid 19, como afecta jurídicamente, conlleva a reordenar la normatividad chilena, a fin de poner atención en cuanto a la ley, normas comunes, relativos a contratos laborales de arriendo y de deudas económicas financieras.

Jimenez (2020)

*“Arrendamientos viviendas, pandemia Covid 19 situación alarmante”.*

Trasluce la paralización social generalizada y aislamiento en los hogares españoles, del mismo modo la paralización productiva, por el encierro temporal y prorrogable, hecho alarmante para la economía y el empleo, lo que se condice con la descenso y/o pérdida de ingresos, pues la

población adolece de capacidad adquisitiva para poder solventar sus necesidades, recayendo el impacto con más rigor a trabajadores independientes que tenían al comercio, formal, informal y ambulatorio como único sustento de vida.

Ha desaparecido la clase media, quienes pasaron a ser pobres y los que cuentan con solvencia económica aprovechan de las necesidades de los más necesitados para enriquecer, no hay empatía y solidaridad humanitaria para con el prójimo.

Mediante Real Decreto Ley 11/2020 se inserta variedad de medidas correctivas normativas orientadas a logros positivos en favor de los arrendatarios quienes calificaran para los beneficios dados en momento de pandemia.

Llama la atención la manera protectora frente a la moratoria del pago de pago de renta, pasible de condonarse en un 50%, preferentemente cuando arrendadores tengan la calidad masificada como tenedores de bienes inmuebles que les genera utilidad olgada en materia económica.

Se protege a las personas vulnerables, sin animus de lucro, por el contrario se percibe solidaridad y soluciones habitacional a estas personas, también esta normativa real suspende en forma extraordinaria los juicios de desahucios para arrendadores en condición de vulnerables.

Mateo (2020)

*“Medidas en derecho civil por Covid - 19 Austria”*

Su publicación señala adopción medidas especiales en República federal Austriaca en la esfera Derecho civil frente a hechos de la realidad ocasionadas por la pandemia, se detallan:

Buscar que limitar efectos jurídicos relativos a la acumulación mensual de pagos por arriendo de inmuebles causados por covid, buscando que las misma se prorroguen a plazo determinado por acuerdos solidario de las partes intervinientes.

Respecto a las deudas la norma precisa, art. 37 Ley 4 Covid-19: «la acumulación del pago total o parcial de deuda por alquiler enmarcado en los periodos abril 2020 y junio 2021, demuestren incapacidad económica, caída de sus ingresos por el estado que se vive, el dueño del predio, unilateralmente está impedido de resolver la relación contractual; asimismo, solicitar al inquilino moroso poner fin amparado en el numeral 1.118 de la Ley Civil justificando su petitorio en el retraso de deuda.

Sosa (2020)

publica en la revista Ecija de Costa Rica *“La renegociación del pago de los alquileres en tiempo de pandemia”*.

Donde señala que debido a la emergencia surge el Proyecto Ley 21297 relativo a Pago de Arriendos y Subarriendos Vivienda y Locales Comerciales en circunstancias Covid-19”, una iniciativa que pretende que se proceda a regular excepcionalmente y de manera el pago de merced conductiva de estos inmuebles.

Proyecto tiene por finalidad darle continuación a la materia contractual para defender una economía impulsada.

Además, durante período de vigencia y totalidad 2020, prohíbe aumento de alquiler de inmuebles, sea para vivir o actividad comercial, por encontrarse afectos de salubridad proveniente covid 19.

Durante el periodo de vigencia dispositivo legal por emergencia, se suspende y queda prohibido judicialmente llevar a cabo desalojos hasta nueva orden.

Oliva (2020)

Refiere en Startus y negocios, revista de España sobre las transacciones efectuadas en estado emergencia Covid-19.

España ha visto necesario consagrar como regla y de obligatoriedad de efecto vinculante contratos relativo a obligaciones provenientes de las partes contractuales sobre inmuebles, dichos pactos surgidos en tiempos de emergencia de salud adquieren fuerza de ley, debiendo cumplirse en

concordancia del apartado 1.091 Código civil, condición rebus sic stantibus , que a interpretación trasluce “realidad actual de las cosas” expos facto de la celebración y/o relación contractual, acontecen hechos en la naturaleza, como el que estamos viviendo, de carácter imprevisible, que agravan la salud y economía de la población es menester la solidaridad humanitaria a fin de flexibilizar el endeudamiento de obligaciones de arriendo, del arrendador , puesto que imposibilita su cumplimiento.

### **2.1.2 Antecedentes Nacionales**

Chang (2020)

publica en [lpderecho.pe](http://lpderecho.pe) sobre el cumplimiento contractual por emergencia sanitaria.

Al respecto señala, hubo acuerdos contractuales previos al estado de excepción-emergencia dictados por el gobierno, la obligación quedo afectado ya sea en forma directa, o impedido de poder afrontar el pago por confinamiento social cuarentena.

Surge incertidumbres, entre las partes, toda vez que devendría en un incumplimiento, ahora bien se puede imputar o no la obligación, en estas circunstancias, se toma como referente lo previsto en la ley sustantiva civil, numeral 1315, precisa la inimputabilidad cuando se incumple contrato como consecuencias de hechos fortuitos insuperables, caso práctico pandemia sanitaria.

Jacques (2020)

Publica sobre el tema, Impactos contractuales como consecuencia del confinamiento familiar obligatorio en el hogar establecido por el gobierno, estado emergencia vía Decreto Supremo 044-2020-PCM la misma que ha venido siendo prorrogable de acuerdo a las necesidades.

Lo que permite concluir: ante la exigencia de pago merced conductiva mensual por el propietario, podrá proponer, que por fuerza imprevisible de la naturaleza, como hechos sanitarios actuales en todo el territorio patrio y en concordancia de buena fe contractual, se permitirá redescibir el contrato proponiendo un nuevo acuerdo, que permita motivar y sensibilizar los sentimientos humanos del arrendador convenciéndolo para ser flexibles, frente a la realidad de los hechos que motivaron el incumplimiento de la obligación.

Debe considerarse libremente opciones frente al requerimiento de un incumplimiento de pago, si el que arrendo no paga la renta total y al respecto invoca el numeral 1316 Código Civil, que ello se debe a circunstancias de coronavirus, que los obligó a resguardarse en sus domicilios en forma permanente.

Lo que impidió desempeñar su labores por el toque de queda imperante que obedecía a prohibiciones legales del gobierno central, lo que no ha permitido cumplir el pago, ante estos hechos y al no haberse usado penamente el bien materia del arriendo, es factible sensibilizar y efectuare ajustes prorrateando la deuda.

San Miguel (2020)

Nos da a entender: Fundamentando que se ha materializado el acto jurídico contractual celebrado entre las partes en forma voluntaria y buena fe, frente a la aparición de un fenomeno incontrolable de la naturaleza, como la pandemia sanitaria del coronavirus, ello afectaria la libre disposiciones de cumplimiento de la merced conductiva por falta de liquides del obligado, en vista de no poder laborar, todo ello merece un reestudio de la normatividad civil a fin de flexibilarla.

En aplicación excepcional del factum principis, concebida como fuerza mayor, el gobierno, mediante mecanismo del ius imperium, puede ordenar el cumplimiento o desistir de cumplir algo.

Soria (2020)

Refiere que la relación contractual arendatria en trámite ejecutivo, donde no se ha previsto situaciones fortuitas y circunstancia imprevisibles superiores a los descubrimientos científicos:

a) Cuando arrendatario se encuentra en la posesión permanente del bien, consistente en un establecimiento comercial, quien esta obligado al cumplimiento de la merced conductiva mensual, caracterizando que el arrendador no cumplio obligación de devolver el predio.

b) se hace referencia, que en las circunstancias en la que vivimos, no impide la libre circulacion momentaria, ni los bancos y financieras dejan de laboral, en consecuencia ello permite transacciones de dinero vía internet, todo ello no resulta justificable como impedimento para efectivizar el deposito de pago.

El derecho de propiedad te da el disfrute de ella, cuando se arrienda en retribución a una merced conductiva mensual, el titular se desprende de un derecho inherente, pues sede la posesión del bien, cirucnstancias que no le permite ingresar a ella, por más que el inquilino incumpla el pago mensual, ello no le da derecho a despojarlo físicamente del bien inmueble, el dueno tendrá que iniciar juicio de desahucio para lanzarlo.

Ello no viene ocurriendo así, pues ante la falta de pago, el propietario muchas veces en forma unilateral y abusiva en ausencia de su inquilino, ingresa al predio, retira los enseres al exterior y procede a cambiar el sistema de llaves, impidiendole el ingreso.

Vásquez (2020)

Nos precisa que el Decreto Supremo 044-2020 dispuso medidas económicas de carácter prioritario y urgentes orientados a hogares vulnerables por covid, dicho subsidio de trescientos sesenta soles cubre necesidades alimentarias, más no guarda relación referido a la situación de inquilinos imposibilitados al pago de arriendo por quedarse definitiva o temporalmente sin trabajo, como también actividad económica comercial.

## **2.2. Bases Teóricas**

### **Libertad contratar**

Tiene su amparo legal constitucional, la manifestación de la libre voluntad de las relaciones jurídicas como derecho primordial de la persona natural o jurídica.

Precisamente el art. 2.14, de nuestra ley de leyes 1993 en el marco de nuestro derecho interno, preceptúa: las personas son libres de realizar contratos dentro de los cánones de licitud, sin que se contravenga dispositivos legales y con fines lícitos siempre que no se contravengan leyes de orden público.

En consecuencia, nadie está obligado por ley realizar actos de contratos. (Soto, 2008)

El contratar genera una relación vinculante jurídicamente, ello permite a las partes libre disposición del acto jurídico, eligiendo a las

personas con quienes realizaran negocio válidamente reconocido en la legislación civil.

el consensualismo, previsto artículo 1352 Código Civil, instituye las relaciones contractas queda aceptadas con el consentimiento de partes contratantes.

### **Principio obligatoriedad contrato “*pacta sunt servanda*”**

Tenemos el numeral 1361 Código sustantivo en materia Civil que literalmente precisa:

“Tienen carácter obligatorio y/o fuerza de ley siempre que las partes hayan expresado su libre manifestación de voluntad contractual”, pues por principio de buena fe, pues debe presumirse que lo expresado en la redacción del texto del documento es de acuerdo al sentir de los que intervienen.

Cabe aludir la importancia básica del principio autonomía privada y acto jurídico imperantes a las

para dar rienda libre a las formalidades expresas en la ley, recurriendo a ella, en cuanto positivamente favorezcan a sus intereses.

Ello con el afán de adecuarse a la libre formalidad, bajo los causes de la norma y lo que positivamente convenga a los intereses de los contratantes; que si bien es cierto, alguna de estas relaciones deben materializarse acorde a las exigencias de la norma, los mismo que su

incumplimiento puede devenir en nulidad, son actos ad solemnitatem; la voluntad manifiesta expresión de ella.

Empero, por regla general, los contratantes tienen libertad para elegir la formalidad que adoptará su contrato, si será verbal, escrita, etc.

Se hace hincapié al principio de la buena fe contractual.

Exige conducta leal y honesta entre las partes que celebran el contrato, actuación adecuada a derecho.

Sobre el particular, existe escepticismo sobre el principio en comento, toda vez que la buena fe, se desenvuelve en el marco subjetivo de cada contratante, como medir ello, que de científico tiene este principio.

Como saber si se está actuando de buena fe, no hay rigurosidad de medición, encaja en la mera valoración, o supuesto que se debe actuar así, por lo que en la realidad lo que se exige es el respeto, lealtad y honestidad de las partes.

### **La constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo dispuesto por el gobierno en tiempos de pandemia**

La relación jurídica contractual de arriendo deja traslucir dos características obligacionales:

Así tenemos en primer orden, lo previsto en el texto del numeral 1678 Código Civil, que obliga al arrendador devolver el predio al arrendatario, y la regulada en 681 del mismo cuerpo legal, al celebrarse la relación se obliga a quien arrienda el pago o monto de la renta pactada en el plazo previsto por ambos.

Guardia (2020)

Expone que la pandemia covid en forma insalvable ha repercutido principalmente en las relaciones de contratos habitacionales, ello debido al confinamiento temporal de las familias en sus hogares, este aislamiento, no ha permitido llevar a cabo su relación laboral, hecho que lo ha llevado a perder su trabajo y por ende la merma de su economía para afrontar los gastos de alimentos y vivienda.

Sin embargo, estos incumplimientos económicos de las obligaciones que demandan el contrato por hechos imprevistos y ajenos a su voluntad del obligado, la acumulación mensual de lo adeudado no puede evaluarse y argumentarse como excesiva onerosidad, requisito que deviene en nulo, pues hechos naturales de riesgo a la humanidad, como el que nos encontramos viviendo no estuvieron amparados en el texto de la relación, encontrándose fuera del contexto contractual. (Momberg, 2020)

### **2.3 Bases filosóficas**

Resaltaremos la doctrina inglesa del common law y las teorías que nos brindan la metodológica acerca de la “frustración contractual”, lo que nos llevará a explicar y propender soluciones justas y razonadas de aceptación excepcional; de lo contrario, se supondría inestabilidad en las transacciones de los actos jurídicos relativos a la libertad de contratar.

El dogmatismo “causalista”, pues consideramos como causa la pandemia y su indicador de emergencia sanitaria para controlarla y a modo efecto la búsqueda de soluciones a las controversias contractuales surgidas de la emergencia, pues el Código Civil guarda silencio al respecto, de las dificultades predictivas a dilucidarse con sustento legal por jueces y árbitros.

Bajo esta apariencia, podemos sostener la instauración de un hecho externo, imprevisible, trance que no es asumido por el afectado, al haberse perdido la utilidad de la prestación, finalidad práctica del contrato que se ha frustrado, culminándose la obligación contractual.

Los efectos temporales del Covid 19 suspenderían las obligaciones hasta que cesen tales circunstancias; pues consideramos al aislamiento un hecho extraordinario e imprevisto, que puede dar lugar al derecho de exigir reducción del monto de la renta.

## **2.4 Definición de términos básicos**

### **Contrato de arriendo**

Intervienen dos partes, arrendador obligado a despojarse de la posesión de su bien en forma temporal mientras dure la relación, y arrendatario, quien debe abonar periódicamente una merced conductiva por el goce y disfrute del inmueble, pactado a un justiprecio y plazo determinado por ambos. (Concepto jurídico, 2013)

### **Covid 19**

Mal infeccioso, llamado coronavirus, de aparición reciente y propagado anémicamente a nivel mundial.

Tuvo su origen en China 2019, se desconoce de donde provino, se volvió pandémico, causando millones de muertes e infectados, a la fecha hay vacunas para combatirlos. (Ministerio de Salud, 2020)

### **Crisis sanitaria**

De la pandemia, nos ha demostrado de la precariedad del sector salud en Latinoamérica y por ende el Perú, el riesgo y estado indefenso que nos encontramos frente a este letal virus, que le ha costado la vida de muchos compatriotas enlutando hogares peruanos. (Lamata, 2016)

### **Estados de excepción**

Previsto constitucionalmente frente a una amenaza inminente ya sea externa o interna, faculta al presidente vía dispositivo legal de emergencia ponerla en circulación, deja sin efectos temporalmente algunos derechos fundamentales mientras dura, todos estamos obligados a respetarlo, bajo sanción de ley. (Pérez, 2020)

### **Estado de emergencia**

Forma de estado de excepción, que, dado temporalmente por el presidente, frente a amenaza interna, como el que estamos viviendo, el control del orden interno bajo cargo de la PNP para el cumplimiento de la Ley. (Latorre, 2020)

### **Excesiva onerosidad**

Contratos que en forma continua eleva la rentabilidad, se vuelve leonino para quien tiene en posesión el bien, al extremo de no poder cumplir con la merced conductiva por elevada onerosidad, se quiebra equilibrio contractual original primariamente pactada (Coca, 2020)

### **Obligaciones contractuales**

Acuerdo entre las partes, quienes se obligan a dar en posesión temporal el uso del bien mediante el pago de merced conductiva de suma de dinero mensualmente pactado. (Trujillo, 2018)

### **Pacta sunt servanda**

Uno de los principios más importantes en Derecho Civil. Decir pacta sunt servanda es lo mismo que decir "los contratos están para cumplirse". (Concepto jurídico, 2013)

### **Revisión contractual**

Agrupación de todos los casos en que un contrato completamente válido y eficaz pone a prueba la regla básica de que los pactos deben cumplirse. (Enciclopedia Jurídica, 2016)

### **Seguridad jurídica**

Cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que, previsiblemente lo será en el futuro. (Pérez A. , 1991)

### **Solidaridad contractual**

Doctrina que busca restablecer un cierto equilibrio en los contratos a través de una comprensión diferente de los mismos. Las partes deben tener en cuenta el interés

del otro, y de esta manera conciliar los imperativos clásicos de la estabilidad y la seguridad jurídica. (Bernal, 2007)

### **Utilidad contractual**

Aplicado a quien incumple un contrato es generalmente obligado solo al pago de los daños ocasionados a la víctima del incumplimiento. (Enciclopedia Jurídica, 2016)

## **2.5. Hipótesis**

### **2.5.1. Hipótesis Principal**

El Artículo 62° de la Constitución Política y el párrafo uno del artículo 1361 del Código Civil garantizan la libertad de contratar, ello no imposibilitaría la mediación legislativa dado el presente contexto, postulando recursos remedios de renegociación y/o revisión orientados a la solidaridad contractual en un contexto de significado moral y legalidad jurídica dentro del plano asistencial y de apoyo entre seres humanos, frente a la acumulación onerosa de la obligación, que le permitan al arrendador mantener el uso del bien.

### **2.5.2 Hipótesis Específicas**

HE1. La crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en más del 85% de la población que se encuentran

confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos se han visto obligados a cerrar sus establecimientos comerciales o de prestación de servicios en locales arrendados.

HE2. Si entre las partes, evaluaran la posibilidad de retomar o replantear la actividad económica de las deudas acumuladas por Covid 19, entonces resultaría eficaz, útil y salvable la relación contractual.

## **2.6. Operacionalización de las Variables**

**V1=VX : LIBERTAD DE CONTRATAR**

**V2=VY : CONSTITUCIONALIDAD PRORROGA PAGO ARRIENDO  
DISPUESTO POR GOBIERNO EN PANDEMIA**

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
¿Hasta qué punto es constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo dispuesta por el gobierno en tiempos de pandemia Covid 19 afectando la libertad de contratar?	El Artículo 62° de la Constitución Política y el párrafo uno del artículo 1361 del Código Civil garantizan la libertad de contratar, ello no imposibilitaría la mediación legislativa dado el presente contexto, postulando recursos remedios de renegociación y/o revisión orientados a la solidaridad contractual en un contexto de significado moral y legalidad jurídica dentro del plano asistencial y de apoyo entre seres humanos, frente a la acumulación onerosa de la obligación, que le permitan al arrendador mantener el uso del bien.	<b>V1=VX LIBERTAD DE CONTRATAR</b>	Garantía o derecho fundamental que tienen las personas para contratar, basado en la locución latina pacta sunt servanda, artículo 62° de la Constitución Política y artículo 1361 primer párrafo del Código Civil.	Enfatizaremos la afectación de libertad contractual por la resolución unilateralmente del vínculo en tiempos de Covid 19 no regulado en el Código Civil; sobrevenida formula que debe darse previa evaluación entre las partes, que denote si hay posibilidad de retomar o replantear su actividad económica que le permita pagar las deudas acumuladas.	-Retos Derecho Civil -Magnitud de incumplimiento -Conflictos contractuales -Eficacia contractual -Utilidad contractual
		<b>V2=VY CONSTITUCIONAL IDAD PRORROGA PAGO ARRIENDO DISPUESTA POR GOBIERNO EN PANDEMIA</b>	Estado de emergencia, dado por el gobierno mediante Decreto Supremo N° 044-220-PCM de 15 de marzo 2020, dictando aislamiento social obligatorio, por efectos del Covid 19, con efectos de incumplimientos de los tipos de obligaciones contractuales.	Sostener el accionar moderado del Gobierno al interior de las relaciones contractuales de carácter privado, al encuadrar en el ordenamiento legal el principio de revisión; siempre y cuando, la emergencia de salubridad ampare derechos fundamentales permitiendo variar contratos de particulares a favor de personas vulnerables por impagos de renta.	-Crisis sanitaria -Estado de emergencia -Aislamiento social obligatorio -Renegociación contractual -Revisión contractual -Solidaridad contractual -Reprogramación contractual

## **Capítulo III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1. Diseño de investigación**

Investigación basada en la observación rigurosa y análisis, sin maniobrar las inconstantes de estudio “libertad de contratar” y “constitucionalidad de prórroga de arriendo”, diseño no experimental transversal, se acopiará información relevante correspondiente al presente año, de tipo básico descriptivo e interpretativa (enfoque cualitativo).

#### **3.2. Población y Muestra**

El efecto Covid 19 en materia contractual, alcanza a todos los elementos que intervienen en esta relación; sin embargo, la investigación tiene como propósito comprobar la constitucionalidad de las medidas de prórroga de arriendo dictado por el gobierno y se vulneraría la libertad de contratar.

La población para realizar el estudio lo constituirán 200 profesionales del Derecho afiliados al Colegio de Abogados de Huaura, como Muestra se cogerá la cuarta parte ascendente a 50 elementos

### **3.3. Técnicas de recolección de datos**

Para la recolección de datos nos valdremos de la encuesta y el cuestionario anónimo como instrumento aplicarse al sondeo muestral.

### **3.4. Técnicas para el procesamiento de la información**

Se procesará los datos obtenidos cuyos resultados se presentarán en tablas y gráficos Excel para su interpretación correspondiente.

## Capítulo IV

### RESULTADOS

#### 4.1. Análisis de los resultados

Tabla 1. *¿Es constitucional la prórroga del pago de arriendo de inmuebles dispuesto por el gobierno frente a la magnitud de impago en tiempos de pandemia?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	40%
No	30	60%
Total	50	100%

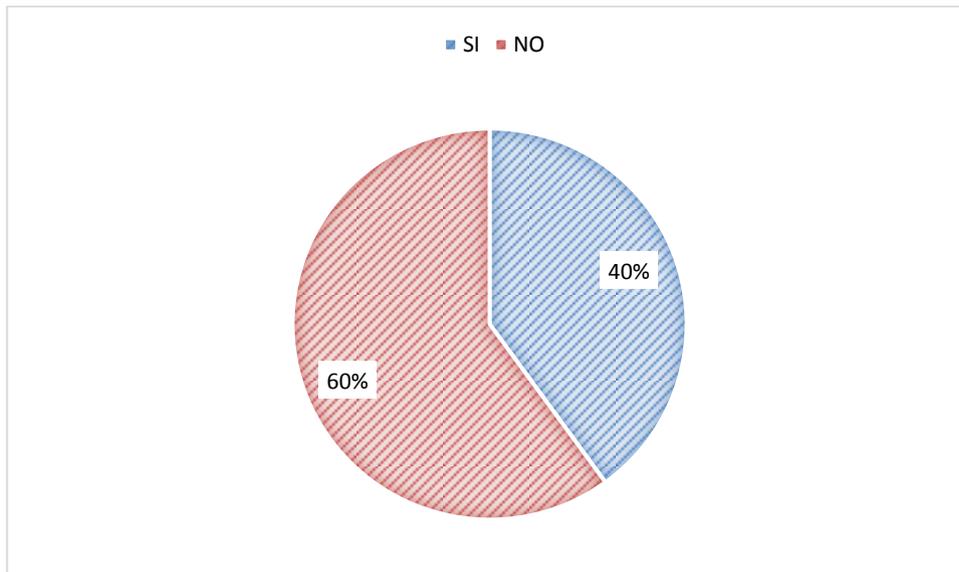


Figura 1. Es constitucional la prórroga del pago de arriendo de inmuebles dispuesto por el gobierno frente a la magnitud de impago en tiempos de pandemia.

## Interpretación

El sondeo de la muestra constituido por cincuenta abogados en ejercicio provincia de Huaura, un 40% dio respuesta afirmativa acerca de la constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo, frente a hechos excepcionales de la naturaleza como crisis sanitaria de la pandemia mundial del covid 19, obligando al gobierno dictar medidas de emergencia confinamiento social, desvinculando a la población de toda actividad económica, habiendo reprogramando y congelando las deudas vía Ley 31050.

Un 60% de la muestra no estuvo de acuerdo, pues hay contradicción a la libertad de contratar, reconocido por la Constitución Política y Código Civil peruano.

Tabla 2. *¿Por solidaridad dentro del plano asistencial debe revisarse los alcances de la libertad de contratar previstos en el artículo 62 de la Constitución Política?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	80%
No	10	20%
Total	50	100%

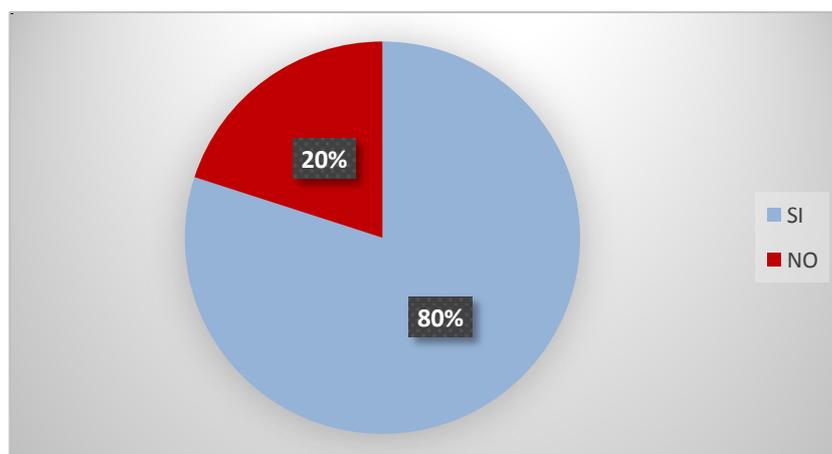


Figura 2. Por solidaridad dentro del plano asistencial debe revisarse los alcances de la libertad de contratar previstos en el artículo 62 de la Constitución Política.

## Lectura

Por fuerza mayor y humanidad el gobierno en forma extraordinaria debe ser flexible de inquirir cambios de reprogramación al cumplimiento de obligaciones contractuales, como forma de aliviar la economía como consecuencia de la pandemia, afirmativamente lo dio a conocer el 80% de encuestados quienes coincidieron en la solidaridad dentro del plano asistencial debe revisarse los alcances de la libertad de contratar previstos en el artículo 62 de la Constitución Política; un 20% no estuvo de acuerdo.

Tabla 3. *¿Por solidaridad en un contexto moral y legal debe renegociar los alcances del artículo 1361 del Código Civil referido a obligatoriedad de cumplimiento contractual?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	80%
No	10	20%
Total	50	100%

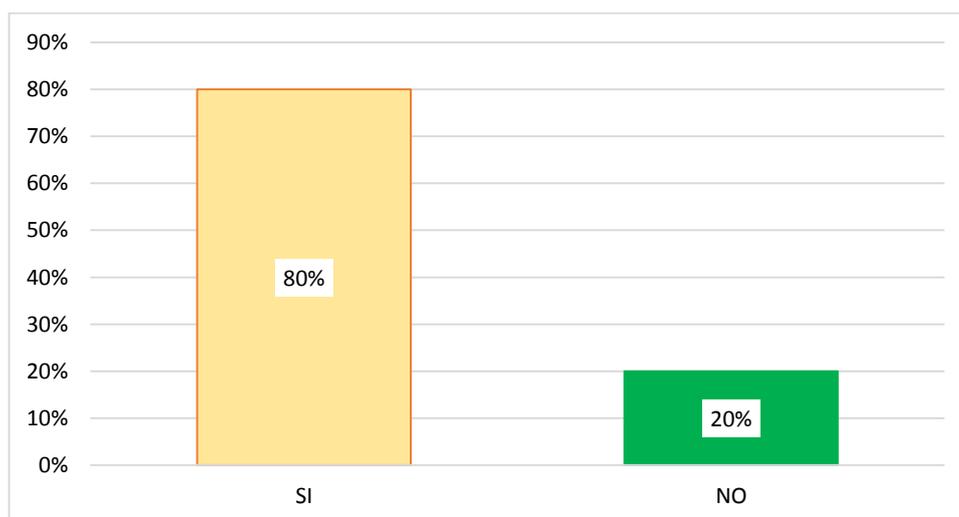


Figura 3. Por solidaridad en un contexto moral y legal debe renegociar los alcances del artículo 1361 del Código Civil referido a obligatoriedad de cumplimiento contractual.

## Lectura

Por fuerza mayor y humanidad el gobierno en forma extraordinaria debe ser flexible de inquirir cambios de reprogramación al cumplimiento de obligaciones contractuales, como forma de aliviar la economía como consecuencia de la pandemia, afirmativamente lo dio a conocer el 80% de encuestados quienes coincidieron en la solidaridad como contexto moral y legal de renegociar los alcances del artículo 1361 del Código Civil referido a obligatoriedad de cumplimiento contractual.

Tabla 4. *¿Frente a la acumulación onerosa de la obligación de pago, debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	35	70%
No	15	30%
Total	50	100%

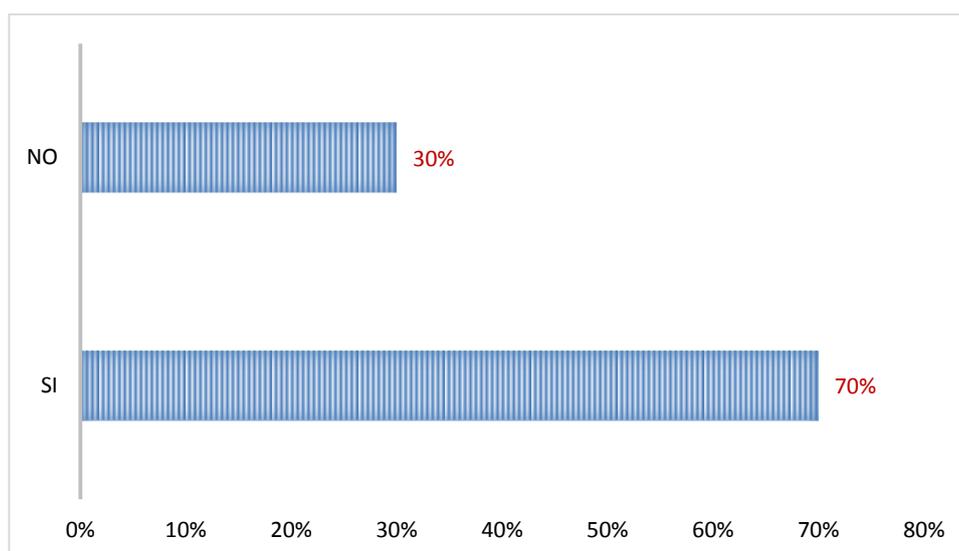


Figura 4. Frente a la acumulación onerosa de la obligación de pago, debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19.

## Valoración

El 70% dijo si, ante la acumulación onerosa de la obligación de pago, debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19, pero unilateralmente se viene finalizando el vínculo contractual, sin previa evaluación entre las partes, sobre las posibilidades de pago al retomar o replantear la actividad económica que le permita pagar las deudas acumuladas, un 30 % dio a entender que es insalvable la resolución contractual; pues los pactos contractuales son intangibles e integrales no pueden ser modificados legislativamente, pues el contrato es ley entre las parte.

Tabla 5. *¿Debe darse mediación legislativa frente al contexto de pandemia como recurso remedio de renegociación contractual?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	38	76%
No	12	24%
Total	50	100%

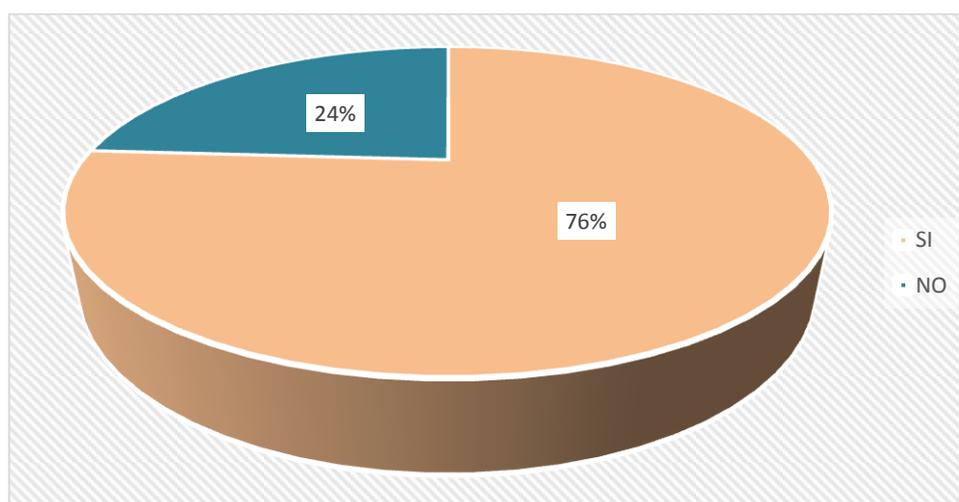


Figura 5. Debe darse mediación legislativa frente al contexto de pandemia como recurso remedio de renegociación contractual.

## Lectura

Por fuerza mayor, frente a la realidad de los hechos, si debe darse mediación legislativa frente al contexto de pandemia como recurso remedio de renegociación contractual, estuvo de acuerdo el 76% con el cambio de contexto en el cumplimiento de las obligaciones, con fecha 7 de octubre 2020 puso en vigencia la Ley N°31050 establecen disposiciones extraordinarias de reprogramación y congelamiento de deudas, en desacuerdo el 20%.

Tabla 6. *¿El confinamiento social del estado de emergencia por pandemia ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago de arriendo?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	50	100%
No	00	0%
Total	50	100%

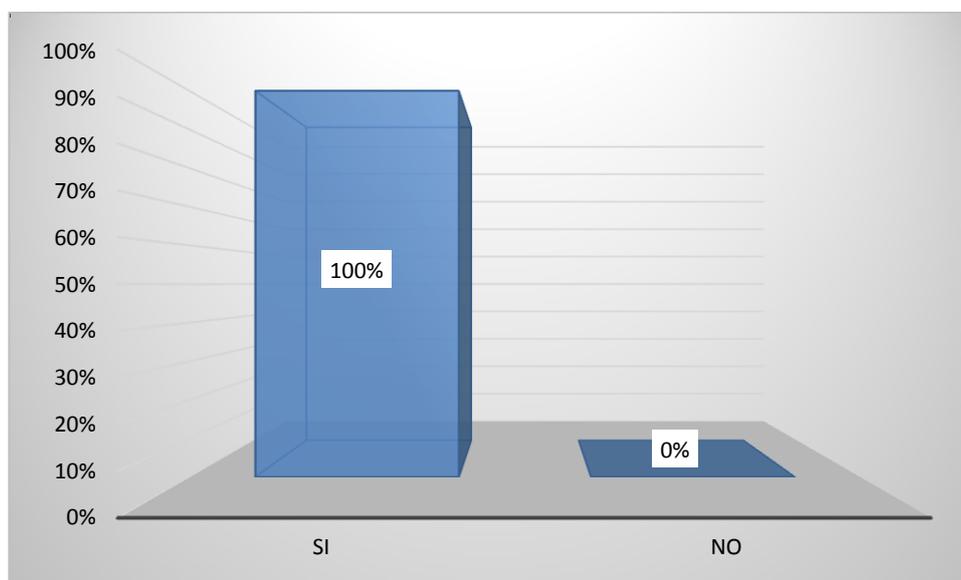


Figura 6. El confinamiento social del estado de emergencia por pandemia ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago de arriendo.

## Interpretación

Afrontamos crisis sanitaria que amerita nuevos restos al derecho civil peruano, frente a la magnitud del incumplimiento de las obligaciones contractuales, pues un 85% de la población se encontraba confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos han cerrado sus establecimientos comerciales habiéndose acumulado el pago de arriendo, de ahí que el 100% del sondeo coincidió afirmativamente en reconocer, que el confinamiento social del estado de emergencia por pandemia ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago de arriendo.

Tabla 7. *¿Es viable finalizar el vínculo contractual unilateral sin evaluar entre las partes retomar la actividad económica permitiendo pagar deudas acumuladas?*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Si	15	30%
No	35	70%
Total	50	100%

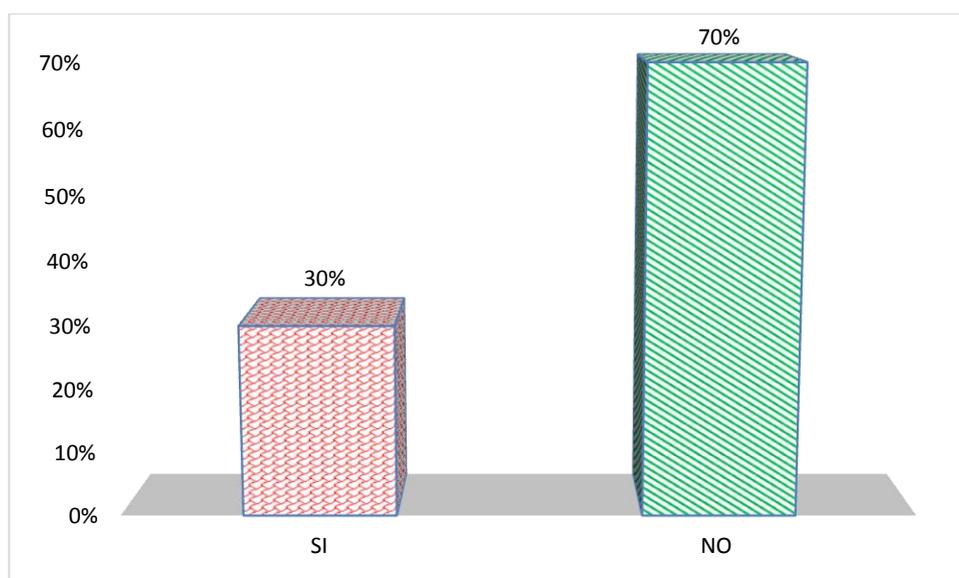


Figura 7. Es viable finalizar el vínculo contractual unilateral sin evaluar entre las partes retomar la actividad económica permitiendo pagar deudas acumuladas.

### **Valoración**

El estado de excepcional de emergencia dictado por el gobierno vía D.S. 044-2020-PCM del 15 de marzo 2020 confinando a la población en su domicilio para la lucha contra la pandemia covid 19, ha generado conflictos de deudas contractuales de arriendo acumuladas que debería solucionarse vía judicial; sin embargo, no impediría una mediación de renegociación o revisión de estos contratos que permitan al arrendador el uso del bien, lo dio a entender el 70 %; mientras un 30 % dijo si es viable finalizar el vínculo contractual unilateral sin evaluar entre las partes retomar la actividad económica permitiendo pagar deudas acumuladas.

Tabla 8. *¿Para casos imprevistos de la naturaleza como el covid 19, deben ablandarse régimen de intangibilidad y/o integridad de contrato como ley entre las partes?*

<b>Nivel</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Si	40	80%
No	10	20%
Total	50	100%

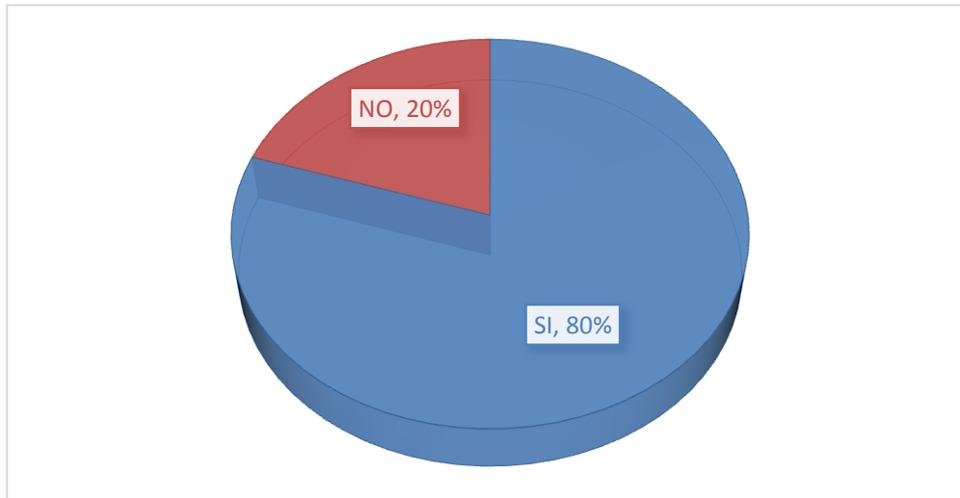


Figura 8. Para casos imprevistos de la naturaleza como el covid 19, deben ablandarse régimen de intangibilidad y/o integridad de contrato como ley entre las partes.

### **Reflexión**

Resulta necesario reflexionar y examinar con rigurosidad científica la realidad de los hechos surgidos en los contratos de arriendo de bienes inmuebles como consecuencias de la pandemia, debe acudirse a la solidaridad, el contenido moral y legalidad jurídica de búsqueda asistencial y apoyo entre seres humanos que permitan cambios en el contexto de obligaciones contractuales entre las partes, por sucesos fortuitos, de fuerza mayor e imprevistos, extraordinarios e irresistibles, lo afirmo el 80% del muestreo, solo el 20% no estuvo de acuerdo.

## **4.2. Contratación de hipótesis**

Se tuvo como **Hipótesis general**:

El Artículo 62° de la Constitución Política y el párrafo uno del artículo 1361 del Código Civil garantizan la libertad de contratar.

Ello no imposibilitaría la mediación legislativa dado el presente contexto, postulando recursos remedios de renegociación y/o revisión orientados a la solidaridad contractual en un contexto de significado moral y legalidad jurídica dentro del plano asistencial y de apoyo entre seres humanos, frente a la acumulación onerosa de la obligación, que le permitan al arrendador mantener el uso del bien.

Quedó corroborado con el trabajo de campo, resultados de tablas y gráficos 01 al 03 por los siguiente:

1. El 60% estuvo de acuerdo acerca de la constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo, frente a hechos excepcionales de la naturaleza como crisis sanitaria de la pandemia mundial del covid 19, que obligó al gobierno adoptar medidas de emergencia confinamiento social, desvinculando a la población de toda actividad económica.

Reprogramando y congelando las deudas vía Ley 31050; aunque un 40% en desacuerdo pues abría contradicción a la libertad de contratar, amparado por la Constitución Política y Código Civil peruano.

2. Ante hechos imprevisibles de la naturaleza como la pandemia covid 19, por humanidad el gobierno excepcionalmente debe ser flexible de inquirir cambios de reprogramación al cumplimiento de obligaciones contractuales.

3. A manera de aliviar la economía de los ciudadanos a consecuencia de la pandemia, afirmativamente el 80% fueron solidarios y coincidieron en lo asistencial, pues debe revisarse los alcances de la libertad de contratar previstos en el artículo 62 de la Constitución Política.

4. Se debe inquirir cambios de reprogramación del cumplimiento de obligaciones contractuales acumuladas, como forma de aliviar la economía a consecuencia del problema pandémico.

5. En el contexto moral y legal debería de renegociarse los alcances previstos en el artículo 1361 del Código Civil referido a obligatoriedad de cumplimiento contractual entre las partes.

Igualmente, **Hipótesis específicas:**

HE1. La crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en más del 85% de la población que se encuentran confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos se han visto obligados a cerrar sus establecimientos comerciales o de prestación de servicios en locales arrendados.

HE2. Si entre las partes, evaluaran la posibilidad de retomar o replantear la actividad económica de las deudas acumuladas por Covid 19, entonces resultaría eficaz, útil y salvable la relación contractual.

Queda comprobado con los resultados de tablas y gráficos 04 al 05:

1. Frente a la acumulación onerosa de la obligación de pago, debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19, lo reconoció el 70 % de la muestra encuestada.
2. Unilateralmente viene finalizándose el vínculo contractual, sin previa evaluación entre las partes, sobre las posibilidades de pago al retomar o replantear la actividad económica que le permita pagar las deudas acumuladas.

3. Un 30 % reconoció que es insalvable la resolución contractual; pues los pactos contractuales son intangibles e integrales no pueden ser modificados legislativamente, pues el contrato es ley entre las partes.
4. Ante hechos metafísicos fuera del alcance del hombre, como el contexto de pandemia, debe darse mediación legislativa a menara de un recurso remedio, renegociándose los contratos de arriendo de bienes inmuebles, por situaciones imprevisibles no regulados por ley.
5. El 76% coincidió con el cambio de contexto en el cumplimiento de las obligaciones, dado por el gobierno el octubre 2020, Ley N°31050 que establecen disposiciones extraordinarias de reprogramación y congelamiento de deudas, ya que la pandemia ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago de arriendo.
6. El 100% reconoció que afrontamos una crisis sanitaria que amerita nuevos restos al derecho civil peruano, frente a la magnitud del incumplimiento de las obligaciones contractuales, 85% de la población se han encontrado confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos han cerrado sus establecimientos comerciales habiéndoseles acumulado el pago de arriendo, los que ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago.
7. Estado excepción de emergencia dado vía D.S. 044-2020-PCM del 15 de marzo 2020 aisló a la población en su domicilio por la pandemia generando

conflictos de deudas contractuales de arriendo acumuladas que debería solucionarse vía judicial; sin embargo, ello no impide una mediación de renegociación o revisión de estos contratos que permitan al arrendador el uso del bien.

8. se reconoció sería inhumano viabilizar poniendo fin al vínculo contractual unilateral sin evaluar entre las partes retomar la actividad económica permitiendo pagar deudas acumuladas.
  
9. Reflexionar y examinar con rigurosidad científica la realidad de los hechos de conflicto surgidos en los contratos de arriendo de bienes inmuebles como consecuencias de la pandemia, debe acudirse a la solidaridad, el contenido moral y legalidad jurídica.
  
10. Se debe buscar apoyo asistencial entre seres humanos que permitan cambios en el contexto de obligaciones contractuales entre las partes, por sucesos fortuitos, de fuerza mayor e imprevisibles, extraordinarios e irresistibles, lo afirmo el 80% del muestreo, solo el 20% no estuvo de acuerdo.

**Capítulo V**  
**DISCUSIÓN**

**5.1. Discusión**

1. Ante hechos imprevisibles de la naturaleza como la pandemia covid 19, por humanidad el gobierno excepcionalmente debe ser flexible de inquirir cambios de reprogramación al cumplimiento de obligaciones contractuales.
2. Un 30 % reconoció que es insalvable la resolución contractual; pues los pactos contractuales son intangibles e integrales no pueden ser modificados legislativamente, pues el contrato es ley entre las partes.
3. Sería inhumano viabilizar poniendo fin al vínculo contractual unilateral sin evaluar entre las partes retomar la actividad económica permitiendo pagar deudas acumuladas.
4. Se debe buscar apoyo asistencial entre seres humanos que permitan cambios en el contexto de obligaciones contractuales entre las partes, por sucesos fortuitos, de fuerza mayor e imprevisibles, extraordinarios e irresistibles.

## **CAPÍTULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **6.1 Conclusiones**

1. El 60% estuvo de acuerdo acerca de la constitucionalidad de prórroga del pago de arriendo, frente a hechos excepcionales de la naturaleza como crisis

sanitaria de la pandemia mundial del covid 19, que obligó al gobierno adoptar medidas de emergencia confinamiento social, desvinculando a la población de toda actividad económica, reprogramando y congelando las deudas vía Ley 31050; aunque un 40% en desacuerdo pues abría contradicción a la libertad de contratar, amparado por la Constitución Política y Código Civil peruano.

2. Unilateralmente viene finalizándose el vínculo contractual, sin previa evaluación entre las partes, sobre las posibilidades de pago al retomar o replantear la actividad económica que le permita pagar las deudas acumuladas.
3. Ante hechos metafísicos fuera del alcance del hombre, como el contexto de pandemia, debe darse mediación legislativa a menara de un recurso remedio, renegociándose los contratos de arriendo de bienes inmuebles, por situaciones imprevisibles no regulados por ley.
4. Reflexionar y examinar con rigurosidad científica la realidad de los hechos de conflicto surgidos en los contratos de arriendo de bienes inmuebles como consecuencias de la pandemia, debe acudirse a la solidaridad, el contenido moral y legalidad jurídica.
5. El estado excepción de emergencia dado vía D.S. 044-2020-PCM del 15 de marzo 2020 aisló a la población en su domicilio por la pandemia generando conflictos de deudas contractuales de arriendo acumulas que debería

solucionarse vía judicial; sin embargo, ello no impide una mediación de renegociación o revisión de estos contratos que permitan al arrendador el uso del bien.

## **6.2 Recomendaciones**

1. A manera de aliviar la economía de los ciudadanos a consecuencia de la pandemia, tiene que haber solidaridad asistencial, pues debe revisarse los alcances de la libertad de contratar previstos en el artículo 62 de la Constitución Política.

2. Se debe inquirir cambios de reprogramación del cumplimiento de obligaciones contractuales acumuladas, como forma de aliviar la economía a consecuencia del problema pandémico.
3. En el contexto moral y legal debería de renegociarse los alcances previstos en el artículo 1361 del Código Civil referido a obligatoriedad de cumplimiento contractual entre las partes.
4. Frente a la acumulación onerosa de la obligación de pago, debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19, lo reconoció la generalidad de la muestra encuestada.
5. Se coincidió con el cambio de contexto en el cumplimiento de las obligaciones, dado por el gobierno el octubre 2020, Ley N°31050 que establecen disposiciones extraordinarias de reprogramación y congelamiento de deudas, ya que la pandemia ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago de arriendo.
6. El 100% fue categórico y reconoció que afrontamos una crisis sanitaria que amerita nuevos restos al derecho civil peruano, frente a la magnitud del incumplimiento de las obligaciones contractuales, 85% de la población se han encontrado confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos han cerrado sus establecimientos comerciales habiéndoseles acumulado el pago de arriendo, los que ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago.

## REFERENCIAS

### 6.1 Fuentes Documentales

Chang, G. (2020). Frustración del cumplimiento contractual por emergencia sanitaria y responsabilidad de las partes a propósito del DS 044-2020-PCM. *lpderecho.pe*.

Oliva, R. (2020). Contratos durante la pandemia del Covi-19. *Startus y negocios..*

### 6.2 Fuentes Bibliográficas

Bernal, M. (2007). *El solidarismo contractual*. Colombia: Universitas.

Pérez, A. (1991). *La seguridad jurídica*. Barcelona.

Sosa, M. (2020). La renegociación del pago de los alquileres en tiempo de pandemia. *ECIJA*.

### 6.3 Fuentes Hemerográficas

Iñigo, G. y Vidal, A. (2020). El impacto del Covid-19 en los contratos. El caso cileno: Medidas excepcionales y derecho común. *Revista del Derecho Civil*, pp. 135 - 148.

- Jimenez, T. (2020). *Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma*. Madrid - España: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- Lamata, F. (2016). Crisis sanitarias y respuesta política. *Revista de Administración Sanitaria Siglo XXI*.
- Mateo, I. (2020). Medidas en materia de derecho civil por el Covid - 19 en Austria. *Revista del Derecho Civil*, pp. 9 - 14.
- Soto, C. (2008). La libertad de contratación: Ejercicio y Límites. *Revista de Economía y Derecho*, vol. 5, nro. 17.

#### **6.4 Fuentes Electrónicas**

- Coca, S. (2020). *¿Qué es la excesiva onerosidad de la prestación?* Obtenido de <https://lpderecho.pe/excesiva-onerosidad-prestacion-codigo-civil/>
- Concepto jurídico. (2013). *Contrato de arrendamiento*. Obtenido de <https://definicionlegal.blogspot.com/2013/11/contrato-de-arrendamiento.html>
- Enciclopedia Jurídica. (2016). *Revisión contractual*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/revisi%C3%B3n-contractual/revisi%C3%B3n-contractual.htm#:~:text=Esta%20figura%20jur%C3%ADdica%20agrupa%20la,que%20la%20correlativa%20ganancia%20del>

Guardia, L. (2020). *Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas*. Obtenido de <https://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2020/09/Tomo-I-Per%C3%BA.pdf>

Jacques, D. (2020). *El pago de la renta en el contrato de arrendamiento en tiempos del coronavirus*. Obtenido de <http://agnitio.pe/2020/04/07/el-pago-de-la-renta-en-el-contrato-de-arrendamiento-en-tiempos-del-coronavirus/>

Latorre, I. (2020). *Estado de Emergencia ¿qué es? y ¿para qué ha sido extendido?* Obtenido de <https://www.unbosque.edu.co/centro-informacion/noticias/estado-de-emergencia-que-es-y-para-que-ha-sido-extendido>

Ministerio de Salud. (2020). *Conoce qué es el coronavirus COVID-19*. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/minsa/campa%C3%B1as/699-conoce-que-es-el-coronavirus-covid-19>

Momberg, R. (2020). *¿Excesiva onerosidad o excesiva dificultad?* . Obtenido de <https://idealex.press/rodrigo-momberg-excesiva-onerosidad-o-excesiva-dificultad/>

Pérez, M. (2020). *Definición de Estado de Excepción*. Obtenido de <https://conceptodefinicion.de/estado-de-excepcion/>

San Miguel, V. (2020). *El impacto del coronavirus en las relaciones contractuales*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/impacto-coronavirus-relaciones-contractuales-vladimir-san-miguel/>

Soria, F. (2020). *¿Qué hago con la renta de mi contrato de alquiler?: covid-19 y algunos escenarios generados en contratos de arrendamiento de locales comerciales*. Obtenido de <https://www.enfoquederecho.com/2020/04/05/que-hago-con-la-renta-de-mi-contrato-de-alquiler-covid-19-y-algunos-escenarios-generados-en-contratos-de-arrendamiento-de-locales-comerciales/>

Trujillo, E. (2018). *Contractual*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/contractual.html>

Vásquez, W. (2020). *Impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales: Evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución*. Obtenido de <https://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2020/09/Tomo-I-Per%C3%BA.pdf>

## **ANEXOS**

Anexo 01. Matriz de Consistencia

**LIBERTAD DE CONTRATAR Y LA CONSTITUCIONALIDAD DE PRORROGA DEL PAGO DE ARRIENDO DISPUESTO POR EL GOBIERNO EN TIEMPOS DE PANDEMIA**

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Indicadores	Metodología
<p><b>Problema general</b></p> <p>¿Hasta qué punto es constitucional la prórroga del pago de arriendo dispuesto por el gobierno en tiempos de pandemia Covid 19 afectando la libertad de contratar?</p>	<p><b>Objetivo general</b></p> <p>Resaltar la constitucional de prórroga del pago de arriendo dispuesto por el gobierno en tiempos de pandemia Covid 19 y si afecta la libertad de contratar.</p>	<p><b>Hipótesis general</b></p> <p>El Artículo 62° de la Constitución Política y el párrafo uno del artículo 1361 del Código Civil garantizan la libertad de contratar, ello no imposibilitaría la mediación legislativa dado el presente contexto, postulando recursos remedios de renegociación y/o revisión orientados a la solidaridad contractual en un contexto de significado moral y legalidad jurídica dentro del plano asistencial y de apoyo entre seres humanos, frente a la acumulación onerosa de la obligación, que le permitan al arrendador mantener el uso del bien.</p>	<p><b>V1=VX</b></p> <p><b>LIBERTAD DE CONTRATAR</b></p>	<p><b>Derecho Civil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retos de incumplimiento</li> <li>- Conflictos contractuales</li> <li>- Eficacia contractual</li> <li>- Utilidad contractual</li> </ul>	<p><b>Población:</b></p> <p>doscientos profesionales del Derecho agremiados al Colegio de Abogados de Huaura</p>
<p><b>Problemas específicos</b></p> <p>¿De qué manera la crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en sus diferentes formas?</p> <p>¿Cómo el incumplimiento de pago por Covid 19 afectaría de forma insalvable la eficacia y utilidad contractual?</p>	<p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>Mostrar si la crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en sus diferentes formas.</p> <p>Revelar si el incumplimiento de pago por Covid 19 afectaría de forma insalvable la eficacia y utilidad contractual.</p>	<p><b>Hipótesis específicas</b></p> <p>HE1. La crisis sanitaria ha magnificado el incumplimiento de las obligaciones sanitarias en más del 85% de la población que se encuentran confinados y aislados en viviendas alquiladas, muchos se han visto obligados a cerrar sus establecimientos comerciales o de prestación de servicios en locales arrendados.</p> <p>HE2. Si entre las partes, evaluaran la posibilidad de retomar o replantear la actividad económica de las deudas acumuladas por Covid 19, entonces resultaría eficaz, útil y salvable la relación contractual.</p>	<p><b>V2=VY</b></p> <p><b>CONSTITUCIONALIDAD PRORROGA PAGO ARRIENDO DISPUESTO POR GOBIERNO EN PANDEMIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crisis sanitaria de emergencia</li> <li>- Aislamiento social obligatorio</li> <li>- Renegociación contractual</li> <li>- Revisión contractual</li> <li>- Solidaridad contractual</li> <li>- Reprogramación contractual</li> </ul>	<p><b>Muestra</b></p> <p>Muestral aleatorios ascendente a cincuenta elementos</p> <p><b>Tipo de investigación</b></p> <p>básico descriptivo e interpretativa (enfoque cualitativo).</p> <p><b>Diseño</b></p> <p>No experimental transversal</p> <p><b>Técnica</b></p> <p>Cuestionario de preguntas.</p> <p><b>Instrumento</b></p> <p>Se presentarán en tablas y gráficos Excel</p>



## Anexo 02. Cuestionario

Lea las preguntas y marque una sola alternativa con un aspa (x). Es una encuesta anónima, las respuestas tienen la escala de valoración siguiente:

**Escala:** Si (1) No (2)

N°	ITEMS	1	2	3
1	¿Es constitucional la prórroga del pago de arriendo de inmuebles dispuesto por el gobierno frente a la magnitud de impago en tiempos de pandemia?			
2	¿Por solidaridad dentro del plano asistencial debe revisarse los alcances de la libertad de contratar previstos en el artículo 62 de la Constitución Política?			
3	¿Por solidaridad en un contexto moral y legal debe renegociar los alcances del artículo 1361 del Código Civil referido a obligatoriedad de cumplimiento contractual?			
4	¿Frente a la acumulación onerosa de la obligación de pago, debe permitirse al arrendador mantener el uso del bien en momentos de covid 19?			
5	¿Debe darse mediación legislativa frente al contexto de pandemia como recurso remedio de renegociación contractual?			
6	¿El confinamiento social del estado de emergencia por pandemia ha originado conflictos sociales de incumplimiento del pago de arriendo?			
7	¿Es viable finalizar el vínculo contractual unilateral sin evaluar entre las partes retomar la actividad económica permitiendo pagar deudas acumuladas?			
8	¿Para casos imprevistos de la naturaleza como el covid 19, deben ablandarse régimen de intangibilidad y/o integridad de contrato como ley entre las partes?			

*Gracias*