



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión

Escuela de Posgrado

**Determinación jurídica de la posesión precaria Pos - COVID 19 y los alcances del
contrato de arrendamiento (Huacho, 2022)**

Tesis

**Para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho con Mención en Derecho
Civil y Comercial**

Autora

De La Cruz Rios, Lizette Paola

Asesor

Dr. Milán Matta Bartolomé Eduardo

Huacho-Perú

2023



Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Reconocimiento: Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

LICENCIADA

(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Escuela de posgrado

INFORMACIÓN

DATOS DEL AUTOR (ES):		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	FECHA DE SUSTENTACIÓN
Lizette Paola De La Cruz Rios	45848857	31/07/2023
DATOS DEL ASESOR:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
Bartolome Eduardo Milan Matta	10536234	0000-0002-2256-8516
DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS – PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CODIGO ORCID
Silvio Miguel Rivera Jimenez	15724463	0000-0002-7293-4182
Nicanor Dario Aranda Bazalar	15586303	0000-0001-8513-6676
Wilmer Magno Jimenez Fernandez	10136141	0000-0002-1776-7481

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y OCUPANTE PRECARIO

INFORME DE ORIGINALIDAD

% 20	20%	1%	7%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	8%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	cybertesis.usmp.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	livrosdeamor.com.br Fuente de Internet	1%
7	Submitted to Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion Trabajo del estudiante	1%
8	repositorio.uta.edu.ec Fuente de Internet	<1%
9	blogs.iteso.mx Fuente de Internet	

DEDICATORIA

El presente trabajo se lo dedico a mi madre **Delfina Ríos Espinoza** que está en el cielo ya que gracias a su esfuerzo y apoyo incondicionalmente, pese a las adversidades e inconvenientes que se presentaron, hizo la persona que hoy en día soy, una persona profesional con principios y valores y que pese que hoy en día no la tenga a mi lado sé que ella en donde está, está orgullosa de mí.

Lizette Paola De la Cruz Ríos

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por ser mi guía y acompañarme en el transcurso de mi vida, brindándome paciencia y sabiduría para culminar con éxito mis metas propuestas y en especial a mi asesor de tesis el Dr. Milán Matta, Bartolomé Eduardo por guiar esta investigación y formar parte de otro objetivo alcanzado.

Lizette Paola De la Cruz Ríos

ÍNDICE GENERAL

<u>DEDICATORIA</u>	v
<u>ÍNDICE GENERAL</u>	vii
<u>ÍNDICE DE TABLAS</u>	ix
<u>ÍNDICE DE FIGURAS</u>	x
<u>RESUMEN</u>	xi
<u>ABSTRACT</u>	xii
<u>INTRODUCCIÓN</u>	xiii
<u>CAPÍTULO I</u>	1
<u>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</u>	1
1.1. <u>Descripción de la realidad problemática</u>	1
1.2. <u>Formulación del problema</u>	5
1.2.1. <u>Problema general</u>	5
1.2.2. <u>Problemas específicos</u>	5
1.3. <u>Objetivos de la investigación</u>	5
1.3.1. <u>Objetivo general</u>	6
1.3.2. <u>Objetivos específicos</u>	6
1.4. <u>Justificación de la investigación</u>	6
1.5. <u>Delimitaciones del estudio</u>	10
1.6. <u>Viabilidad del estudio</u>	10
<u>CAPÍTULO II</u>	12
<u>MARCO TEÓRICO</u>	12
2.1. <u>Antecedentes de la investigación</u>	12
2.1.1. <u>Antecedentes internacionales de la investigación</u>	12
2.1.2. <u>Antecedentes nacionales</u>	12
2.2. <u>Bases teóricas</u>	15
2.2.1. <u>Posesión precaria post Covid</u>	15
2.2.2. <u>Alcances del contrato de arrendamiento</u>	35
2.2. <u>Aportes de la autora</u>	46
2.3. <u>Bases filosóficas</u>	50
2.4. <u>Definición de términos básicos</u>	53
	vii

<u>2.5. Hipótesis de investigación</u>	55
<u>2.5.1. Hipótesis general</u>	56
<u>2.3.1. Hipótesis específicas</u>	56
<u>2.4. Operacionalización de las variables</u>	56
<u>CAPÍTULO III</u>	58
<u>METODOLOGÍA</u>	58
<u>3.1. Diseño metodológico</u>	58
<u>3.1.1. Tipo de investigación</u>	58
<u>3.1.2. Nivel de investigación</u>	58
<u>3.1.3. Enfoque de investigación</u>	58
<u>3.1.4. Esquema de investigación</u>	59
<u>3.1.5. Estilo de la investigación</u>	59
<u>3.2. Población y muestra</u>	59
<u>3.3. Técnicas de recolección de datos</u>	61
<u>3.3.1. Técnicas a emplear</u>	61
<u>3.4. Descripción de los instrumentos</u>	62
<u>3.5. Técnicas para el procesamiento de información</u>	63
<u>CAPÍTULO IV</u>	63
<u>RESULTADOS</u>	63
<u>4.1. Resultados descriptivos</u>	63
<u>CAPÍTULO V</u>	87
<u>DISCUSIÓN</u>	87
<u>5.1. Discusión de resultados</u>	88
<u>CAPÍTULO VI</u>	89
<u>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</u>	89
<u>6.1. Conclusiones</u>	90
<u>6.2. Recomendaciones</u>	91
<u>REFERENCIAS</u>	92
<u>7.1. Referencia documental</u>	92
<u>7.2. Referencias bibliográficas</u>	92
<u>7.3 Referencias hemerográficas</u>	93
<u>7.4 Referencias electrónicas</u>	95
<u>ANEXOS</u>	96
<u>Anexo 01: Instrumento para la toma de datos</u>	96

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	61
Tabla 2	61
Tabla 3	61
Tabla 4	64
Tabla 5	65
Tabla 6	66
Tabla 7	67
Tabla 8	68
Tabla 9	69
Tabla 10	70
Tabla 11	71
Tabla 12	72
Tabla 13	73
Tabla 14	74
Tabla 15	75
Tabla 16	76
Tabla 17	77
Tabla 18	78
Tabla 19	79
Tabla 20	80
Tabla 21	81
Tabla 22	82
Tabla 23	83
Tabla 24	84
Tabla 25	85
Tabla 26	86
Tabla 27	87

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	64
Figura 2	65
Figura 3	66
Figura 4	67
Figura 5	68
Figura 6	69
Figura 7	70
Figura 8	71
Figura 9	72
Figura 10	73
Figura 11	74
Figura 12	75
Figura 13	76
Figura 14	77
Figura 15	78
Figura 16	79
Figura 17.....	80
Figura 18.....	81
Figura 19.....	82
Figura 20.....	83

RESUMEN

Objetivo: Determinar en qué medida se relaciona la posesión precaria pos COVID-19 y los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022. **Métodos:** La tesis es de tipo aplicada, pues se desarrolla en el ámbito civil y plantea una solución a un problema recurrente, real y concreto, en este caso, sobre el contexto real del incumplimiento de los contratos de arrendamiento posteriores al Covid-19 y la situación de precariedad en la que se encuentran los arrendatarios a consecuencia de la pandemia. El nivel de investigación es correlacional, debido a que plantea una confrontación de dos variables que no tienen interdependencia entre sí más bien una simetría que permite establecer su correlato; siendo su enfoque mixto, por cuanto se advierte que se ha tenido en cuenta las teorías y doctrinas sobre los contratos de naturaleza civil y por otro lado, el uso de información y procesamiento de datos estadísticos que han sido utilizados para dar cumplimiento a los alcances de un trabajo como éste. Además, el diseño es no experimental, puesto que no se ha realizado, experimento alguno con la población ni muestra objeto de la encuesta, es de corte transversal. **Resultados:** Para sostener esta parte del trabajo, es necesario afirmar que ante la interrogante ¿Desde su particular punto de vista, los supuestos de posesión precaria se han generado como consecuencia del incumplimientos de las obligaciones pactadas entre las partes contractuales que se obligaron de manera mutua? Siguiendo la respuestas tenemos que según la tabla 05 y figura 02 se evidencian que, los supuestos de posesión precaria se han generado como consecuencia del incumplimientos de las obligaciones pactadas entre las partes contractuales que se obligaron de manera mutua, el 48% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 43% dijeron que probablemente sí y un 9% dijeron que no sabe/no opina; en interpretación puntual, se debe tener presente que hay un incumplimiento en el pago de la renta por los efectos de la pandemia Covid-19. **Conclusión:** El incumplimiento de los alcances y obligaciones del contrato pos covid-19 trajo consigo la condición de ocupante precario del arrendatario lo que ha exigido a las partes establecer nuevas formas de solución a los problemas conductuales (hardship en los contratos) mediante la cual se propone la flexibilización de las cláusulas cerradas por otras liberadoras sin necesidad de acudir a los órganos jurisdiccionales, pero en esencia buscando siempre la protección del más débil en la relación contractual que evidentemente sería el arrendatario. **Palabras claves:** Tutela jurisdiccional efectiva, contrato de arrendamiento, Covid-19, incumplimiento de contrato, ocupante precario.

ABSTRACT

Objective: To determine to what extent the precarious possession after COVID-19 is related to the scope of the lease in Huacho in the year 2022. **Methods:** The thesis is of an applied type, since it is developed in the civil field and proposes a solution to a recurring, real and concrete problem, in this case, about the real context of non-compliance with lease contracts after Covid-19 and the precarious situation in which tenants find themselves as a result of the pandemic. The level of research is correlational, because it proposes a confrontation of two variables that do not have interdependence with each other, rather a symmetry that allows establishing their correlate; being its mixed approach, since it is noted that the theories and doctrines on contracts of a civil nature have been taken into account and on the other hand, the use of information and processing of statistical data that have been used to comply with the scope of a job like this. In addition, the design is non-experimental, since no experiment has been carried out with the population or sample object of the survey, it is cross-sectional. **Results:** In order to support this part of the work, it is necessary to affirm that when asked, from your particular point of view, the cases of precarious possession have been generated as a consequence of the breach of the obligations agreed upon between the contractual parties that were mutually bound? Following the answers we have that according to table 05 and figure 02 it is evident that the cases of precarious possession have been generated as a consequence of the breach of the obligations agreed between the contractual parties that were mutually bound, 48% of respondents indicated that This is indeed the case, while 43% said that they probably did and 9% said that they do not know/have no opinion; In specific interpretation, it must be borne in mind that there is a breach in the payment of rent due to the effects of the Covid-19 pandemic. **Conclusion:** Failure to comply with the scope and obligations of the post-covid-19 contract brought with it the condition of precarious occupant of the tenant, which has required the parties to establish new forms of solution to behavioral problems (hardship in contracts) through which proposes the relaxation of the clauses closed by other liberators without the need to go to the courts, but in essence always seeking the protection of the weakest in the contractual relationship that would obviously be the lessee.

Keywords: Effective jurisdictional protection, lease contract, Covid-19, breach of contract, precarious occupant.

INTRODUCCIÓN

Definitivamente antes que se produjera la pandemia (Covid-19) las relaciones contractuales entre el arrendador y arrendatario, se llevaban dentro de la normalidad, más allá de algunas situaciones propias de un vínculo contractual, se ha llevado una serie de situaciones anómalas como consecuencia de la pandemia que a su vez ha traído problemas a la salud y a la economía básicamente. Las necesidades de las personas que habían sufrido alguna afectación en sus centros de trabajos, tales como disminución de ingresos debido al recorte de horas, e incluso de personal impactó en el incumplimiento de las cláusulas del contrato; sin embargo dada la rigidez de las normas que protegen los contratos, con ello no se estimó que, en muchos de las situaciones, tanto los arrendatarios como los arrendadores han traído efectos nocivos, pues los primeros al no cumplir, rápidamente entraban en mora e incluso a la condición de ocupante precario; mientras que los segundos, eran personas que vivían exclusivamente de las rentas que percibían del alquiler de sus bienes inmuebles; dejando así al desamparo a miles de familias que contaban de dicha percepción para el mantenimiento de sus hogares y, sobre todo, del estado de salud amenazado por distintas enfermedades entre otras por el virus de la Covid-19.

Como se sabe, frente a la situación de desalojo de muchos arrendatarios que incumplían con el pago de la renta, se dieron iniciativas legislativas para prorrogar los pagos e inclusive de exonerar de pagos de la renta, de hecho, esta inclinación legislativa que favorecía abiertamente a los ocupantes precarios, conllevó a que miles de personas, sobre todo extranjeros, aprovecharan el contexto de urgencia sanitaria para evadir sus responsabilidades para con los arrendadores; para lo cual es preciso recordar que previamente se había tenido un gran número de ingresos registrados, tanto formal como informal sobre los extranjeros que arribaron al Perú en dicho momento. Esta situación provocó, no solo el quebrantamiento de las responsabilidades contractuales sobre la renta;

sino que avivó un clima de violencia entre ciudadanos nacionales y extranjeros, produciéndose con ello una serie de posiciones bastante marcada sobre la empatía nacionalista, por ende, la desatención que tuvo la figura del arrendador en el cuidado de su bienestar e intereses, fue el principal detonante que, al día de hoy, este grupo de peruanos hayan quedado bajo cierta desprotección del Estado en comparación con los ocupantes precarios que huyeron de sus responsabilidades contractuales.

De igual forma, al no haber contado con un plan post-Covid -19 que permita gestionar de manera asertiva el cumplimiento de las responsabilidades contractuales entre los arrendatarios y arrendadores; sobre todo cuando los primeros pertenecían al grupo de personas que procedían de otra nacionalidad; los arrendadores quedaron en un estado claramente de desprotección que se extiende hasta la actualidad, pues estos últimos aún se encuentran batallando para poder surgir nuevamente y atender sus necesidades básicas, así el desinterés del Estado por atender esta parte de la economía peruana, ha conllevado a que muchas de las personas que se dedicaban al alquiler de sus bienes inmuebles, acepten un precio mucho más bajo de lo que costaba en realidad, llegando incluso, a vender sus terrenos, casas y departamentos a precio sumamente por debajo de lo aceptable en un remate; siendo pues, la razón principal, la necesidad de generar un ingreso que permita cumplir con las responsabilidades para con entidades financieras, entre otras.

Una de las consecuencias que se extienden hasta la actualidad respecto a los detrimentos dejados como rezagos de la pandemia provocada por el virus del covid-19 respecto al punto preciso de los derechos reales; es que, los ocupantes precarios han seguido habitando los inmuebles de sus arrendadores, pese a continuar con el incumplimiento de sus obligaciones contractuales; esto es, principalmente, ausentándose respecto a los pagos pactados periódicamente, así también como la destrucción y daño de los interiores y/o exteriores del bien mueble en alquiler, debido a la negligencia de los ocupantes precarios.

Estas son situaciones que, indudablemente merecen una especial atención por parte de los legisladores, ya que, en muchos casos, la exigencia de cumplir con el reparo de los daños no ha sido llevada hacia un juez haya podido proceder adecuadamente en la defensa de los derechos e intereses del propietario del bien inmueble.

Descrito de esta forma el problema de la investigación, ésta se ha titulado: , es un análisis que relaciona al derecho civil y constitucional, (arrendamiento) la misma que se ha estructurado de la siguiente manera:

CAPÍTULO I en este capítulo se ha desarrollado lo relacionado a la descripción de la realidad problemática, para ello se ha tenido en cuenta el impacto de las decisiones políticas del poder legislativo sobre las normas jurídicas en materia de arrendamiento de inmuebles en situaciones de catástrofe como el que se ha suscitado post-Covid 19, Frente a ello es necesario precisar que, si bien es cierto que en el contexto post Covid los arrendadores defraudados han procedido a accionar legalmente para poder recobrar el dinero que deben sus arrendatarios, también lo es el hecho de que, si antes los juzgados se encontraban abarrotados de casos sin resolver, ahora la carga procesal ha aumentado el congestionamiento de la resolución de procesos en todos los ámbitos de la justicia procesal peruana. Siendo ello uno de los factores principales que contribuyen a la extensión del perjuicio de los arrendadores que han sufrido alguna afectación en el área patrimonial, e incluso moral respecto a los contratos suscritos con arrendatarios que han evadido sus deberes y responsabilidades contractuales.

La falta de pronunciamiento respecto a esta problemática que afecta a miles de peruanos, hace posible que la afectación a este sector continúe paralizando un grupo importante que representa la economía peruana, razón por la cual se requiere de un impulso social y jurídico fundamentado en un trabajo académico como el que se presenta en esta tesis, cuya intención es desprender los matices de los derechos de los arrendadores y la superposición de los

contratos de arrendamiento, valorando el estado de necesidad, los derechos e intereses de este grupo de personas que tienen a los contratos de arrendamiento como el principal e incluso, único medio de subsistencia.

Según un estudio realizado por el INEI en el 2020, en dicho periodo existía una cifra de viviendas en alquiler de un millón 256 mil 520, así como 63 mil 476 en alquiler venta; dígitos que permiten una visualización de la cantidad de personas que viven en un lugar que nos les pertenece, contando para ello con el derecho de posesión que les otorga un contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO II en este aparatado se encuentra el estudio del marco teórico, la misma que empieza con el desarrollo de los antecedentes de la investigación, comenzando con el antecedente internacional y nacional; del mismo modo, se estudia las bases teóricas, para lo cual se ha usado material bibliográfico especializada, dentro de los aspectos más relevantes. La realidad que se aprecia es que hay una gran cantidad de personas que viven de las rentas de sus bienes inmuebles, personas que, al igual que los arrendatarios, necesitan de una protección respecto a sus derechos, sobre todo cuando existe un contrato vigente o fenecido que demuestra la situación de precariedad que tienen los posesionarios que insisten con quedarse y evadir sus responsabilidades de pago o resarcimiento de los daños ocasionados al inmueble, ya sea que se haya producido por voluntad propio o por descuido o negligencia de dicho personaje.

El cuarto pleno casatorio Civil que se pronunció respecto a la materia de posesión (2011), señaló la necesidad de delimitar los alcances de los contratos de arrendamiento, refiriendo al respecto que “declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes para sustentar su derecho, a ejercer la posesión inmediata, es el que adolece de nulidad manifiesta” por lo

cual, según este pleno, aquel ocupante precario que cuente con un título con evidente nulidad del derecho considerado, será pues el que deba retirarse del bien inmueble sobre el cual no posee un derecho real efectivo; si bien ello aplica a ambos sujetos, demandante y demandado; en este punto de interpretación, la investigación se ha centrado en la demostración del daño causado al arrendador a quien se le ha damnificado con el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

Es por ello que, una de las alternativas más viables para poder mermar el daño que han y continúan sufriendo y afrontando las personas que alquilan sus bienes inmuebles para la habitación de terceros, se sintetiza en la exigencia del cumplimiento del contrato, esto con la necesidad de actuación por parte de las autoridades competentes en mediar una vía de solución que permita el desalojo de los ocupantes precarios de una manera más pronta y resuelta; de modo que se proteja los intereses de los arrendadores que han cumplido con otorgar las facilidades de pago y la entrega del bien inmueble.

CAPÍTULO III en el tercer capítulo se encuentra todo lo relacionado al aspecto metodológico, en el cual se señala la investigación aplicada, su diseño, su enfoque, su nivel, su estilo, entre otros aspectos, siendo el planeamiento de la siguiente manera: la tesis es de tipo aplicada, pues se desarrolla en el ámbito civil plantea una solución a un problema recurrente, real y concreto, en este caso, sobre el contexto real del incumplimiento de los contratos de arrendamiento pos Covid-19 y la situación de precariedad a los que han llegado los arrendatarios a consecuencia de la pandemia. El nivel de investigación es correlacional, debido a que plantea una confrontación de las dos variables, para establecer su correlato que en este caso que es bueno; siendo su enfoque mixto, por cuanto se advierte que se ha tenido en cuenta las teorías y doctrinas sobre los contratos y el uso de información y procesamiento de datos estadísticos que fue utilizado para dar cumplimiento con los alcances de un contrato.

Finalmente es una investigación no experimental, ya que no se ha realizado, experimento alguno con la población objeto de encuesta; y de corte transversal.

CAPÍTULO IV en este capítulo se desarrolla todo lo relacionado a los resultados que se han conseguido en la investigación a consecuencia del trabajo del campo.

CAPÍTULO V en este capítulo se llega a desarrollar todo lo relacionado a la discusión de la investigación, para lo cual se llega a confrontar los resultados que se consiguió en la investigación y en las investigaciones que se han señalado en los antecedentes de la investigación.

CAPÍTULO VI este capítulo está referido al desarrollo de las conclusiones de la investigación. Asimismo, se desarrolla las recomendaciones a los cuales se ha arribado como consecuencia de la investigación.

CAPÍTULO VII este capítulo presenta las referencias de la investigación, la misma que se encuentra compuesta por las referencias documentales, bibliográfica, hemerográficas y electrónicas.

Finalmente, consignamos las citas, las mismas que tienen relación con las teorías, las posiciones teorías y doctrinarias.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

La aparición del virus Covid-19 y todas sus variantes, han provocado una serie de perjuicios a la sociedad, y no solo en la salud pública; sino también, en el ámbito del derecho, siendo el ámbito de los derechos reales, uno de los principales afectados en los nuevos escenarios fácticos que se presentaron en el contexto peruano; y es que, como es sabido; el virus denominado Covid-19 produjo, entre muchos de sus efectos perjudiciales, una desestabilidad económica considerable que afectó a todos los sectores de la economía peruana, especialmente a la población más necesitada, a excepción claro, de las farmacéuticas y empresas a fines.

En este sentido; las personas se vieron en la obligación de priorizar ciertas necesidades a fin de salvaguardar su integridad, incumpliendo de esta manera, algunas de las responsabilidades y obligaciones que tenían para con otras con las que habían suscrito contrato de arrendamiento; siendo una de las razones por las que se dio el quebrantamiento contractual de manera recurrente y mediático dando origen a un nuevo problema la de los posesionarios precarios.

Los rezagos del virus del Covid-19 en el plano de los contratos de arrendamiento provocó que se abrieran debates sociales respecto a la prioridad en atención, esto es la

salud y alimentación, dejando en un segundo plano el pago de la renta, esto es el incumplimiento a dichos contratos, pues, por lo precitado habían aparentemente compromisos superiores que requerían la derivación de los ingresos económicos, dejando de lado las necesidades de los propietarios de los inmuebles que pactaron un contrato de arrendamiento con el propósito de mantener un ingreso constante por la explotación de su bien inmueble, pues debe advertirse que muchas familias dependen económicamente de sus rentas.

En virtud al problema glosado precedentemente nace la inquietud de un estudio académico e investigativo que se enfoque en dos necesidades y derechos que se enfrentan en una superposición valorativa y que requiere evaluar y fundamentar jurídicamente para una adecuada y correcta inclinación de la balanza, para lo cual debe tenerse en cuenta todo el panorama e implicaciones que posee cada una de las variables planteadas en la delimitación del estudio.

Como se ha mencionado en los párrafos precedentes; la aparición y extensión del virus covid-19 provocó una serie de afectaciones en todos los niveles sociales; perjudicando a millones de negocios y emprendimientos peruanos; siendo los arrendamientos uno de los más afectados, creando con ellos miles de ocupantes precarios ya sea porque se vencieron los contratos o porque había incumplimiento de las rentas y en algunos casos, aprovechando el contexto de emergencia sanitaria, utilizaron la pandemia como excusa para eludir sus responsabilidades contractuales; suscitando con ello que las personas que vivían del ingreso constante del alquiler de sus bienes inmuebles, queden en el desamparo al dejar de percibir el dinero que venían recibiendo de manera periódica y que con dichas sumas se cumplían también obligaciones con terceros.

El problema de los ocupantes precarios y los derechos de los arrendadores, llamó tanto la atención de los medios de comunicación, que, incluso de tomaron en cuenta dos proyectos de Ley para poder, de cierta manera, salvaguardar la integridad de los ocupantes precarios que se encontraban en una situación de vulnerabilidad; creándose así los Proyectos de Ley N°5238-2020 y el Proyecto N°5004; los cuales se enfocaron en la persona del arrendatario, proveyendo para dicho sujeto una serie de facilidades que prohibían al arrendador ejercer su derecho de desalojo ante el incumplimiento de las obligaciones crediticias que se habían pactado en un determinado momento, lo cual creó una sensación de inestabilidad jurídica.

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 fórmula 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 enfrascan 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

Problema general

P.G. ¿En qué medida se relaciona la posesión precaria pos COVID-19 y los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022?

1.2.2 Problemas específicos

P.E.1 ¿De qué manera la pandemia del COVID - 19 ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Huacho en el año 2022?

P.E.2 ¿De qué manera la pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas en su dimensión socioeconómico por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento de pago en Huacho en el año 2022?

P.E.3 ¿De qué manera la pandemia del COVID - 19 ha incidido en la falta de trabajo que a su vez ha afectado el pago de las rentas por los contratos de arrendamiento en Huacho en el año 2022?

1.3. Objetivos de la investigación

Objetivo general

O.G. Determinar en qué medida se relaciona la posesión precaria pos COVID-19 y los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022.

1.3.2 Objetivos específicos

O.E.1 Explicar de qué manera la pandemia del COVID - 19 ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Huacho en el año 2022.

O.E.2 De qué manera la pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas en su dimensión socioeconómico por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento de pago en Huacho en el año 2022.

O.E.3 Precisar de qué manera la pandemia del COVID - 19 ha incidido en la falta de trabajo afectando el pago de las rentas por los contratos de arrendamiento en Huacho en el año 2022?

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Teórica

Éste trabajo de investigación tiene importancia teórica por cuanto tiene por objeto dar respuestas a la necesidad de garantizar el derecho a una vivienda digna en tiempos aciagos como los que aún seguimos pasando con el covid-19, problema

actual nacional y mundial, que tiene repercusión en distintos ámbitos: social, económico, laboral y otros a raíz de que muchos arrendatarios incumplen con pagar la renta, produciéndose un conflicto entre el arrendador y arrendatario, lo cual se materializa en la afectación a los acreedores alimentistas, problema que se ha generado a raíz del desempleo o reducción de los ingresos, y trayendo como consecuencia el incumplimiento de distintas obligaciones del contrato de arrendamiento y la subsecuente posibilidad de incoar un proceso de resolución de contrato o desalojo por ocupante precario.

La última pandemia a la que se enfrentó la humanidad, generó que las sociedades reajusten sus normativas de acuerdo a las necesidades urgentes provocadas por las consecuencias secundarias y los estragos del virus covid19, generándose de tal manera, una suerte de consideraciones hacia cierto grupo de personas consideradas en desventaja debido al alza del desempleo y baja de ingresos ocasionados por el confinamiento domiciliario adoptado por casi todos los Estados; esta situación produjo, entre muchas otras, que la gran mayoría de los arrendatarios incumpliesen con el pago de los alquileres pactados, damnificando de esta manera el patrimonio de los arrendadores; debido a la observancia de dicho escenario, muchos de los doctrinarios, extranjeros y nacionales, optaron por hablar sobre la problemática generada; produciendo con ello un gran bagaje de referencias sobre el tema en estudio.

De otro lado, se pretende establecer ciertos criterios que viabilicen acuerdos intrapartes para que frente a una situación de emergencia sanitaria como la que aún tenemos no haya afectación para ninguna de las partes, pues una fórmula en los

casos de procesos de desajuste sería que el pago se realice en periodos más extensos o la reducción de los mismos.

En tal sentido; gracias a estos pronunciamientos, la literatura que trata el tema de la posesión precaria y los alcances de los contratos de arrendamiento, resulta ser, además de vasta, actualizada; lo cual contribuye al enriquecimiento del marco teórico, así como la perspectiva adoptada en la tesis en desarrollo.

1.4.2. Práctica

El uso práctico al que aspira el presente trabajo de grado se centra en ser un referente para futuras investigaciones que indaguen sobre el impacto del virus covid19 en la esfera de los derechos reales, la vida de las personas interrelacionadas por contratos de arrendamiento; y de cómo una regulación transitoria puede afectar en gran tamaño a las personas que han cumplido con su parte del trato, dejadas así, en un estado de desamparo frente a los lineamientos temporales de los Estados.

Asimismo; el presente trabajo busca formar conciencia sobre la valoración de unos de los sujetos contractuales, y el efecto dominó en el aspecto familiar y personal que supone el menoscabo patrimonial de una de las partes contractuales a la que no se le indemniza correctamente de acuerdo al detrimento sufrido por el incumplimiento de pagos acordados en un contrato de arrendamiento.

El estudio en alusión, se justifica en su aspecto práctico, porque permitirá diagnosticar la incidencia del cumplimiento o incumplimiento del pago de las

rentas durante la pandemia en el año 2022 en Huacho y cuál ha sido el desenlace o los efectos procesales del incumplimiento de los contratos.

Los beneficiarios con esta tesis serán estudios de la materia civil, los operadores de justicia al momento de resolver situaciones especiales como la del COVID-19 y la posibilidad de que se proponga normas precisas sobre situaciones de anormalidad.

1.4.3. Metodológica

Se justifica en su aspecto metodológico, a causa de que se describe una situación problemática socio-jurídica-alimentario que contiene las causas, efectos y el control de pronóstico del estudio, formula problemas, objetivos, hipótesis, justificaciones, delimitaciones y viabilidad, acompañado del marco teórico respectivo; aunado a ello, se diseña un aspecto metodológico y se obtiene resultados a partir de la formulación de las preguntas que se desprende de la operacionalización de las variables.

De igual manera; una de las exigencias adoptadas en la construcción de la presente tesis consiste en adaptar la estructura del estudio de acuerdo a lo recomendado por el actual reglamento de la UNJFSC; ello a propósito de presentar un trabajo académico de grado que pueda ser completamente entendible para el lector que se interese por el tema de los derechos reales, así también como el tema relacionado a las afectaciones de la seguridad jurídica sufridas por los rezagos del virus covid19 que perjudicó y aún continúa haciéndolo a aquella porción menos privilegiada de la sociedad peruana.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Como quiera que el estudio tiene como base la actividad judicial sobre los procesos de alimentos en tiempos de pandemia como el COVID-2 en Huaura- sede Huacho.

1.5.2. Delimitación temporal

Es importante resaltar que dicha información data de la obtenida en un periodo determinado, siendo este el año 2022, es por ello que los datos estadísticos plasmados en el presente estudio, se basan en dicho periodo.

1.6. Viabilidad del estudio

La investigación permite avizorar que es viable para su desarrollo gracias a la valiosa información proporcionada en los juzgados de paz letrado en la localidad de Huacho – Huaura de incumplimiento de pago de rentas de los arrendamientos en tiempos de pandemia por el COVID-19, es lo que nos ha permitido acceder a los datos que mostramos por lo que se tiene el apoyo y la viabilidad de recursos humanos; de igual manera, estando que la investigadora trabaja en el sector justicia (poder judicial) me permite tener de primera fuente la información sobre los procesos de desalojo, entonces los recursos humanos están más que garantizados; y en cuanto a los recursos éticos se debe tener presente que contamos con la colaboración de personal que labora en la entidad (Poder Judicial) desde hace varios años porque igualmente los recursos temporales están plenamente a favor de la viabilidad de la tesis.

En cuanto al recursos financieros, será asumido con recursos propios del investigador, por lo que la investigación la desarrolla de forma autónoma.

En cuanto a los recursos teóricos, existe mucha información sobre la temática de la investigación, lo que permite revisar abundante literatura investigativa respecto a derecho civil en el rubro –arrendamiento - lo que ha permitido tener a nuestra disposición una enorme gama de criterios y distintas posiciones de tratadistas tanto nacionales como extranjeros, que exponen en sus doctrinas sobre el derecho civil de allí la factibilidad de la investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales de la investigación

Como antecesor de este estudio se tiene el artículo científico de Arturo (2018) realizado en la Ciudad de Talca – Chile, titulado: “*Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista*” publicado en la revista *Res Ius Et Praxis*, en el cual llega a concluir de la siguiente manera: aunque exista un conjunto de ideas de índole doctrinario y jurisprudencial, en nuestra legislación aún se siguen presentado casos de posesión precaria que no es aceptado por la legislación y doctrinarios, como por ejemplo el comodato precario, ya que dicho tipo de contrato tienen una naturaleza especial y por ende se le considera como tal. Es por ello que se hace necesario establecer supuestos específicos que estén enfocados a la protección de la posesión a efectos de que los poseedores precarios no puedan argumentar que su situación no es compatible con la normatividad nacional y por ende se debe de exonerar a ellos de dicho proceso. Asimismo, cuando no se considera al poseedor precario como un supuesto de comodato precarista, el mismo tiene efectos negativos para las personas, toda vez que los propietarios deberán de demostrar que la persona en posesión en realidad es precaria y por ende les debe de devolver el bien en su favor.

2.1.2 Antecedentes nacionales

En primer lugar, se tiene la tesis de Salas y Vargas (2021) realizado en la Ciudad de Lima, cuyo título es: “*El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen*”

del arrendatario como ocupante precario en el Perú”, para optar el título de abogado, presentado a la Universidad César Vallejo, en el cual, llegan a las siguientes conclusiones:

a) para considerar a un poseedor como precario será necesario que el contrato de arrendamiento que han celebrado con el arrendatario haya fenecido, y ante dicha situación es necesario que el arrendador haya solicitado la devolución del bien objeto del contrato, con el cual se fenece de manera correcta el contrato. Aunque para poder tramitarlo a través de un proceso judicial, será necesario que se recurra a la conciliación a efectos de que se pueda cumplir con la formalidad establecida por la normatividad; b) Apenas realizada la solicitud para poder conciliar y no se encuentra ninguna respuesta adecuada, la persona - arrendador-, podrá demandar al arrendatario a través del proceso de sumarísimo, para que de dicha manera se pueda recuperar el bien de su pertenencia; c) La conclusión del contrato de arrendamiento sí es causal para darle inicio al proceso por ocupante precario, para ello solo se deberá de solicitar al arrendatario que le devuelva su bien.

También se tiene la tesis de Cerna (2019) realizado en la Ciudad de Huánuco, titulado: *“El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la Ciudad de Pucallpa, 2018”*, para optar el grado de doctor en Derecho, presentado a la Universidad Nacional Hermilio Valdizán, en el cual, llega a las siguientes conclusiones: a) De acuerdo a nuestra hipótesis que alcanza la correlación alta, el vencimiento de los contratos de arrendamiento puede dar inicio al denominado proceso por ocupación precaria; para ello se deberá de cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad civil y procesal, b) De acuerdo a la hipótesis específica se aprecia una correlación alta, y ello también evidencia de que los procesos de desalojo a los ocupantes precarios se viene desarrollando en un tiempo prudencial, ello porque los mismos se tramitan en procesos sumarísimos; c) De acuerdo a la hipótesis específica dos se aprecia

que existe una correlación alta, el cual relaciona de manera adecuada lo que el vencimiento del contrato y la acción de desalojo.

Asimismo, La Torre y Alvarado (2021) en su tesis, realizada en Cajamarca, intitulada “*Circunstancias Jurídicas que le permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento*”, presentada para obtener el título profesional de Abogado, presentada a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, lo cual concluyo de la siguiente manera: a) En algunas circunstancias que les son permitidos jurídicamente que al Estado Peruano le toca intervenir en los contratos privados de arrendamientos que estuvieron en el momento del COVID-19, es que algunos son: i) los estados de necesidades que están previstos en el art. 1971 en su inciso 3 de nuestro Código Civil Peruano. ii) En nuestros derechos fundamentales que se encuentran en los contratos de arrendamientos: como son la salud y la economía. b) hay normativas que han estado vigentes sobre los contratos privados de arrendamientos en nuestro Estado Peruano, es así, que se les indica que los arrendamientos son algunas figuras legales en donde los arrendatarios adquieren algunas propiedades para sus usos ya que se les ha cedido por aquel que fue el arrendador bajo unas rentas que les son convenidas por ese tiempo determinado.

También, se tiene la tesis de Caruajulca (2019), realizada en Lima, intitulada “*La posesión y el ocupante precario: un análisis desde el derecho peruano*”, presentada para obtener el título de Abogado, presentado a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad San Andrés, quien tiene las siguientes conclusiones: a) Los precarios no tienen vínculos de ninguna manera con los propietarios o los titulares de derechos reales sobre los bienes. Si son precarios que están frente a los que tienen

derechos de poseer, ya que los que posean algún bien abandonado por los que eran sus propietarios no son los denominados poseedores originarios. b) en el Estado peruano, no existen nociones que son adecuadas con las distinciones entre los que son los límites de las posesiones y las tendencias, por los que no se han evidenciados en algunas resoluciones de los que fueron los magistrados en el instante que van a resolver los conflictos de los intereses para las funciones que son las ocupaciones de los inmuebles.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Posesión precaria post Covid

La posesión es una de las instituciones más importantes que compone los Derechos Reales dentro de nuestra legislación. Su importancia es tanta que su desarrollo teórico se ha desarrollado ampliamente a través del tiempo. Esta institución ya reconocida en legislaciones antiguas como la romana y alemana no es considerada como un derecho con el cual cuentan las personas; sino, por el contrario, se entiende como una situación de hecho de las personas, mediante el cual ostenta un bien para que puedan usarlo y disfrutarlo.

Siendo ello así, cuando se le hace un estudio histórico a la posesión, en el Derecho romano se le concebía como el corpus, es decir solo en el ámbito físico o material; y posteriormente recién se le entendía como el animus. En las últimas épocas se le conocía como el corpus y animus. En síntesis, como la ostentación física de un determinado bien u objeto, de igual modo como el ánimo de querer poseer.

Empero, en la presente investigación, desarrollaremos teorías relacionado a la posesión precaria después del Covid. Es decir, la posesión precaria es la institución que se manifiesta cuando las personas ostentan un bien sin tener un título que los avale, o

cuando la misma ya feneció. Lo mencionado es una definición legal establecido por nuestro legislador de 1984. Pero, se ha podido apreciar que, a nivel de la judicatura se ha establecido criterios para poder solucionar de mejor manera esta situación.

En la realidad social se aprecia una tasa alta de demandas relacionadas a la posesión precaria. Por lo que se ha hecho necesario, incluso, desarrollar un acuerdo plenario a efectos de que poder determinar dicha problemática. La posesión precaria es uno de los procesos que se manifiesta en mayor cantidad en los juzgados especializados en lo civil, o en aquellos juzgados de paz letrados.

Ahora bien, si los procesos de posesión precaria se manifestaban en cantidad en épocas antes de la pandemia, la situación se ha visto aumentada cuando en el Estado peruano se declaró estado de emergencia el 15 de marzo de 2020. El confinamiento que ocasionó la pandemia ha generado empobrecimiento a una gran cantidad de persona, los mismos que han perdido sus trabajos, y a consecuencia de ello no se han generado ingreso alguno para que puedan subsistir. Sobre todo, teniendo en cuenta que en el Estado peruano las personas suelen tener ingreso para que sobrevivan a diario, dado que no existe la cultura del ahorro.

Teniendo en cuenta lo sostenido en el párrafo anterior, ahora debemos de señalar un punto bastante importante en cuanto a los contratos de arrendamiento que han celebrado las personas. Porque hay una gran cantidad de personas que no tienen propiedad, y por dicha razón deben de arrendar un inmueble para que puedan vivir con su familia. Si ello es así, y las personas en épocas de pandemia no han trabajado porque estaban confinado, la lógica nos dice que no pueden pagar los arrendamientos, dado que no tienen ingreso para ellos y para la subsistencia de sus seres más cercanos.

En ese sentido, habría una contradicción entre los propietarios y los arrendatarios, dado que, en la economía peruana, muchas personas han construido sus viviendas para que lo utilicen como fuente de ingreso. Y, si por la pandemia las personas -los arrendatarios- no tenían la posibilidad de pagar, los propietarios también se han visto en graves problemas financieros.

2.2.1.1 Breve repaso de la posesión en el Derecho peruano

Haciendo un estudio histórico de la regulación de la posesión, debemos de empezar señalando que el artículo 896° del Código Civil de 1984, repite la misma fórmula legislativa que su antecesor, que viene a ser el *corpus iuris civilis* de 1936. Y, en ambos códigos civiles se viene acogiendo la posesión del jurista alemán Ihering quien sostiene que la posesión es solo a nivel de corpus (Avendaño, 2010).

Los más destacados profesionales que se han dedicado al estudio de la posesión, siempre han partido del estudio de la contradicción de ideas sostenidas por los dos ilustres juristas de Alemania, quienes son Ihering y Savigny, quienes emitieron ideas de los que se debe entender por posesión, asimismo, sostuvieron los componentes de dicha institución jurídica (Anaya, 2017).

Siendo ello así, Savigny era de la idea de que las personas al poseer un bien, deben de presentar dos supuestos, los cuales son: el corpus y el animus. Decía el jurista citado, que las personas deben de mantener un contacto físico con el bien que tienen en posesión; de igual manera, deben de poseer el bien sin tener la posibilidad de reconocer a otra persona, como el propietario de dicho bien, es decir, su posesión debe de ser excluyente

a los demás, y, asimismo, una posesión donde no se trate de reconocer a nadie como el legítimo propietario.

Por otro lado, Ihering sostenía que no era necesario exigir en la posesión el *animus domini*, porque solo bastaba con el *corpus*. Es decir, para este jurista no es necesario que la persona presente *animus domini*, -en cuanto criterio subjetivo-, dado que, era solo necesario estar en posesión del bien.

De las dos posiciones esbozadas, nuestro código civil de 1852 acogió la posición de Savigny, empero los códigos civiles de 1936 y 1984 han adoptado la posición de Ihering, es decir, la posesión solamente debe de ser en el ámbito de *corpus*, dado que una persona normalmente puede encontrarse en posesión de un bien -en los casos de posesión inmediata-, pero reconocer la existencia de su poseedor; y ello no enerva en nada que su posesión sea legítima.

Una vez desarrollado la posesión y sus elementos desde la perspectiva de Ihering y Savigny, ahora nos toca desarrollarlo desde la perspectiva hermenéutica. En ese sentido, debemos de hacer precisión que la institución jurídica en comentario se encuentra regulado en el artículo 896° del Código Civil, en el cual se ha reconocido a la posesión como aquella institución por el cual, las personas pueden ejercer -solamente de hecho-, uno o más poderes que esta ostenta. En ese sentido, hay autores quienes sostienen que la posesión viene a ser una institución o un atributo con el cual cuenta la posesión y ello tiene sentido, porque los propietarios suelen poseer su bien. Aunque existen muchas personas que no poseen su bien, aun siendo propietarios, por ejemplo, cuando los arriendan, o lo dan en usufructo, anticresis, y otros supuestos normativamente aceptados y regulados.

En ese sentido, según nuestra legislación nacional, se debe de entender por posesión, al supuesto por el cual, una persona llega a ejercer de manera fáctica un determinado bien y sobre el mismo empiezan a ejercer un uso y goce del mismo. Solamente dichos atributos de la propiedad son las que puede utilizar el poseedor, porque no podrá reivindicar y enajenar el bien. Aunque hay ciertos autores que señalan que el posesionario puede desalojar el bien y con ello puede reivindicar el bien a su favor, porque el desalojo también posibilita al poseedor recuperar el bien a su favor; empero, entre ambos hay una gran diferencia, debido a que el desalojo tiene por finalidad proteger la posesión mediata; mientras que la reivindicación tiene por finalidad proteger la propiedad y por ello, solo puede ser instado por el propietario.

2.2.1.1.1 Naturaleza jurídica de la posesión

El estudio de la naturaleza jurídica de la posesión ha ocasionado grandes contradicciones, en cuanto a su tratamiento, porque muchos juristas han considerado como un derecho, otros suelen considerarlos como un simple hecho y algunos incluso lo han yuxtapuesto y consideran que tiene ambas naturalezas. Empero, con el afán de poder darle una claridad al tema y de comprender la real naturaleza de la posesión, vamos a explicar cada uno de ellos.

- **La doctrina que lo considera como un hecho**

Esta posición de considerar a la posesión como un simple hecho, se ha visto en los argumentos de los romanistas quienes conciben a esta institución como una simple situación de hecho del cual goza la persona (Hernández, 2017). Empero, vamos a analizar lo que significa un hecho, para lo cual debemos de partir al estudio desde la perspectiva de la teoría general del Derecho. En ese sentido, se

entiende como hecho al simple suceso o acontecimiento que se presenta en la realidad. Y, ¿la posesión es un simple hecho que se manifiesta en la realidad o genera consecuencias jurídicas en favor del poseedor?, dicha incógnita ha generado debates interminables desde épocas del Derecho Romano. Empero, nosotros siguiendo la postura de nuestra legislación nacional somos de la idea de que, la posesión es un simple hecho. Son de la misma idea, Orrego (s/f) quien señala, “la posesión es un mero hecho porque se funda en circunstancias materiales, sin las cuales no puede concebirse” (p. 02). El autor goza de toda lógica, en tanto sostiene que la posesión surge de la relación directa con el bien. Asimismo, Jarillo (2008) ha llegado a señalar que, “se basa exclusivamente en circunstancias materiales y se va proteger simplemente la posesión porque existe esa apariencia” (p. 04). Es decir, la posesión se protege porque existen situaciones fácticas que hacen posible su regulación a través de normas civiles especiales.

Será considerada como una simple situación de hecho en tanto surge de la ostentación fáctica que realiza la persona sobre la cosa. Porque, si no se está en la relación fáctica con el bien, no se manifestaría la posesión. Por el surge la controversia que señala: la persona es considerada como propietario, empero no es poseedor, porque no se encuentra viviendo en el bien inmueble o mueble. Aun peor si la persona ni siquiera es propietario.

- **La doctrina que lo considera como derecho**

Por otro lado, existe una tendencia doctrinal que sostiene que la posesión no es un mero hecho regulado normativamente; sino, la misma se constituye en un derecho con el cual cuenta la persona que ostenta un bien determinado. Esta posición señala que la posesión se configura en interés que se configura como

jurídicamente protegido por las normas jurídicas, y por ende no solo puede entender a la misma como un simple hecho; sino como un derecho con el cual cuentan las personas (Revollar y Rojas, 2021).

Una vez desarrollado ambas posturas, vamos a señalar que también hay una tercera postura que ha conjugado ambas posturas. En ese sentido, señalan que la posesión si viene a ser una institución de hecho, pero su importancia es tal en el Derecho y la sociedad por lo cual queda protegida por las normas jurídicas. En ese sentido, no es propiamente un hecho, sino también la misma se encuentra protegido por las normas jurídicas, y por tanto debe de ser de derecho. En consecuencia, es una dualidad entre hecho y derecho.

2.2.1.1.2 La posesión desde la perspectiva social

A la posesión en el Perú se le ha dado, incluso, mucho más valor que a la propiedad, en tanto que como somos un país informal en cuanto a la regularización de los bienes. La mayor cantidad de personas -sobre todo en nacientes poblaciones-, no tiene un título que lo avale, simplemente tienen una constancia de posesión que les otorga una asociación -aunque no tengan competencia-, o la municipalidad, en algunas situaciones y si el posesionario así lo requiere. Esta situación de confianza de la posesión de bienes, hace que las personas incluso dejen de confiar en los registros correspondientes. Esta posición es sostenida por Gonzales (s.f) quien sostiene que, “un estudio económico da cuenta que la población no percibe que el registro sea especialmente relevante para la seguridad jurídica, en comparación con el reconocimiento municipal, por ejemplo, que presupone la posesión de la finca” (p. 01).

En ese sentido, muchas personas -que no tienen asesoría legal-, piensan que los bienes que poseen a través de documentos de posesión -como un certificado de posesión emitida por la municipalidad-, son seguros y por tanto no deben de formalizar sus bienes e inscribirlos a los registros. Muchas veces esa concepción es bastante errada y perjudicial para ellos mismos.

Siendo ello así, la posesión tiene una amplia importancia en la vida diaria de las personas, porque mientras ellos vivan en un determinado bien o mientras la conserven en sus manos, se sienten seguros, incluso más seguros que cuando lo inscriben en las respectivas instancias registrales. Por ello, el Derecho debe de emitir normas jurídicas a efectos de brindarle una mayor protección.

2.2.1.2 Clases de posesión y la posesión precaria

En nuestra legislación nacional se ha regulado varios tipos de posesión, y las mismas han recibido tratamiento por parte de nuestros juristas nacionales, como también por parte de la jurisprudencia. Por ejemplo, el en segundo pleno casatorio civil se ha desarrollado toda una taxonomía de la posesión, y los cuales, de acuerdo a la jurisprudencia y la doctrina, vienen a ser los siguientes:

- **Posesión mediata e inmediata**

Esta primera clasificación lo encontramos regulado en el artículo 905° del Código Civil, que establece que habrá posesión inmediata cuando una persona se encuentra en tenencia real de un determinado bien, ello en virtud de un título que lo habilite. Mientras que habrá posesión mediante, cuando una persona posee un

bien bajo la tenencia real de otra persona, es decir, es la persona que otorgó el título en favor del poseedor inmediato.

Esta diferencia es fundamental porque a través de él se puede apreciar la existencia de una persona que posee un bien de manera fáctica, empero reconoce a otra como el real propietario. Por dicha razón, no puede poseer con un animus a través del cual desconozca a otra persona como el real propietario. Avendaño y Avendaño (2017) señalan que, “esto supone la existencia de un vínculo jurídico entre el poseedor inmediato y el poseedor mediato” (p. 34). Por la existencia de dicho vínculo o relación, el poseedor inmediato poseerá un bien para sí mismo.

- **Posesión legítima e ilegítima**

Una segunda clasificación encontramos en la distinción de la posesión legítima e ilegítima. Al primero de ellos se debe de entender como la ostentación de bien determinado, en atención a un título habilitante; por lo que no es contraria al Derecho. En cambio, al segundo se debe de entender como el poseedor que no tiene el derecho de poseer, pero aun así lo realiza. La diferencia sustancial entre ambas formas de posesión es que el “poseedor ilegítimo es quien no tiene derecho a poseer. Contrariamente, poseedor legítimo es el que tiene derecho a poseer” (p. 35).

Empero, la posesión ilegítima también llega a sub clasificarse en dos supuestos, los cuales vienen a ser los siguientes:

- ✓ **Posesión ilegítima de buena fe**

La posesión ilegítima de buena fe se manifiesta cuando una persona posee un bien en creencia de que tenía el derecho a poseer, y la creencia surge como consecuencia de que anteriormente contaba con un título que al

pasar el tiempo ha devenido en invalido o adolece de nulidad, las mismas que le han permitido que no cuente con el derecho a poseer el bien. La buena fe siempre se manifestará cuando la persona se comporte de acuerdo a los parámetros sociales, sin ninguna malicia, sin que haya una contradicción entre lo que piensa y haga.

✓ **Posesión ilegítima de mala fe**

Por otro lado, será posesión de mala fe cuando la persona tenía el pleno conocimiento de que el bien adolecía de ciertas situaciones, pero aun así lo conserva para sí (Vera, 2015). Entre lo que piensa y hace no habrá ninguna situación coherente, sino contradictoria. Por ejemplo, los invasores son persona que llegarán a poseer un bien de mala fe, dado que ellos saben que el bien no les pertenece, pero aun así llegan a poseer. No hay ningún documento que avale su posesión, y aun así lo poseen.

La clasificación de estas formas de posesión no solo queda en criterios doctrinarios o dogmáticos; sino, por el contrario, generan efectos en el ámbito práctico. Por ejemplo, cuando una persona hace construcciones siendo un poseedor ilegítimo, pero de buena fe, puede ser reembolsado los gastos que realizó; mientras que cuando lo hace el poseedor ilegítimo de mala fe, no podrá solicitar su reembolso.

Otro aspecto a tener en cuenta es que la posesión precaria también es una forma de posesión ilegítima, y por ende ha sido necesario realizar esta clasificación.

2.2.1.3 La posesión precaria en la legislación nacional: aspectos generales de su tratamiento

La posesión precaria no es una construcción dogmática ni jurisprudencial; sino tiene un reconocimiento legal. Nuestro cuerpo normativo civil lo regula dentro de sus artículos. Esta institución jurídica encuentra sus raíces en el antiguo Derecho Romano, y, por tanto, no es una institución reciente. Regresando a nuestra legislación nacional, esta institución lo encontramos regulado en el artículo 911° del Corpus Iuris Civiles, el cual no define lo que se debe de entender como posesión precaria, empero señala la situación en el que se está, para ser considerado como poseedor precario.

En nuestra legislación y la realidad nacional, se puede apreciar que, la posesión precaria es un caso bastante alarmante, porque se expresa en gran cantidad en los juzgados pertinentes; y, antes de la emisión del cuarto pleno casatorio las soluciones no se venían dando de manera uniforme, tampoco se consideraba sus presupuestos o requisitos de manera universal, porque había cortes que lo consideraban de manera muy distinta que otras legislaciones.

La posesión precaria determina que ciertas personas se encuentran en posesión de un bien, sin tener legitimidad para poseer. Por ello, se puede apreciar que esta forma de posesión es una de mala fe y a su vez ilegítimo. Es ilegítimo porque la persona no posee el bien en virtud de un título, empero lo posee. Será poseedor de mala fe, porque sabe que el bien no le pertenece, pero aun así ostenta en su poder.

Ahora bien, para ser poseedor precario no es necesario que la persona haya empezado a poseer el bien sin tener legitimidad, sino. Pudo haber poseído la misma en virtud de un título, pero esa facultad de poseer ya se le terminó. Por dicha razón, el

poseedor se convierte en precario, toda vez que no tiene ningún título habilitante para que siga ostentando el bien en su favor.

2.2.1.4 La posesión precaria a través del tiempo: breve estudio de su evolución histórica, desde roma has nuestros tiempos

Ya hemos adelantado que la posesión precaria encuentra sus raíces en el Derecho Romano, y ello es así porque en esa civilización se dio origen al Derecho más influyente de todos los tiempos. En ese sentido, el precario también tuvo sus orígenes en dicha cultura jurídica en el cual fue tratado por los juristas más importantes que existía los mismos que se han centrado a sentar las bases de dicha institución.

Para que surja el poseedor precario, en el Derecho romano era necesario que las personas celebren un contrato voluntario -denominado *precarium*-, en el cual, el propietario le cedía la posesión de su bien, solamente por cuestiones de liberalidad. Era un acto gratuito, que se originaba por la benevolencia suya. Este tipo de contratos se solía presentar en gran porcentaje entre familiares, porque se ayudaban entre sí. Un hombre le daba a su hermano -o cualquier otro familiar- la posesión de su bien, sin recibir ninguna retribución por ello, y el uso era destinado solamente para vivienda y se extendía para él y los integrantes de su familia, ello solamente para que puedan liberarse de la situación económica que atravesaban.

La condición que se establecía en los contratos *precarium* era que la duración de la contratación sea solamente por un determinado tiempo, el mismo que llegaría a su fin con el solo reclamo del verdadero propietario. Es decir, en sus orígenes, el precario era una persona que se obligaba a restituir el bien que le atribuyeron por un determinado lapso de tiempo.

La concepción del precario ha ido evolucionando con el pasar del tiempo, ello en atención a la influencia de distintas corrientes legislativas. Asimismo, de acuerdo al desarrollo de distintos sistemas jurídicos. Como el Derecho canónico. En tal sentido, las legislaciones han ido cambiando de parecer y ampliando la definición del precario a través de diferentes legislaciones.

Por ejemplo, en el Estado del Perú, la regulación del precario se ha manifestado de diferentes maneras. Por ejemplo, en nuestro primer código civil que data del año de 1852, no se reguló la posesión precaria, empero, ello no ha sido óbice para que a través de legislaciones posteriores se regule dicho vacío legal. El artículo 970° del Código de Procedimientos Civiles regulaba al poseedor que no cumplía con pagar las pensiones del bien que poseía y la misma establecía como procedencia de acción solo a supuestos por los cuales las personas poseían un bien solo por cuestiones de liberalidad o gratuidad por alguna persona.

Posteriormente, se emitieron normas especiales que regulaba el arrendamiento forzoso, y las mismas sostenían que por precario se debe de entender a la persona que posee un bien sin título y sin ser el propietario. Esta postura es la que ha predominado hasta nuestros días, y nuestro legislador del ochenta y cuatro, también ha regulado basado en dicha normatividad y las jurisprudencias que se emitieron de la interpretación que le hacían a dicha normatividad.

En consecuencia, en la actualidad, contamos con una norma que regula al poseedor precario, pero en términos de que el precario es aquella persona que posee un determinado bien sin estar habilitado para ello. Es decir, sin contar con un título que lo habilite. Ante esta norma -de concepción amplísima-, todas las personas que poseen un

bien sin tener un título alguno o los que tuvieron ha fenecido ingresan de manera genérica, dado que no requiere que el precario sea considerado solo a las personas que han poseído un bien por cuestiones de liberalidad o gratuidad.

2.2.1.4.1 Desalojo por ocupante precario y la acción reivindicatoria: diferencias

Las legislaciones que tienen inspiración en el sistema europeo- continental suelen contener normativas -en su legislación-, destinadas a la protección de la propiedad -en cuanto derecho de las personas a su propiedad-. Nuestra legislación nacional también sigue la misma postura. Es decir, nuestro Código Civil consagra mecanismos de protección a la propiedad; empero también normativas que están enfocadas a la protección de la posesión. Siendo ello así, en los siguientes apartados vamos a desarrollar la protección de la propiedad y posesión del bien -en este último el desalojo por ocupante precario-.

- **Acción reivindicatoria**

La acción reivindicatoria es el mecanismo de protección de la propiedad por excelencia. Se encuentra regulado como una de las potestades de la propiedad, empero, el mismo se configura como un derecho a que el propietario de un determinado bien pueda reclamar como suyo su bien que se encuentra en posesión de otra persona. Esta acción es una real, es decir, su finalidad no es proteger al propietario del bien, sino, por el contrario, su función es proteger a la propiedad.

Su solicitud judicial se dará en los procesos de conocimiento, ello en atención de que el propietario no solo prueba que el poseedor no tiene derecho a poseer el bien; sino también deberá de probar que él es el verdadero propietario y por

ende el acervo probatorio a ofrecerse será amplio. Por ello, será necesario que las mismas se puedan desarrollar en un proceso en el cual se cuente con un conjunto de etapas, las mismas que cuenten con plazos procesales amplios para que las actividades probatorias se manifiesten sin restricciones.

Como su finalidad es la protección de la propiedad, esta acción real no está sujeta a ningún plazo en cuanto a su prescripción -extintiva-, ello es así, porque no se pierde la propiedad por el solo hecho de no usarlo, dado que la propiedad goza de la característica de perpetuidad. En ese sentido, una persona puede demandar la reivindicación del bien aun cuando haya pasado veinte o treinta años; aunque cuando pasa mucho tiempo, las personas que se encuentran en posesión, muy bien pueden haber prescrito el bien, dado que han poseído el bien por el término legal establecido.

- **Desalojo al ocupante precario**

Sin abundamientos doctrinarios, y más bien centrándonos a la legislación nacional, vamos a señalar que es poseedor precario aquella persona que se encuentra ostentando un bien, sin contar con la legitimidad, dado que el título que tenía a fenecido o a poseído el bien sin tener el título habilitante.

A diferencia de la reivindicatoria, “el desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato” (Gonzales, 2013, p. 18). Esta explicación se funda en el desalojo en general, empero, como el desalojo por ocupante precario también es una forma de desalojo, la misma se debe de entender en ese sentido.

La finalidad de protección del desalojo siempre será en favor del poseedor mediato -del poseedor a merced de otra persona dado que le facultó para que pueda poseer-. Pero, en el desarrollo de la jurisprudencia nacional se ha entendido al desalojo como una suerte de reivindicación dado que le atribuyen una protección de la propiedad, aunque la misma no es así, sino su finalidad es la de la protección de la posesión.

Porque no tendría sentido proteger a la propiedad a través del desalojo y reivindicación, y llevar su desarrollo tanto en los procesos de conocimiento y los procesos sumarios. No se sabría cuando se está ante un supuesto de desalojo, y cuándo se está frente a un supuesto de reivindicación.

2.2.1.5 Supuestos por los cuales se es precario: interpretación al artículo 911° del Código Civil peruano

La actual normatividad nacional ha establecido que, solamente se debe de entender por ocupante precario a dos situaciones, las cuales vamos a desarrollar cada uno de ellos en los siguientes apartados, los cuales vienen a ser:

- **Falta de título**

El primer supuesto normativo, es la ausencia de un título que avale la posesión de un bien inmueble. Sobre este presupuesto, la doctrina, encabezada por Gonzales (2010) señala que ello solamente se puede materializar cuando el poseedor se encuentra en posesión de un bien por la benevolencia de otra persona. Es decir, la falta de título solamente puede manifestarse cuando la posesión se ha dado mediante actos de liberalidad. Empero, ello no sería tan preciso, toda vez que el poseedor tendría un título -aunque sea la posesión como

acto de liberalidad-, por lo que la funcionalidad de la norma no se refiere hacia ese aspecto.

Si no, se refiere ampliamente sobre el cual pueden descansar cualquiera forma de posesión de las personas que no cuentan con legitimidad; es decir, bajo esta lógica, puede ser precario la persona que invade un bien, la persona que usurpa un bien, que adquiere un bien a sabiendas de que el propietario no es el verdadero titular del bien, entre otros supuestos.

- **El título ha fenecido**

El segundo supuesto se manifiesta cuando el título con el cual contaba la persona en posesión ha fenecido. Es decir, según este supuesto, el poseedor sí contaba con un título que lo habilitaba; empero, el mismo llegó a su fin, sea cual sea la causa o el motivo.

Cabe precisar que en este apartado solamente nos hemos remitido al análisis de los supuestos del ocupante precario, desde la perspectiva legal. Es decir, solamente hemos hecho una interpretación de lo que señala la norma y no nos hemos enfocado al desarrollado por la jurisprudencia nacional, así como el cuarto pleno casatorio, en el cual se han establecido más supuestos para su procedencia.

2.2.1.6 Directrices de índole jurisprudencial que sustentan al poseedor precario

Hemos venido sosteniendo reiteradas veces que a nivel jurisprudencial se encuentra un amplio desarrollo del ocupante precario, por dicha razón, se han establecido principios que lo sustentan. Es decir, los magistrados supremos han señalado un conjunto de directrices que están enfocados al desarrollo del ocupante precario. Dichos principios vienen a ser los siguientes:

- Su composición jurídica se encuentra sustentada de que pertenece a una forma de posesión ilegítima. Aunque cierto sector de la doctrina llegó a considerarlo como un sinónimo a la posesión ilegítima, el mismo no ha prosperado con el paso del tiempo, dado que esta última institución aún se clasifica en buena fe y de mala fe; en consecuencia, la posesión precaria es una posesión ilegítima de mala fe, porque el poseedor ostenta el bien sin tener un título que lo avale, asimismo, lo posee cuando el que tenía ya llegó a fenecer.
- Es una directiva de que no hay ninguna situación de precariedad si el poseedor ostenta un título, sea este válido, o inválido, eficaz o ineficaz. Esto sería así porque nuestra normatividad ha establecido que se es precario solo por falta de un título o cuando ya llegó a fenecer el que se tenía. En consecuencia, como señala Gonzales (2010) “se trata de un criterio exclusivamente formal por el cual un título nulo o inválido podrá convertir al poseedor en ilegítimo, pero no en precario” (p. 175). En consecuencia, aunque sea entendido como un ilegítimo, una persona no podrá ser precario si tiene un título -sea cual sea su naturaleza-.
- Se ha dejado de lado las concepciones del Derecho Romano, donde se le consideraba como poseedor precario a aquella persona que no ha entregado el bien, aun cuando el propietario o legitimado lo requería, por lo tanto, nos encontramos frente a una concepción del precario en un sentido amplio del término.

2.2.1.7 Consecuencias jurídicas de la posesión precaria

Es una constante interrogante ¿sí ser precario ocasiona o no alguna consecuencia jurídica?, y desde una interpretación meramente normativa del artículo 911° se puede llegar a sostener que no; empero, se hace necesario hacer una interpretación denominada sistemática a efectos de poder comprender si las mismas ocasionan o no consecuencias para las personas que son consideradas como precarios.

En ese sentido, será necesario remitirse a las normas del Código Procesal Civil, en el cual se encuentra la posibilidad de poder demandar a los precarios. Y, con ello encontraríamos una consecuencia fundamental, la cual es la posibilidad de demandar al precario para que el verdadero propietario pueda recuperar su propiedad. Sobre ello, el jurista peruano Gonzales (2010) señala, “la gran importancia práctica de calificar a un poseedor como precario la encontramos en la posibilidad de que el demandante recupere la posesión del bien a través de un proceso sumario” (p. 175). Es decir, en ideas del mismo autor citado, al poseedor precario se le puede demandar vía proceso sumario y de dicha manera se evita un proceso dilatado y larguísimo, como vendría a ser un proceso de cognición o conocimiento, como si se tramita el proceso de reivindicación para poder recuperar el bien del propietario.

El proceso de desalojo por ocupante precario siempre persigue que el poseedor le restituya su bien al verdadero propietario o a la persona que se siente con dicho derecho -es decir, de ser restituida en su favor-. Si todos los procesos de desalojo cumplen dicha finalidad, -restitución del bien-, en casos de ocupación precaria no puede dejarse de lado, toda vez que también persigue dicha finalidad -restitución del bien a su propietario original-, ello con la finalidad de que el verdadero titular pueda aprovechar todos los

beneficios y atributos que le brinda el derecho a la propiedad, como son el uso, la posibilidad de goce y enajenación.

2.2.1.8 La posesión precaria en tiempos de Covid y Post Covid en el Perú

La pandemia ha traído la reducción económica de las personas, ha hecho que los seres humanos no se generen dinero para su subsistencia. Aquellos seres humanos que han subsistido -antes de la pandemia-, en un cuarto alquilado, se han visto en graves aprietos, toda vez que en tiempos de Covid no han salido a trabajar, porque las empresas han suspendido sus labores y ello ha generado que las personas no tengan ingresos económicos, los mismos que han estado destinados para la subsistencia de ellos como de sus familias.

Ahora bien, si muchas personas han habitado en un bien de manera alquilada o arrendada a través de un título válido y eficaz, el mismo se ha visto trastocado porque se han empezado a manifestar supuestos de incumplimiento con los pagos de las mensualidades, los cuales han permitido que los propietarios pidan que se resuelva el contrato y de esa forma se ha puesto fin a los contratos. Sobre ello, Montes (2020) en el periódico Andina ha señalado, “aproximadamente el 30% de los contratos de alquiler en el Perú fueron resueltos anticipadamente debido a la restricción de actividades económicas impuesta por el Estado de emergencia”.

Empero, como, incluso, el verdadero propietario no puede botarlos de la casa haciendo uso de la fuerza bruta, -porque existen las denominadas defensas posesorias-, no ha sido posible el desalojo de las personas que se han convertido en ocupantes precarios.

En ese sentido, el Covid – 19 ha convertido a un grupo de personas que vivían a través del arrendamiento, en precarios y los mismos se han vistos procesados dado que no han podido cumplir con sus obligaciones. Sobre esta situación jurídica, a nivel de la doctrina se ha expuesto una gran cantidad de salidas, por ejemplo, se ha dicho que hubo excesiva onerosidad por parte de uno de los contratantes, se dijo también que hubo una situación de caso fortuito o de fuerza mayor, entre otros.

Pero, la realidad de las cosas es que sea lo que sea lo que haya pasado, las personas que vivían bajo un contrato de arrendamiento, y no han cumplido con pagar las rentas correspondientes, deben de ser considerados como precarios. Aunque para que tengan esa posición es necesario poner fin al contrato recurriendo a la notificación de una carta notarial el cual dará por fenecido el contrato de arrendamiento y convertirá al poseedor en precario.

En consecuencia, el elemento que ha convertido al poseedor inmediato en precario -en tiempos de pandemia-, ha venido a ser la afectación económica de la persona. Porque, sino las relaciones contractuales se han estado desarrollando con total normalidad dado que no ha habido ningún incumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes que han celebrado el contrato de arrendamiento.

2.2.2. Alcances del contrato de arrendamiento

Uno de los contratos con mayor uso viene a ser un contrato de arrendamiento, contrato por el cual, las personas ceden el uso y goce de sus propiedades en favor de otra persona. Este contrato es también conocido como contrato de alquiler y en el día a día se le suele denominar con ese nomen iuris, por tanto, se puede aseverar sin temor a

equivocaciones que este es el contrato con mayor uso dentro de la sociedad, al igual que el contrato de compraventa.

Este contrato nominado -porque se encuentra regulado normativamente-, se encuentra en el artículo 1666° del Código Civil. Esta disposición normativa señala que, por el arrendamiento, el propietario -arrendatario- se obliga a ceder su bien a una tercera persona -arrendatario-, solamente por un determinado tiempo, a efectos de que este lo use y goce de ello, el arrendamiento deberá de ser por un monto dinerario como prestación del uso que realiza el arrendador.

Este tipo de contrato típico es de configuración simple. Su normatividad no es el imperativo; sino solo dispositivo. Ello quiere decir que las personas que celebran contratos pueden modificar el contenido de las disposiciones normativas a efectos de que ellos puedan normarse. De igual forma, es necesario precisar que su materialización puede darse en el ámbito mercantil o civil propiamente dicho. Ello en atención de que su inicio puede encontrar supuestos de aplicación en la voluntad de las partes; en ese sentido, solo es un contrato consensual, por lo que no será necesario seguir una formalidad establecida por la normatividad.

Este tipo de contratos es de esencia principal. Es decir, no está supeditado a la celebración de otro tipo de contratos. Empero, cuando se hace un análisis del contenido de este contrato, podemos encontrar que la misma sí puede configurarse como un contrato que puede generar consecuencias derivativas, las cuales se puede encontrar cuando se presenta supuestos de sub – arrendamiento entre el arrendatario y otra persona que llegará a tener la situación jurídica de arrendatario. Pero, para que pase ello, será necesario que haya una cláusula que lo autorice, caso contrario, el arrendador primigenio puede resolver

el contrato, dado que se presenta alguna causa que convierta ineficaz al contrato, por la aparición de un hecho posterior a la celebración del contrato.

2.2.2.1 Contrato de arrendamiento: aspectos dogmáticos

El contrato de arrendamiento como un acuerdo de voluntades entre el propietario -arrendador- y el arrendatario, es un contrato de índole nominado, porque toda su estructura y funcionamiento se da en atención a la regulación de la normatividad nacional -Código Civil-. Y, es una de las instituciones contractuales más antiguas, dado que su origen se remonta al antiguo derecho romano. Hernández (2014) al desarrollar las instituciones romanas, señala que este tipo de contrato al ser de origen consensual y voluntario, también había en el Derecho Romano clásico. Tenía ciertas características como la buena fe, de carácter sinalagmático, consensual, que las mismas se encuentran presentes hasta la actualidad.

De acuerdo a nuestra legislación, este tipo de contrato está sujeto a un determinado plazo. Es decir, de acuerdo al artículo 1666° del Código Civil, el contrato de arrendamiento es temporal. Por lo tanto, no sería posible que la misma se pueda pactar por un tiempo indeterminado. Una vez que redactan el contrato de arrendamiento y determinan un plazo para su existencia, y cuando se cumple su tiempo para el cual estuvo pactado, no será necesario que se reclame para que el arrendatario reclame la devolución del bien, dado que el arrendatario tiene obligaciones de devolver el bien.

Al momento de la redacción del contrato, las partes pueden establecer un sinnúmero de condiciones, para que el arrendador y el arrendatario puedan realizar un conjunto de actos destinados a la conservación del contrato. De igual forma, pueden estipular un

conjunto de términos, los cuales estén dirigidos a prohibir acciones del arrendatario, como la modificación del bien arrendado.

2.2.2.2 Obligaciones y derechos que surgen del contrato de arrendamiento

Nuestra legislación en cuanto regulador del contrato de arrendamiento ha establecido un conjunto de derechos y obligaciones que se pueden desprender de la celebración de este tipo de contratos. Por lo que en este apartado vamos a desarrollar dichos supuestos, para lo cual tendremos presente el artículo 1678 y 1681 de nuestro corpus iuris civiles.

- **Obligaciones y derechos de arrendador**

El arrendador tiene derecho y deberes cuando celebra el contrato de arrendamiento. Su obligación principal es el de entregar el bien al arrendatario en el tiempo determinado. El bien que arrendará deberá de encontrarse en buen estado, asimismo, deberá de ser apto para la posesión del ser humano a efectos de que entre en posesión adecuada. Ahora bien, la situación o el estado del bien, se presume que debe de ser adecuado, es decir es una presunción legal, por lo visto iuris tantum -admitiendo prueba en contrario.

Nuestra legislación también ha señalado obligaciones adicionales del arrendador, como la posibilidad de que lo deje en tranquilidad al poseedor o arrendatario una vez celebrado el contrato de arrendamiento, asimismo, la obligación de arreglar el bien, si sufre algún desprevisto.

De igual forma, cuenta con derechos, como ser pagado oportunamente, que su propiedad se mantenga en la situación que dio arrendamiento, si hay desgaste, solo será por el paso del tiempo.

- **Derechos y obligaciones del arrendatario**

El arrendatario tiene varias obligaciones, como derechos. Siendo así, en primer lugar, desarrollaremos las obligaciones, para posteriormente pasar a analizar sus derechos.

- ✓ El arrendatario deberá de conservar el bien que arrendo bajo la misma estructura que se encuentra, para lo cual deberá de comportarse de manera diligente.
- ✓ El arrendatario deberá de pagar los montos dinerarios por concepto de alquiler en el tiempo establecido en el contrato -pudiendo ser adelantadas o cumplidas el mes-.
- ✓ El arrendatario no podrá modificar la esencia de la propiedad en el cual se encuentra en posesión.
- ✓ Se encuentra obligado a pagar las tasas municipales o de otra índole con los cuales contara el bien, porque podría perjudicar al arrendador para futuras posesiones.
- ✓ Tiene la obligación de devolver el bien apenas cumplido el plazo establecido en el contrato.
- ✓ El arrendatario tiene la obligación de poder realizar las modificaciones pertinentes para el bien no se deteriore fuera de lo permitido.

Por otro lado, el arrendatario también cuenta con un conjunto de derechos, los cuales le son atribuibles por tener el contrato en su favor. En ese sentido, los derechos con los cuales cuenta, vienen a ser los siguientes:

- ✓ Tiene el derecho a recibir el bien en perfectas condiciones, para que de esa forma no se pueda perjudicar en el futuro.
- ✓ Tiene derecho a no ser perturbado en su posesión, mientras subsista el arrendamiento.
- ✓ Tiene derecho a que se le haga arreglos del bien que se le ha arrendado en su favor.

2.2.2.3 Características del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, en tanto contrato típico o nominado cuenta con un conjunto de características, que suele compartir con otro tipo de contratos como la compraventa; empero, también cuenta con ciertas características que le son propias en atención a su naturaleza traslativa de ciertos bienes solo por un determinado tiempo; y, dichas características vienen a ser los siguientes:

❖ Contrato consensual

los arrendamientos son unos contratos de caracteres consensuales, que sean perfeccionados con sólo algunos acuerdos de voluntades y, en que sus consecuencias, se han generado muchas obligaciones que están a cargo de las aquellas partes; sin que los sean requeridos, qué a diferencia de los contratos que son de naturalezas reales, a comparación de las entregas de las cosas que son los requisitos de las formaciones de los contratos.

❖ **Contrato informal**

Estos no son contratos solemnes que están puestos para que sus celebraciones, ya que no establecen unas formas determinadas cuyas inobservancias que son sancionados con nulidades. Por lo que, de ese modo que aquellas partes tienen las plenas libertades para que así se logren establecer las formas en las que son deseadas para que hagan constar los arrendamientos de todas las clases de los bienes.

❖ **Contratos con prestaciones recíprocas**

Aquellos son contratos con algunas prestaciones recíprocas, por lo que cuantos se crean las obligaciones que están a cargo de aquellas partes. En un principio, los arrendadores son los deudores en aquellas prestaciones de las entregas de los bienes que son los que se encuentran cedidos con un tiempo temporal para que lo usen, ya el espacio o bien; y que, por lo general, los arrendatarios son los deudores de las prestaciones que son consistentes en los pagos de las mercedes conductivas (Castillo, 2015). Puesto que, las reciprocidades son algunas manifestaciones no solo mediante las existencias de aquellas prestaciones que están a cargo de estas partes, sino que son vinculaciones que son existentes entre estas, cosa que tienen las calidades de prestaciones y contraprestaciones.

❖ **Contrato Oneroso**

Estos son caracterizados porque son los contratos onerosos, es decir, que las medidas con las que lo implican por sus ventajas como por sus sacrificios para aquellos arrendadores y para los arrendatarios.

❖ **Contrato Conmutativo**

Estos tipos de arrendamientos son unos contratos conmutativos en las medidas que sus partes, desde el momento en que son formados aquellos contratos, se encuentran sujetas a condiciones de que logren conocer con un máximo porcentaje de certezas, ya que estas son las ventajas que les serán reportadas para sus celebraciones.

2.2.2.3.1 El Bien Materia del Contrato

Estos son objetos de los contratos que podrían ser algunos bienes que son materiales o que son inmateriales, es así que, los arrendadores son lo que dan en arriendo algunas cosas u objetos corporales en beneficio de los arrendatarios, por otro lado, los bienes incorporeales vendrían a ser algunos bienes que no son apreciados por los sentidos, pero aún gozan de la protección legal, dado que surgen de la creación de las personas humanas.

Se puede dar en arrendamiento bienes muebles como bienes inmuebles. Ambas formas de bienes califican como objeto del contrato de arrendamiento. Lo único que se requiere es que el bien se encuentre en condiciones adecuadas para que se constituya un arrendamiento (Alor, 2018).

Si bien es cierto que nuestra normatividad solo hace referencia que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente un bien, el mismo no hace ninguna definición en qué tipo de bien se constituye en objeto para el tráfico jurídico de arrendamiento, lo que tranquilamente pueden ser también objeto de este contrato, los bienes consumibles, bienes no consumibles, fungibles, no fungibles, entre otra clasificación de bienes que se tenga (Bigio, s/f).

2.2.2.3.2 Vencimiento del contrato de arrendamiento

Hemos adelantado que el contrato de arrendamiento, de acuerdo a nuestra legislación, es uno de tipo determinado y por tanto siempre llegará a su fin. Y en ahí se puede apreciar el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento. Este supuesto señalado es lo que en doctrina se conoce bajo el nomen iuris de fenecimiento del contrato de manera regular y natural.

Los contratos llegan a extinguirse de diferentes maneras, -pudiendo ser de manera natural, como también de manera anormal-, y, el vencimiento es una forma de extinción del contrato de manera natural. El mismo que se materializa cuando el tiempo por el cual se han pactado los contratos lleguen suceder. Es decir, el contrato se extinguirá con el plazo del tiempo determinado.

Hay otras formas de extinción del contrato que suele materializarse de manera anormal, dentro de ellos, podemos encontrar, por ejemplo, cuando el contrato se resuelve al presentarse alguna causal establecida normativamente. En ese sentido, el contrato no cumple con la finalidad para la cual ha sido creada, sino antes de llegar a su fin normal, llega a extinguirse.

2.2.2.4 *El arrendamiento y la posesión precaria*

Al momento de desarrollar la posesión precaria hemos señalado que para ser considerados como precario no interesa si la persona entra a poseer un bien teniendo un título habilitador o sin tener ningún título. Ya que ambas formas de posesión son pertinentes y aceptados por la normatividad nacional como supuestos de la posesión

precario. En ese sentido, si una persona ingresa a poseer un bien bajo un título que lo habilita, no podrá ser considerado como precario mientras subsista dicho contrato -es decir, mientras se manifieste el cumplimiento de las obligaciones, no podrá ser considerado como precario.

Es por ello que, Lama (s/f) ha señalado: “en tanto permanezca vigente el contrato de arrendamiento, el arrendatario poseerá válidamente el bien respecto del arrendador; este será poseer mediato y aquel poseer inmediato” (p. 118). Es preciso el comentario del magistrado citado, dado que mientras haya una relación jurídica válida, no podríamos estar frente a ningún supuesto de poseedor precario, dado que contaría con un título habilitante para poseer.

Las precisiones posteriores que realiza el autor citado nos parecen oportunas compartirlo, dado que señala que, los contratos de arrendamiento celebrado entre el arrendador y el arrendatario solo serán de carácter válido, toda que entre ambas partes exista la legitimidad. Caso contrario, nos encontraremos frente a un contrato que no es válido. Y si se presenta dicha situación, el poseedor sería precario (Lama, s/f). Empero, si somos atentos con la redacción del presente trabajo, podemos advertir que lo señalado por este magistrado supremo y lo sostenido por el Dr. Gunter Gonzales entra en contradicción, porque a criterio del magistrado si una persona arrienda a otra sin ser propietario, el contrato sería nulo y por consiguiente el poseedor -en virtud de este título-, sería precario; mientras que el Dr. Gonzales señala que no interesa cualquier título que habilite la posesión, porque a través de ellas no podría considerarse a la persona en poseedor precario, porque la normatividad solamente hace referencia a un título, y nada dice si esta debe de ser válido o no.

En ese sentido, hay una gran contradicción en cuanto a la celebración del contrato de arrendamiento. Por otro lado, otra de las interrogantes que surge es que: ¿cuándo cumple el plazo por el cual se ha celebrado el contrato de arrendamiento, la situación convierte al arrendatario en precario de manera automática? Ante esta interrogante, se han pronunciado diferentes especialistas de la materia; de igual forma, se aprecia una casación que llega a resolver esta incertidumbre jurídica. Esta casación establece que cuando se cumple el plazo por el cual se han pactado en la celebración del contrato de arrendamiento, y no existe la solicitud de devolución por parte del propietario, el mismo se debe de entender como la continuación del contrato por plazo indeterminado, sujeto que puede llegar a su finalidad con la sola petición de devolución del propietario; y no se debe de entender como una renovación de forma tácita, (Casación N° 96-2003, Ancash, fundamento quinto).

2.2.2.5 *La solicitud de devolución del bien por parte del arrendador ¿fenece el título?*

En el apartado anterior hemos señalado que cuando el contrato cumple el tiempo por el cual ha sido pactado y el arrendador no le solicita la devolución del bien al arrendatario, el contrato no fenece; sino el contrato se entiende como uno de carácter indeterminado, hasta que el arrendador lo solicite y extinga el contrato de arrendamiento que habían celebrado.

Haciendo una interpretación del artículo 1700° del Código Civil, Lama (s/f) señala que, “tal continuación no es *ad infinitum*, es decir, para siempre, pues la propia norma antes citada, precisa que dicha continuación es hasta que el arrendador solicite su devolución” (p. 119). En ese sentido, cuando no se ha pactado la prórroga del contrato

una vez culminado el tiempo por el cual se ha estipulado, el mismo no será entendido como una prórroga tácita, sino como un contrato indeterminado.

En consecuencia, el arrendador solo tendrá que solicitar la devolución del bien, para que a través de ello convierta al arrendatario en poseedor precario, por el hecho de que el título que ostentaba ya fenece y por ello es precario. Sobre el particular, Lama (s/f) señala, “habiendo dejado de existir el contrato de arrendamiento por efecto de su conclusión, el título que tenía el poseedor feneció, deviniendo el arrendatario en poseedor precario” (p. 120). En consecuencia, dicha situación puede ser considerado como un supuesto de poseedor precario y la misma faculta al titular del bien a que solicita la restitución de su bien a través del órgano jurisdiccional. Aunque anteriormente pueden someterse a la conciliación extrajudicial.

2.2. Aportes de la autora

Las relaciones humanas debido a la propia particularidad de la estructura mental de cada individuo suponen una serie de asperezas que se crean y expresan en la sociedad trayendo consigo repercusiones en muchos niveles, afectando a la propia persona y a sus dependientes. Es así como una serie de factores influyen a que progenitores o responsables abandonen o coloquen en riesgo la integridad de los menores de quienes son responsables; de esta forma, colocan a dichos menores en un estado de desamparo; ya sea debido a la ausencia física en la vida de estos, o de la carencia de las herramientas para la correcta crianza de los menores por dichas personas.

El estado de emergencia generado por la expansión del virus de la covid19 ha producido en todo el globo, una serie de alteraciones en la vida de los humanos; no escapando de

ello, las relaciones que se habían creado en el ámbito del derecho; siendo así que, las obligaciones contractuales tuvieron que adecuarse a los nuevos retos presentados; tratando así de cuidar sus intereses de las posibles evasiones obligacionales que surgieron con el confinamiento en los hogares de cada nación que adoptó esta medida de contención.

Sin embargo, pese al esfuerzo que tuvieron algunas de las partes contractuales, se tiene que, por lo menos en el ámbito de los derechos reales, respecto al tema de los alquileres, la posesión precaria se convirtió en una figura presente a diario en todos los medios de comunicación; pues, miles de arrendatarios aprovecharon el contexto pandémico para eludir sus responsabilidades y obligaciones contractuales, perjudicando de esta manera el patrimonio de los arrendadores quienes quedaron a la expectativa de ser repuestos de los gastos generados e inversiones puestas a disposición de las personas a quienes cedieron la posesión de sus propiedades a cambio de percibir una retribución económica periódica que nunca llegó a producirse de la manera pactada.

Así también, la ausente ayuda que prestó el Estado peruano a este sector de la economía produjo que, hasta la actualidad este grupo de personas que utilizaban sus bienes inmuebles para generar ingresos que les permita una sostenibilidad económica, continúen en un estado de vulnerabilidad frente a los ocupantes precarios que persisten en la habitación de propiedades que no le pertenecen y sobre las cuales no detentan un título válido que fundamente las atribuciones que ejecuta en dichos bienes. De tal manera, se requiere del análisis de dicha problemática a través de diversos prismas de valoración social.

El arrendamiento es una figura que en la actualidad tiene un apogeo bastante considerable toda vez que el acceso para la adquisición propia de un bien inmueble se ha hecho con cada década, un sueño difícil alcanzar debido al incremento del costo de adquisición. Es por ello que millones de personas alrededor del mundo optan por arrendar un bien inmueble, ya sea una casa, departamento, cuarto, o simplemente una pieza en la que pueda cubrirse de la lluvia y preste para satisfacer la necesidad vital de vivienda.

Indiscutiblemente, las sociedad actuales requieren del uso de los contratos de arrendamiento; tanto para vivir en bienes inmuebles, o para lucrar con la explotación que se hace sobre los mismos; sin embargo, el problema surge con la negativa de pagar lo pactado por la posesión del bien; siendo que, en el contexto actual, muchos de los arrendatarios han utilizado la válvula justificadora del virus de la covid19 para evadir el cumplimiento de lo pactado en dichos contratos, más aún cuando el propio Estado peruano ha resguardado solo una parte de los sujetos contractuales, aduciendo que la precariedad responde a la situación laboral en la que han quedado muchos de los trabajadores que no cuentan con un hogar propio; y que, por tal motivo, requieren de la comprensión de los arrendadores.

Dicho razonamiento que fue promovido por los medios de comunicación, ocasionó que muchos de los arrendatarios tomaran dicho pronunciamiento como excusa y evadieran el cumplimiento de lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Frente a dicha postura, se requiere que el Estado ejecute la fomentación del cumplimiento de lo pactado en los contratos de arrendamiento y priorice las medidas para poder llevar a cabo la defensa de los derechos reales de los propietarios que se encuentran frente a dicho escenario de menoscabo de su patrimonio ante la resistencia de abandonar

los bienes inmuebles, pues la tasa de personas que subsisten gracias a las rentas generadas, muestran un margen considerable de individuos cuyo único ingreso se centra en la percepción de rentas por el alquiler de sus bienes inmuebles, los cuales muchas veces son apenas pequeñas habitaciones en un mismo inmueble compartido con el propietario de dicho bien.

Teniendo en cuenta que esta problemática contiene una fuerte relevancia social y jurídica; resulta necesario adoptar las medidas de protección eficientes que permitan a los arrendadores ejercer efectivamente sus derechos ante el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios que se niegan a cumplir con el pago pactado por la posesión del bien inmueble.

El estado de vulnerabilidad en el que se encuentran aún los arrendadores frente a los ocupantes precarios de sus bienes inmuebles debido al incumplimiento de los contratos pactados, no solo se produce en el ámbito del menoscabo patrimonial, sino además, en una manifiesta afectación al mundo interno de las personas que viven de las rentas de sus bienes inmuebles, pues es preciso señalar que muchos de ellos son peruanos emprendedores que acudieron a préstamos bancarios previos a la pandemia del virus Covid-19 para poder construir cuartos o departamentos, así como ampliar sus recintos para contar con un ingreso estable que les proporcione la calidad de vida aspirada, pero que sin embargo, debido a la normativa implementada durante la emergencia sanitaria en el 2020 y 2021; no pudieron concretar los planes trazados.

En tal sentido; el incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de los arrendatarios, causaron detrimentos en la esfera personal de los arrendadores, escalando a todos los niveles de afectación de dichos individuos, pues, muchos de ellos eran jóvenes

y ancianos esperanzados en obtener una retribución justa de las inversiones ejecutadas en sus bienes inmuebles; siendo sin embargo decepcionados hasta la actualidad, frente al exceso de carga procesal en los juzgados civiles.

Es por ello que, el golpe de la pandemia, sumado al incumplimiento de las obligaciones de pago respaldada de cierta manera por el Estado, derivaron a que muchos de los arrendadores se sumen en un estado de nostalgia con frecuentes estados de ansiedad, estrés y angustia que debieron tratar en su momento o que, incluso hasta los días actuales siguen tratando, ya que este tipo de afectaciones suelen perdurar de acuerdo a la personalidad del individuo, y al tratarse de personas sensibles debido a la edad, resulta natural observar que el detrimento en su salud emocional y psicológica deviene en considerable al enfrentarse a escenarios nuevos y perniciosos para su economía y estabilidad emocional.

2.3. Bases filosóficas

En análisis sesudo y especial, muchos dirán que las posiciones de los antiguos eran muy encumbradas en comparación con los actuales platón y Aristóteles que hacen referencia a que el Estado es una creación natural, en contrapeso con el pensamiento Hobbiano, Lockeano o Rousseano que sostiene que es un constructo humano; por lo tanto, lo que se aspiraba con un estado es buscar la paz, protección de los hombres, más de la familia y de los componentes de estos.

La necesidad de vivir bajo un techo que proteja al ser humano de los peligros de la intemperie parte desde los inicios propios de la existencia humana, en la que los primeros homínidos buscaron refugio en las cuevas y constituciones rocosas similares para

protegerse de los animales más grandes, el frío de las noches y el abrasador sol que se sentía con la poca protección con la que contaban estos primeros sapiens.

El maestro en filosofía social, Bernardo García, citado en Paula Figueroa en un blog online titulado “Cruce” sostiene lo siguiente al respecto:

“...y el fuego grande en la entrada, como umbral, para estar seguros, juntos y protegidos dentro. La idea de la hoguera es fantástica, porque también nos remite a la vida comunitaria: ese mismo fuego empezó a dar lugar a los rituales, a las danzas, a la pintura en las cuevas, etc. Es decir, fue el fuego (la hoguera, el hogar) lo que nos empezó a construir como humanos...”

Por lo tanto, esta necesidad intrínseca de protección, no es netamente egoísta, sino que comparte rasgos de sentimientos de cuidado para con nuestros dependientes; de tal manera que los humanos han buscado la forma de refugiarse de los peligros externos, protegiendo a su vez a sus parientes considerados más débiles, o quienes parecían estarlo. De tal forma, dicha búsqueda de refugio y protección se ha extendido hasta los días actuales, ocasionando que, a falta de una pieza propia, las personas opten por alquilar un bien inmueble para poder satisfacer la necesidad de una vivienda.

Es así como esta necesidad ha permitido la creación de relaciones contractuales basadas en la buena fe y la suscripción de prestaciones recíprocas de estricto cumplimiento de obligaciones y responsabilidades a cumplir periódicamente. En este sentido, los contratos de arrendamiento surgen como el mecanismo de mutua obligación que permite satisfacer necesidades básicas humanas, mientras se incrementa el patrimonio del arrendador.

Por lo tanto, desde el punto de vista de la filosofía social que estudia el tema de los arrendamientos, esta señala que dicha interacción humana resulta imprescindiblemente un medio de equilibrio entre las personas, puesto que, frente a la ausencia de bienes inmuebles propios, surge la necesidad de idear una forma de satisfacer dicho requerimiento innato, siendo el arrendamiento la forma básica de satisfacción mutua entre el propietario del bien inmueble y la persona que tiene la necesidad de cohabitar un espacio que le proporcione protección de los peligros de la intemperie para sí mismo y para su familia.

Ahora; si bien es cierto que el arrendamiento resulta ser un medio viable para la satisfacción de necesidades básicas, lo cierto es que también el cumplimiento de los deberes y responsabilidades por parte del arrendatario determinan la eficiencia de la satisfacción buscada por ambos sujetos contractuales; es decir, que, para que exista una real satisfacción y balance entre ambas partes, arrendador y arrendatario; los dos deben actuar en fiel cumplimiento de lo pactado, de tal manera que se efectivice lo buscado por las partes en igual medida.

En consecuencia; el equilibrio de satisfacciones se producirá únicamente con el cumplimiento voluntario u obligado de los deberes y responsabilidades que las partes contractuales en el arrendamiento adquieren al momento de suscribir un contrato de tales características.

Las sociedades a lo largo del tiempo, han buscado la forma de reforzar jurídicamente las interacciones humanas a fin de brindarles seguridad que pueda ser reclamada en algún momento de dicha relación. De tal manera, los contratos se han vuelto imprescindibles en el trato social, adquiriendo por ello un respaldo jurídico por los Estados modernos

quienes han creado todo un sistema jurídico en torno a esta forma de interacción humana que supone la vinculación de patrimonios.

Tal como se a descrito en párrafos precedentes; el arrendamiento es, en el actual contexto, una necesidad imperante, puesto que los niveles económicos impiden la adquisición de un bien inmueble propio que se ajuste a nuestros ideales e ingresos frecuentes; siendo que la tasa del desempleo y el reconocimiento de los beneficios sociales resultan ser una constante en los países latinoamericanos.

Ahora bien, las relaciones contractuales implican una serie de cumplimientos de acciones en base a lo reconocido y pactado por ambos sujetos contractuales, siendo que, pare el caso del arrendamiento; las obligaciones imprescindibles son, por parte del arrendador ceder el uso del bien inmueble a favor del arrendatario y este, a su vez, pagarle una suma dineraria o en especie por la posesión que ejerce sobre el bien que no le es de su propiedad.

El problema surge cuando el incumplimiento de obligaciones se presenta unilateralmente; casi siempre, cuando el arrendatario se niega a pagar por la posesión que ejecuta sobre el bien inmueble en renta; fundamentando, en los tiempos actuales, falta de trabajo e ingresos suficientes que le permitan costear el abono pactado con el arrendador; siendo para los días actuales, la excusa de la pandemia provocada por el virus de la covid19 la causante de la ausencia de capital disponible para el cumplimiento de las obligaciones contractuales para con el arrendador que ha cumplido diligentemente con la entrega e ininterrupción de la habitación del arrendatario.

2.4. Definición de términos básicos

Acción reivindicatoria

La acción reivindicatoria es el mecanismo de tutela o protección del derecho a la propiedad. Protege a la propiedad en cuanto es de naturaleza real y por ende no ha sido considerado como un derecho susceptible a la prescripción extintiva por lo que puede ser solicitado en cualquier tiempo.

Bilateral

La bilateralidad es la condición o la característica de los contratos en general y contratos de arrendamiento. Esto implica que deberán de participar a lo menos dos partes en la celebración del contrato.

Buena fe

La buena fe es entendida como el comportamiento adecuado de acuerdo a los estándares sociales y morales, y no solo es una presunción, sino la misma deberá de ser contrastada con las acciones de las personas que se comportan de una u otra manera en ámbito real.

Desalojo

El desalojo es el mecanismo de protección de la posesión mediata. Su uso puede estar supeditada a las personas con legitimidad que creen tener un cierto derecho a que le devuelvan el bien.

Poseedor ilegítimo

El poseedor ilegítimo es la persona que posee un determinado bien sin tener derecho para ello.

Poseedor precario

Se entiende por poseedor precario al sujeto que ostenta un bien sin tener ningún derecho para ello, o cuando tenía un título el mismo ya feneció. Estas dos formas son las que se ha regulado en nuestra normatividad nacional.

Posesión

La posesión es la potestad fáctica por el cual, una persona puede llegar a utilizar el bien y servirse de ella. A través de ella la persona mantiene una relación directa con el bien.

Proceso sumarísimo

El proceso sumarísimo es el proceso de cognición más célere que se ha reglado dentro de nuestra legislación. Este tipo de proceso de acuerdo a su estructura es el mecanismo idóneo en el cual se tramita los procesos de desalojo por ocupante precario.

Propietario

La propiedad es el derecho real más importante que se ha regulado dentro de nuestra legislación. Este derecho permite a su titular que goce de todas las atribuciones con los cuales cuenta.

Título

Debe de entenderse como título a cualquier hecho que se genera consecuencias jurídicas que atribuye la posibilidad de ostentar un determinado bien.

2.5. Hipótesis de investigación

2.5.1. Hipótesis general

H.G. La posesión precaria pos COVID-19 se relaciona con los alcances del contrato de arrendamiento, esto en virtud de que la precariedad de la posesión del arrendatario que es sobreviniente o como efecto de la pandemia precitada en Huacho en el año 2022.

2.3.1. Hipótesis específicas

H.E.1 La pandemia del COVID - 19 ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Huacho en el año 2022.

H.E.2 La pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento de pago de renta en Huacho en el año 2022.

H.E.3 La pandemia del COVID - 19 ha incidido en el incumplimiento contractual de falta de pago de renta, ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios en Huacho en el año 2022.

2.4.Operacionalización de las variables

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
¿En qué medida se relaciona la posesión precaria pos COVID-19 y los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022??	H.G. La posesión precaria pos COVID-19 se relaciona con los alcances del contrato de arrendamiento, esto en virtud de que la precariedad de la posesión del arrendatario que es sobreviniente o como efecto de la pandemia precitada en Huacho en el año 2022.	V1=VX La posesión precaria pos COVID-19	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; sobrevinida 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
		V2=VY Los alcances del contrato de arrendamiento	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 metodológico

3.1.1. Tipo de investigación

La tesis que se ofrece es de tipo aplicada, pues se desarrolla en el ámbito civil y constitucional, y se utiliza los conocimientos jurídicos previos (antecedentes de investigaciones similares) a efectos de plantear una solución a un problema recurrente, real y concreto, en este caso, sobre el contexto real del incumplimiento de los contratos de arrendamiento posteriores al Covid-19 y la situación de precariedad de los arrendatarios a consecuencia de la pandemia.

3.1.2. Nivel de investigación

La tipología es correlacional, debido a que no solo se queda en el ámbito de la descripción del problema, sino que planea una confrontación de las dos variables, para establecer si su correlato es bueno; conforme lo señalan los especialistas la ponderación de la exigencia del cumplimiento del contrato y la situación de ocupante precario por alguna razón que afecta al contrato, falta de pago o vencimiento y no hay renovación toda vez que la energía del vínculo lineal en medio de dos variantes corresponde a una investigación cuantitativa y se analiza a través del cómputo del factor de correspondencia de Pearson y así la proporcionalidad entre las variantes que ha sido positiva.

3.1.3. Enfoque de investigación

Conforme ya se ha anunciado en el nivel de estudio, el presente estudio se caracteriza por desarrollar un enfoque mixto, por cuanto se advierte que se ha tenido en

cuenta en primer lugar, las teorías y doctrinas sobre los contratos civiles y su cumplimiento desarrollado por diferentes tratadistas que se pronunciaron sobre la situación contractual pos Covid-2019; además es cuantitativo por la alta incidencia en el uso matemático, dado que se ha recurrido a un conjunto de información y procesamiento de datos estadísticos que han sido utilizados para cumplir con el objeto del trabajo sobre el contrato y la precariedad del arrendatario posterior al Covid-19.

3.1.4. Esquema de investigación

El estudio es de carácter no experimental, ya que no se ha realizado experimento alguno con la población o muestra de trabajo; además, tampoco se ha realizado algún experimento de carácter científico.

3.1.5. Estilo de la investigación

El estudio resulta transversal es aquella investigación observacional que analiza datos de variables recopiladas en un determinado periodo de tiempo sobre la población que se muestra. Así la presente investigación es de estilo transversal, debido a que se verificará que todos los datos especialmente los resultados, corresponden a un solo periodo de tiempo en el que se obtuvo la información de la población sujeta a encuesta.

3.2. Población y muestra

3.2.1 Población.

La población se constituye como el conjunto de cosas, personas u objetos que pueden ser estudiados; por ello, en la presenta investigación se cuenta con una población de 150 personas, entre los cuales se tiene a profesionales del Derecho (estudiantes de posgrado, abogados especialistas, jueces, fiscales)

3.2.2 Muestra

Para poder llegar a la muestra se utilizó el muestreo probabilístico aleatorio simple, en el que se usó la siguiente fórmula estadística:

$$n = \frac{Z^2 pq.N}{E^2(N-1) + Z^2 pq}$$

Donde:

N= Muestra ¿?
Z= Nivel de confianza, 95% = 1.96
P= Probabilidad en favor: 50%: 0,5
Q= Probabilidad en contra: 50%: 0.5
E= Nivel de error, 10%: 0,1
N= Población: 150

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{E^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5 * 150}{(0.1)^2 * (150 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = 58.861818$$

La muestra estará constituida por 58 profesionales.

CONFIABILIDAD

Alfa de Cronbach

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S_r^2} \right]$$

En donde:

S_i^2 : es la varianza del ítem i.

S_r^2 : es la varianza de los valores totales observados; y

K: es el número de preguntas o ítems

Tabla 01

TABLA DE MEDICIÓN DE CONFIABILIDAD

Índice Alfa de Cronbach	Interpretación
0.81 a 1.00	Muy buena confiabilidad
0.61 a 0.80	Buena confiabilidad
0.41 a 0.60	Moderada confiabilidad
0.21 a 0.40	Escasa confiabilidad
0.00 a 0.20	Ínfima confiabilidad

Fuente: Web

Confiabilidad de la variable independiente: Posesión precaria post Covid

Tabla 02

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,975	16

Confiabilidad de la variable dependiente: Los alcances del contrato de arrendamiento

Tabla 03

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,975	16

3.3. Técnicas de recolección de datos

3.3.1. Técnicas a emplear

Como se sabe, no existe una “única técnica” para recopilar datos e información en una investigación, sin embargo, si es posible tratándose de un trabajo correlacional de carácter mixto (cualitativo-cuantitativo), parte por la observación holística del fenómeno problemático sobre la condición de ocupante precario de los arrendatarios que incumplieron con el contrato de arrendamiento como consecuencia del fenómeno pos Covid-19, aunque claro siendo conscientes de las limitaciones de la sola observación, de

allí la necesidad de su complemento con algunas otras técnicas. De más, esta decir que dentro de las técnicas de recopilación se encontrarán: el resumen de tesis con similares resultados, libros, artículos y monografías y en general el análisis documental sobre contratos civiles, su uso y cumplimiento.

La recopilación de la información corresponde a señalar otras técnicas:

3.3.1.1. Encuestas

Con ellas se espera obtener información que refuerce las diferentes fuentes de información consultadas, información más certera y honesta dado el carácter privado e impersonal de las mismas; que si bien la literatura sobre derecho civil informa determinado estado de cosas o una situación particular dado un momento histórico (año 2022) las encuestas pueden ofrecer información sobre aspectos de contexto y realidad social del año desde luego situaciones que con el tiempo han venido evolucionando con el paso del tiempo.

3.4. Descripción de los instrumentos

En el caso de nuestras variables, el procedimiento de elaboración de instrumentos para su medición ha de quedado claramente delimitado por la validez del criterio, en atención a las normas civiles sobre los contratos de arrendamiento y que se han visto afectados por el problema de la pandemia Covid-2022, aun cuando la estampida de dicha pandemia había se haya concluido.

Del mismo modo, cabe señalar que en la presente investigación el instrumento ha sido el fichaje y resumen de datos y a ello agregar la elaboración de un cuestionario de preguntas para nuestra encuesta, como se indicó en los párrafos precedentes, e) nivel de medición de cada variable, f) codificación de la información que se obtiene, g) según los

resultados, será posible ajustar el instrumento o criterio empleado en la medición de las variables.

3.5. Técnicas para el procesamiento de información

A diferencia del desarrollo de textos, las técnicas o funciones a emplear para procesar la información y datos tratándose de una investigación mixta, pero la incidencia es (cuantitativa) Para este trabajo, se ha empleado las técnicas: a) Clasificación de los datos obtenidos luego de la revisión completa de la bibliografía existente todo respecto a los niño y adolescentes que son acogidos por familias sin lazos de relación biológico – familiar.

El formulario o cuestionario es el instrumento a empleado el cual se hizo llegar a:

- Estudiantes de posgrado
- Abogados especialistas
- Jueces
- Fiscales

CAPÍTULO IV RESULTADOS

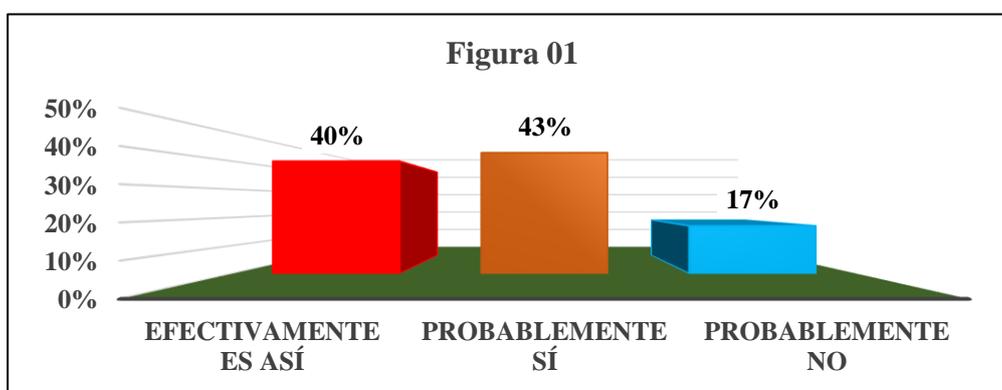
4.1. Resultados descriptivos

VARIABLE INDEPENDIENTE: Posesión precaria post Covid

Tabla 04

¿Cree usted que, la posesión precaria en tiempo de post Covid ha generado un amplio reto dentro de las normas del Derecho Civil, y estas deben de adecuarse a la nueva realidad?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	23	39,7
	Probablemente sí	25	43,1
	Probablemente no	10	17,2
	Total	58	100,0



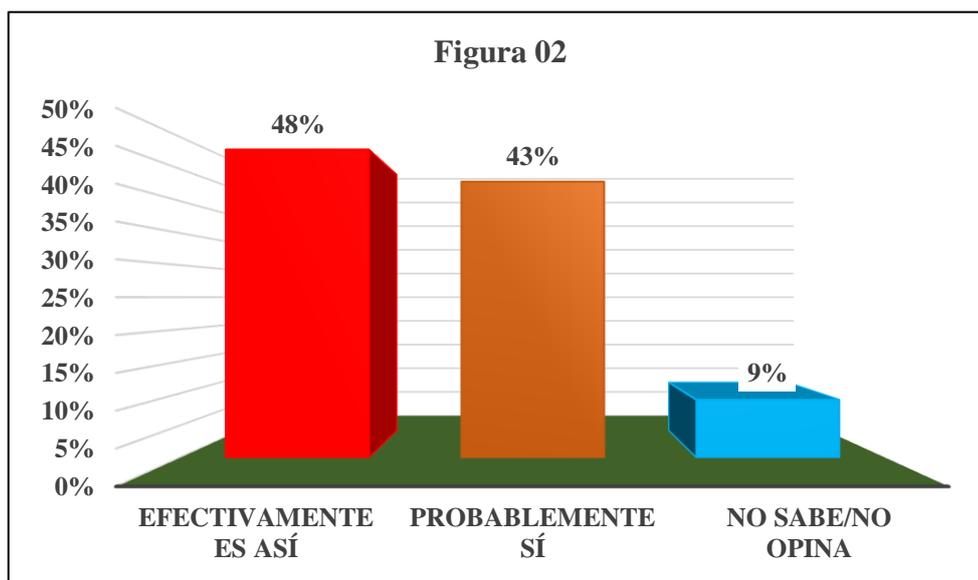
Interpretación:

La tabla 04 y figura 01 demuestran que, ante la pregunta de sí, la posesión precaria en tiempo de post Covid ha generado un amplio reto dentro de las normas del Derecho Civil, y estas deben de adecuarse a la nueva realidad, el 40% de los encuestados han señalado que efectivamente es así, mientras que el 43% de ellos dijeron que probablemente sí, y un 17% señalaron que probablemente no.

Tabla 05

¿Desde su particular punto de vista, los supuestos de posesión precaria se han generado como consecuencia de una magnitud de incumplimientos de las obligaciones pactadas entre las partes contractuales que se obligaron de manera mutua?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	28	48,3
	Probablemente sí	25	43,1
	No sabe/no opina	5	8,6
	Total	58	100,0



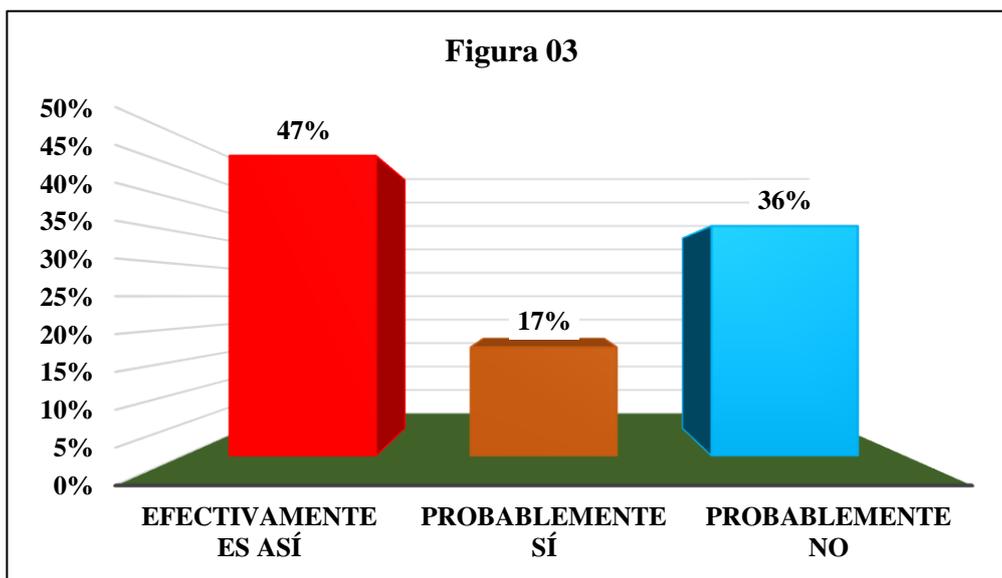
Interpretación:

La tabla 05 y figura 02 evidencian que, ante la pregunta de sí los supuestos de posesión precaria se han generado como consecuencia de una magnitud de incumplimientos de las obligaciones pactadas entre las partes contractuales que se obligaron de manera mutua, el 48% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 43% dijeron que probablemente sí y un 9% dijeron que no sabe/no opina.

Tabla 06

¿Según su experiencia personal, considera usted que la posesión precaria post Covid-19 ha generado conflictos de índole contractual, dado que la misma ha surgido como consecuencia de incumplimientos contractuales?

	Frecuencia	Porcentaje	
Válido	Efectivamente es así	27	46,6
	Probablemente sí	10	17,2
	Probablemente no	21	36,2
	Total	58	100,0



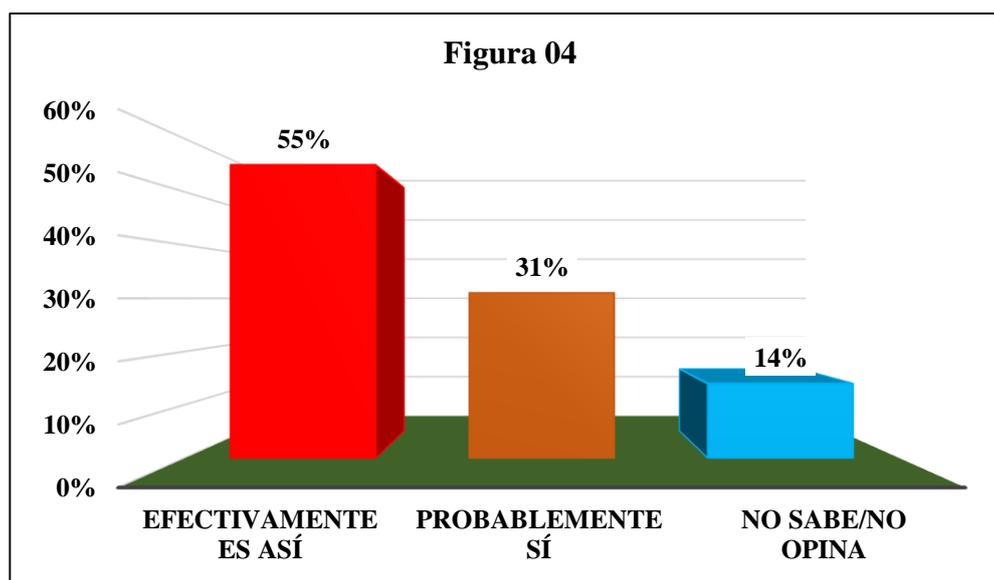
Interpretación:

La tabla 06 y figura 03 evidencian que, ante la pregunta de si la posesión precaria post Covid-19 ha generado conflictos de índole contractual, dado que la misma ha surgido como consecuencia de incumplimientos contractuales, el 47% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 17% dijeron que probablemente sí, y un 36% señalaron que probablemente no.

Tabla 07:

¿Desde su perspectiva, los contratos que dieron origen a la posesión mediata llegaron a fenecer porque la causa del Covid-19 el cual implicó una pérdida de la eficacia del contrato de arrendamiento?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	32	55,2
	Probablemente sí	18	31,0
	No sabe/no opina	8	13,8
Total		58	100,0



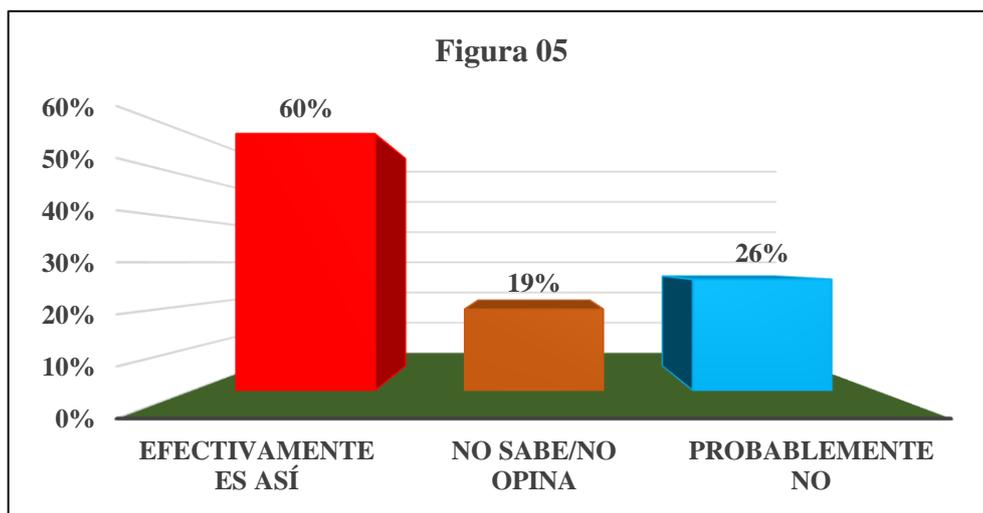
Interpretación:

La tabla 07 y figura 04 evidencian que, ante la pregunta de si, los contratos que dieron origen a la posesión mediata llegaron a fenecer porque la causa del Covid-19 el cual implicó una pérdida de la eficacia del contrato de arrendamiento, el 55% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 32% de encuestados dijeron que probablemente sí, y un 14% manifestaron que no sabe/no opina.

Tabla 08:

¿Considera usted que, por el Covid-19, la utilidad contractual del contrato de arrendamiento se ha visto afectado a tal punto de que las partes contractuales no cumplan con sus obligaciones establecidas?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	35	60,3
	No sabe/no opina	8	13,8
	Probablemente no	15	25,9
	Total	58	100,0



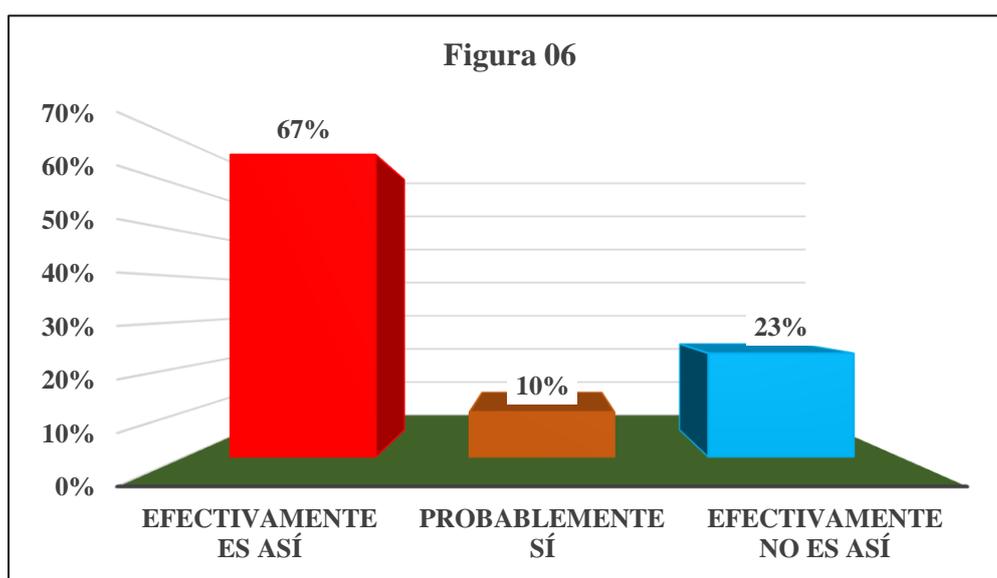
Interpretación:

La tabla 08 y figura 05, evidencian que, ante la pregunta si por el Covid – 19, la utilidad contractual del contrato de arrendamiento se ha visto afectado a tal punto de que las partes contractuales no cumplan con sus obligaciones establecidas, el 60% de las personas que han sido encuestadas señalaron que efectivamente es así, y un 19% de los encuestados dijeron que no sabe/no opina, mientras que un 26% de encuestados señalaron que probablemente no.

Tabla 09:

¿Cree usted que, los alcances del contrato de arrendamiento se han visto afectados por la crisis sanitaria que ha sufrido nuestro país, la misma que ha importado incumplimientos masivos?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	39	67,2
	Probablemente sí	6	10,3
	Efectivamente no es así	13	22,4
	Total	58	100,0



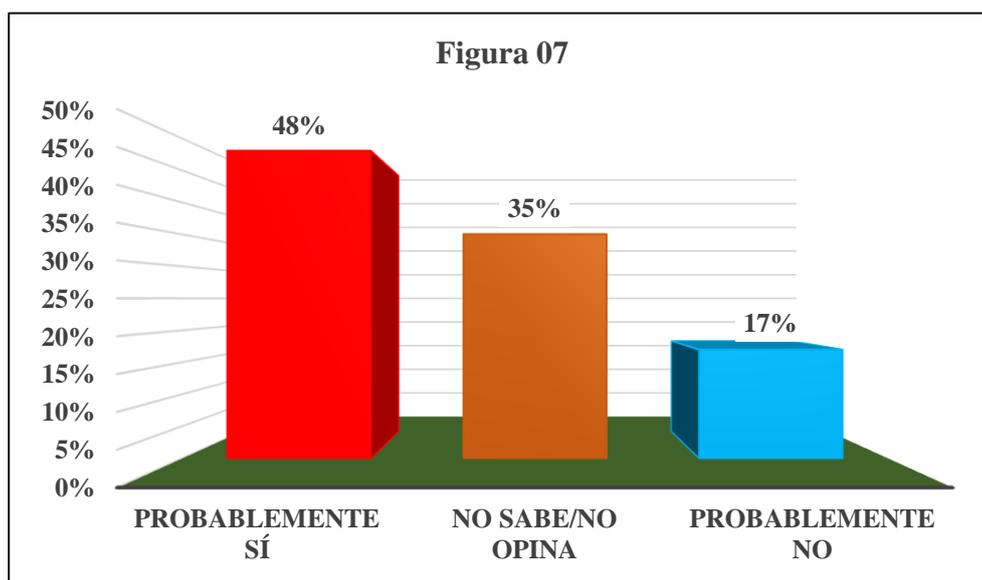
Interpretación:

La tabla 09 y figura 06 evidencian que, ante la pregunta de si los alcances del contrato de arrendamiento se han visto afectados por la crisis sanitaria que ha sufrido nuestro país, la misma que ha importado incumplimientos masivos, el 67% de los encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que un 10% de ellos respondieron señalando que probablemente sí, y un 23% dijeron que efectivamente no es así.

Tabla 10:

¿Considera que, el estado de emergencia sanitaria que se manifestó como consecuencia del Covid – 19, causó que haya disminución de los alcances del contrato de arrendamiento?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Probablemente sí	28	48,3
	No sabe/no opina	20	34,5
	Probablemente no	10	17,2
Total		58	100,0



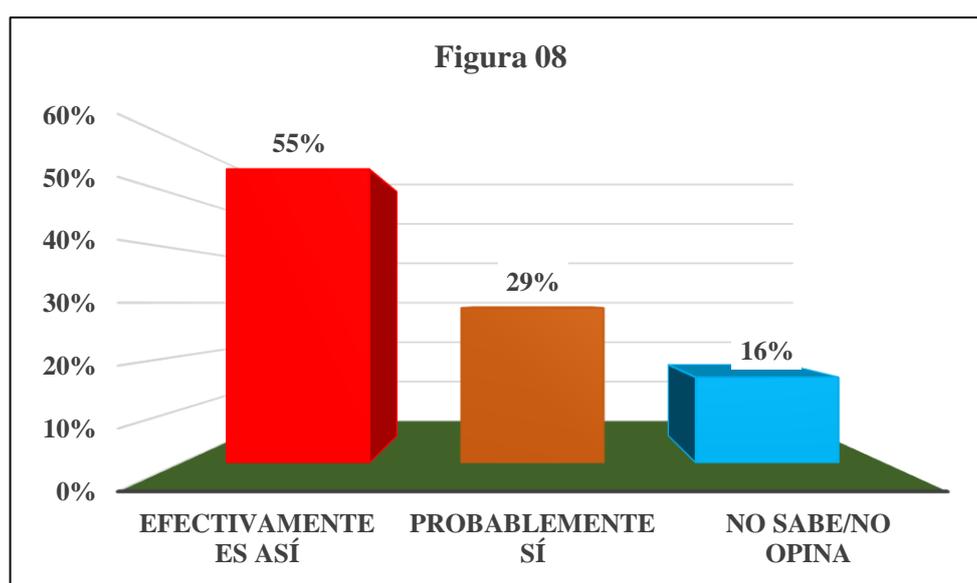
Interpretación:

La tabla 10 y figura 07, evidencian que, ante la pregunta de sí, el estado de emergencia sanitaria que se manifestó como consecuencia del Covid – 19, causó que haya disminución de los alcances del contrato de arrendamiento, el 48% de los encuestados señalaron que probablemente sí, y un 35% no sabe/no opina y un 17% de los encuestados señalan que probablemente no.

Tabla 11:

¿Según su perspectiva, el aislamiento social obligatorio ha permitido que haya incumplimiento de los contratos de arrendamiento el mismo que causó que haya posesión precaria de parte de los poseedores inmediatos?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	32	55,2
	Probablemente sí	17	29,3
	No sabe/no opina	9	15,5
	Total	58	100,0



Interpretación:

La tabla 11 y figura 08 evidencian que, ante la formulación de la pregunta de si, el aislamiento social obligatorio ha permitido que haya incumplimiento de los contratos de arrendamiento el mismo que causó que haya posesión precaria de parte de los poseedores inmediatos, el 55% de los encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 29% de encuestados dijeron que probablemente sí y un 16% señalaron no saber/no opinar.

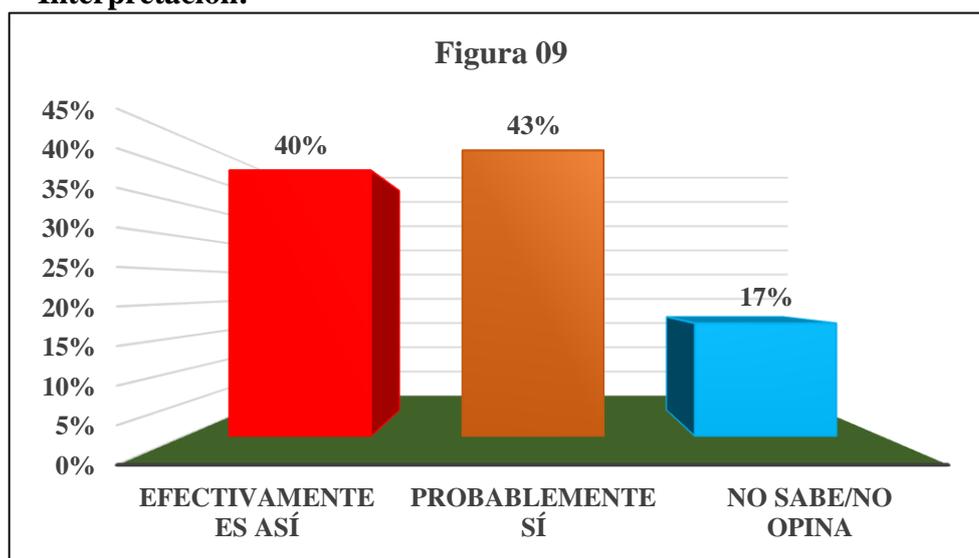
VARIABLE DEPENDIENTE: Los alcances del contrato de arrendamiento

Tabla 12:

¿Desde su experiencia, los alcances del contrato de arrendamiento posibilitan que haya una renegociación de sus cláusulas para que el arrendatario no se convierta en poseedor precario post Covid?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	23	39,7
	Probablemente sí	25	43,1
	No sabe/no opina	10	17,2
	Total	58	100,0

Interpretación:

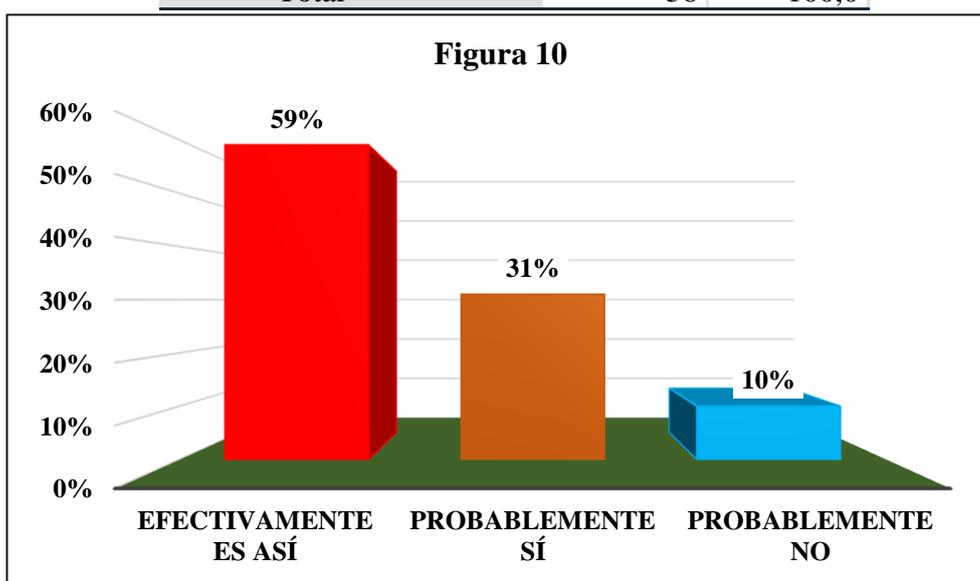


La tabla 12 y figura 09 se evidencia que, ante la pregunta de sí, los alcances del contrato de arrendamiento posibilitan que haya una renegociación de sus cláusulas para que el arrendatario no se convierta en poseedor precario post Covid-19, en 40% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 43% dijeron que probablemente sí y un 17% señalaron que no saben/no opinan.

Tabla 13:

¿Desde su apreciación personal, el contrato de arrendamiento puede ser sometida a una revisión contractual, por ambas partes contractuales, para que se evite posesiones precarias post Covid-19?

	Frecuencia	Porcentaje
Efectivamente es así	34	58,6
Válido Probablemente sí	18	31,0
Probablemente no	6	10,3
Total	58	100,0



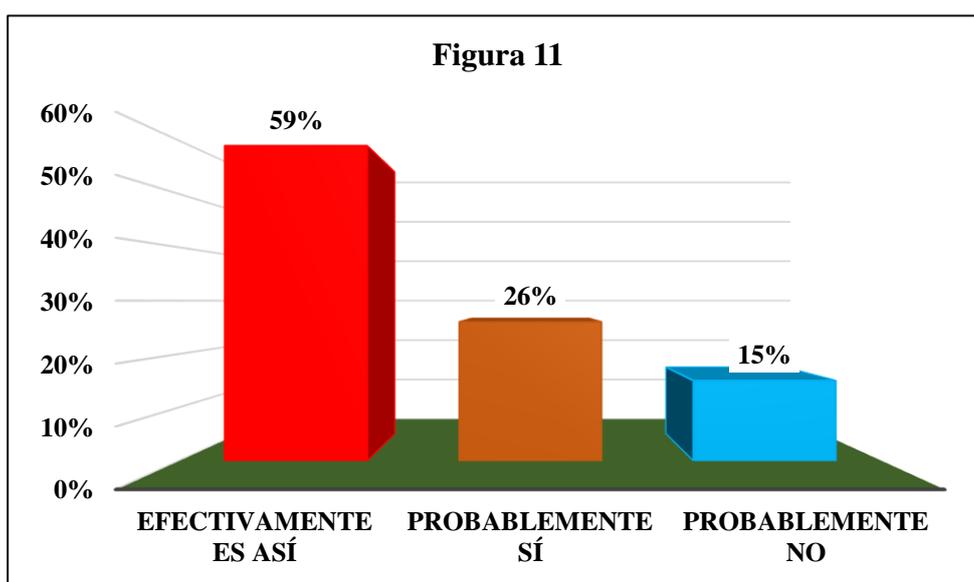
Interpretación:

La tabla 13 y figura 10 se evidencia que, ante la pregunta de sí, el contrato de arrendamiento puede ser sometida a una revisión contractual, por ambas partes contractuales, para que se evite posesiones precarias post Covid-19, el 59% de los encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 31% de encuestados dijeron probablemente sí y un 10% de encuestados señalaron que probablemente no.

Tabla 14:

¿Considera usted que, la emergencia sanitaria que causó el Covid-19, posibilita que haya una solidaridad contractual entre las partes contractuales en tiempos de post Covid-19, para evitar la posesión precaria?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	34	58,6
	Probablemente sí	15	25,9
	Probablemente no	9	15,5
	Total	58	100,0



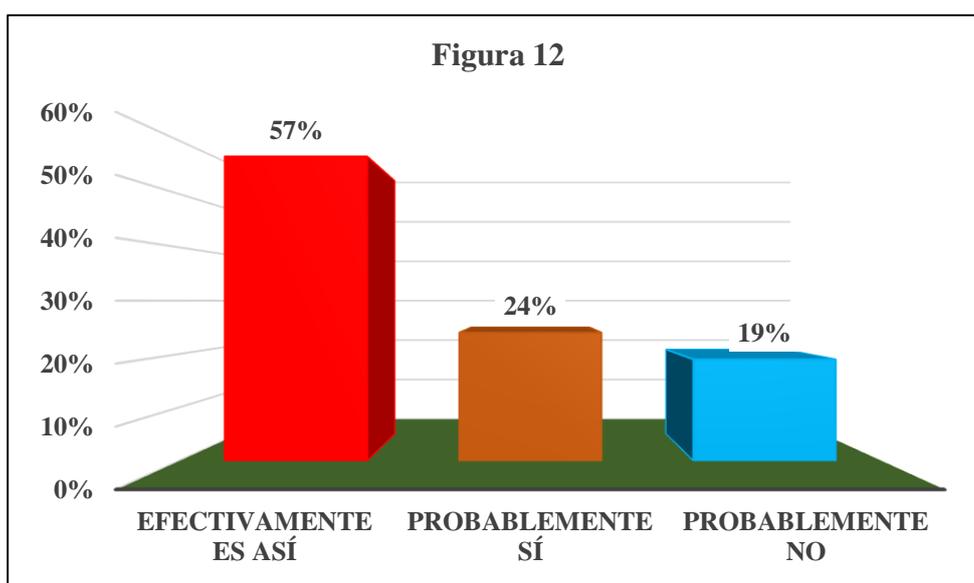
Interpretación:

La tabla 14 y figura 11 evidencia que, ante la pregunta de sí, la emergencia sanitaria que causó el Covid-19, posibilita que haya una solidaridad contractual entre las partes contractuales en tiempos de post Covid-19, para evitar la posesión precaria, el 59% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que un 26% de encuestados dijeron que probablemente sí, y un 15% señalaron que probablemente no.

Tabla 15:

¿Considera que, por la pandemia y el post Covid-19, debería de haber habido una reprogramación contractual de los alcances del contrato de arrendamiento para que de dicha manera se pueda evitar poseedores precarios?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	33	56,9
	Probablemente sí	14	24,1
	Probablemente no	11	19,0
	Total	58	100,0



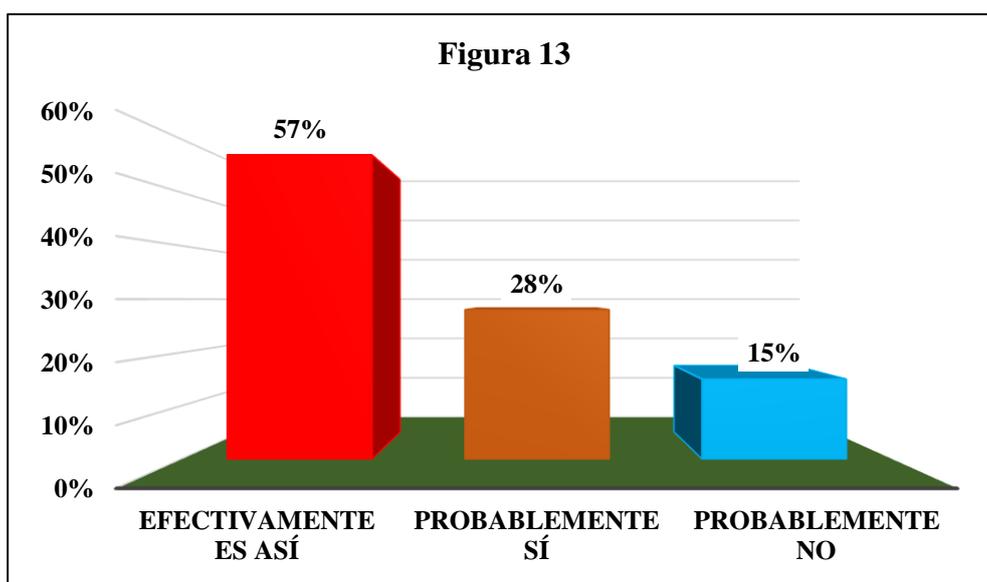
Interpretación:

La tabla 15 y figura 12 evidencian que, ante la pregunta de sí, por la pandemia y el post Covid-19, debería de haber habido una reprogramación contractual de los alcances del contrato de arrendamiento para que de dicha manera se pueda evitar poseedores precarios, el 57% de los encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que un 24% dijeron probablemente sí, y un 19% probablemente no.

Tabla 16:

¿Cree usted que, a través de la libertad contractual, las partes contractuales deben de modificar o ampliar los alcances del contrato de arrendamiento para evitar que el poseedor mediato se convierta en precario?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	33	56,9
	Probablemente sí	16	27,6
	Probablemente no	9	15,5
	Total	58	100,0



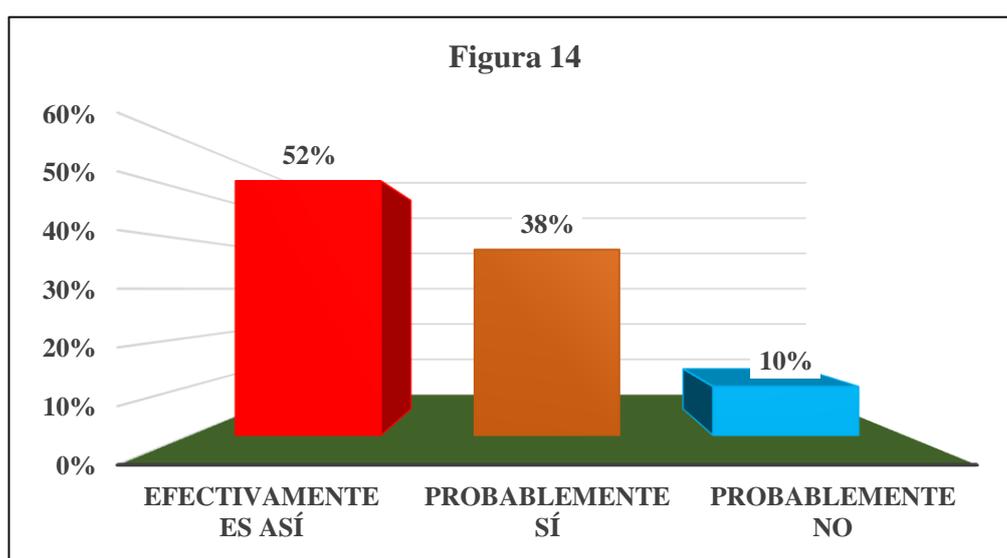
Interpretación:

La tabla 16 y figura 13 evidencian que cuando se preguntó si a través de la libertad contractual, las partes contractuales deben de modificar o ampliar los alcances del contrato de arrendamiento para evitar que el poseedor mediato se convierta en precario, el 57% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que un 28% de encuestados señalaron que probablemente sí, y un 15% dijeron que probablemente no.

Tabla 17:

¿Desde su opinión personal, debe de modificarse normas del Derecho Civil para poder afrontar con éxito supuestos de posesión precaria y permitir el cumplimiento de las obligaciones complementarias?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	30	51,7
	Probablemente sí	22	37,9
	Probablemente no	6	10,3
	Total	58	100,0



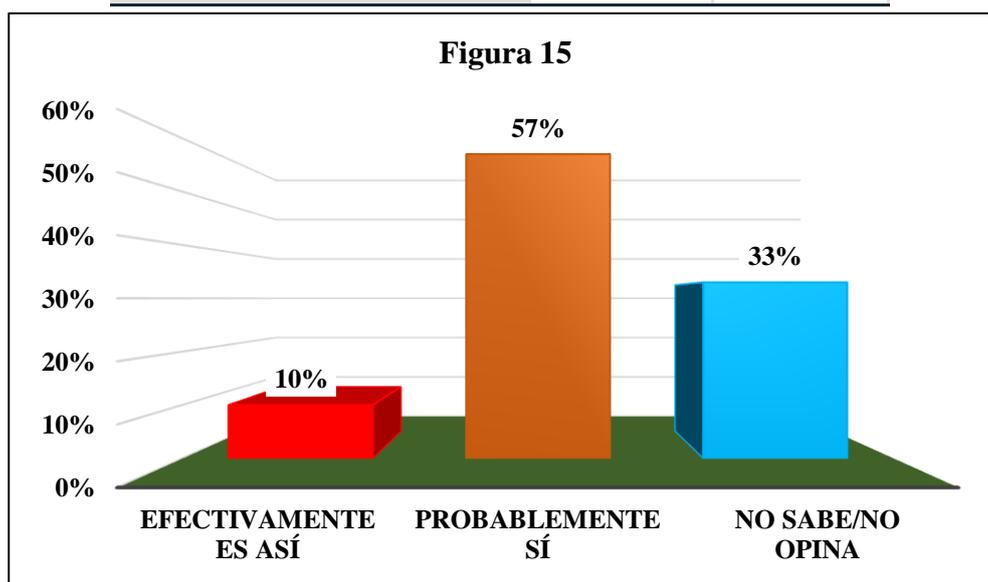
Interpretación:

En la tabla 17 y figura 14 se aprecia que, cuando se preguntó si, debe de modificarse normas del Derecho Civil para poder afrontar con éxito supuestos de posesión precaria y permitir el cumplimiento de las obligaciones complementarias, el 52% de los encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 385 de encuestados dijeron probablemente sí y un 10% de los encuestados dijeron probablemente no.

Tabla 18:

¿Cree usted que, si el Estado hubiera adecuado con anterioridad las normas del Derecho Civil a los supuestos del Covid-19, se hubiera evita la constitución de poseedores precarios?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	6	10,3
	Probablemente sí	33	56,9
	No sabe/no opina	19	32,8
	Total	58	100,0



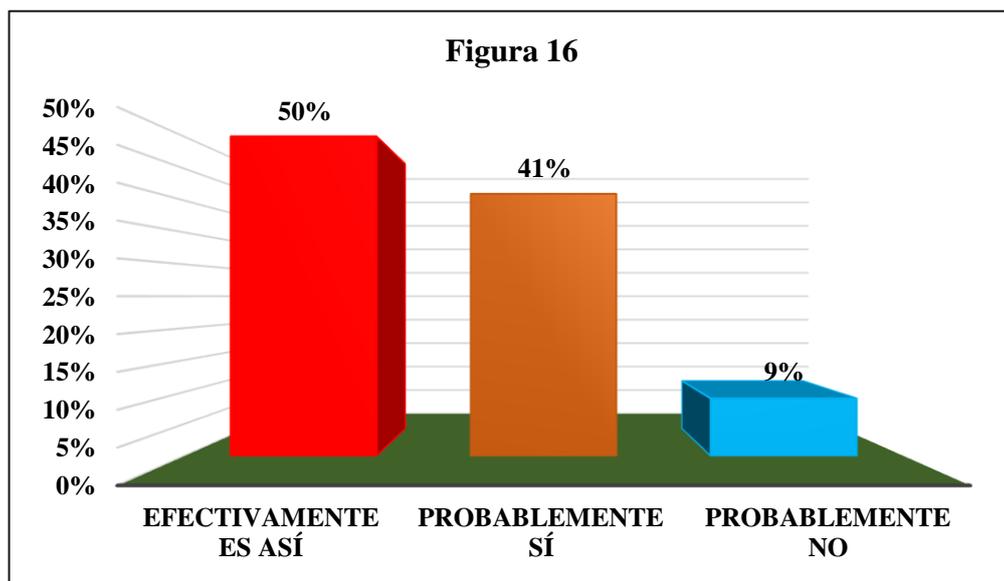
Interpretación:

La tabla 18 y figura 15, se aprecia que cuando se formuló la pregunta de si, *el Estado hubiera adecuado con anterioridad las normas del Derecho Civil a los supuestos del Covid, se hubiera evita la constitución de poseedores precarios*, los encuestados respondieron en el porcentaje siguiente: 10% dijeron que efectivamente es así, mientras que un 57% dijeron probablemente sí, y un 33% dijeron no sabe/no opina.

Tabla 19:

¿Considera que los alcances de los contratos de arrendamiento se encuentran supeditados a la voluntad de las partes contractuales; por lo que se encuentran susceptibles de ser modificados?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	29	50,0
	Probablemente sí	24	41,4
	Probablemente no	5	8,6
Total		58	100,0



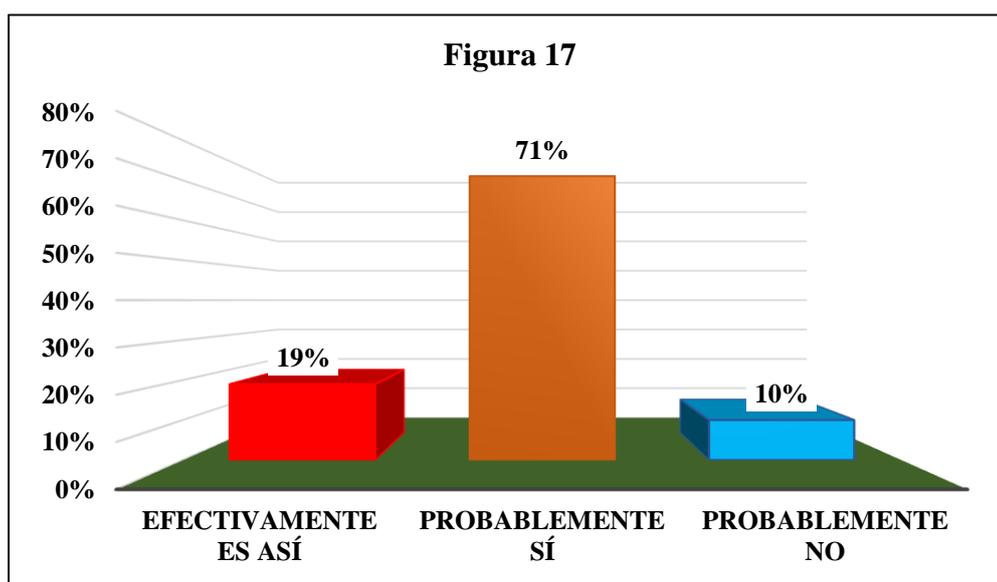
Interpretación:

La tabla 19 y figura 16 evidencian que, cuando se preguntó si los alcances de los contratos de arrendamiento se encuentran supeditados a la voluntad de las partes contractuales; por lo que se encuentran susceptibles de ser modificados, el 50% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que un 41% dijeron probablemente sí y un 9% señalaron probablemente no.

Tabla 20:

¿Desde su posición personal, el incumplimiento de las obligaciones contractuales post Covid-19, pueden solucionarse realizando modificaciones en la esencia del contrato de arrendamiento?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	11	19,0
	Probablemente sí	41	70,7
	Probablemente no	6	10,3
Total		58	100,0



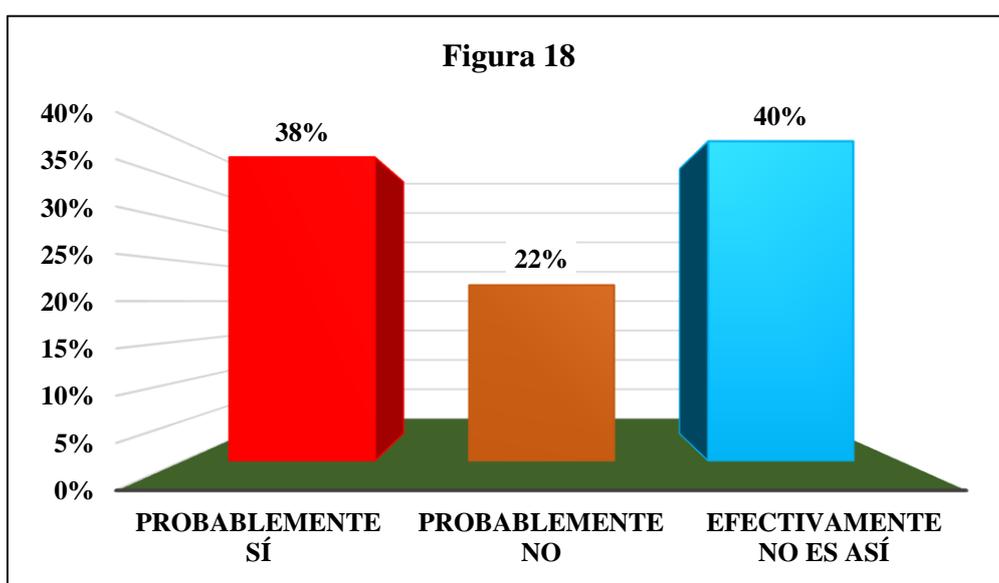
Interpretación:

La tabla 20 y figura 17 evidencian que cuando se les preguntó si, el incumplimiento de las obligaciones contractuales post Covid-19, pueden solucionarse realizando modificaciones en la esencia del contrato de arrendamiento, el 19% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que un 71% de encuestados dijeron probablemente sí, y un 10% señalaron probablemente no.

Tabla 21:

¿Cree que la posesión precaria post Covid-19 se ha incrementado porque las partes contratantes no se han atrevido a realizar modificaciones de los alcances del contrato de arrendamiento?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Probablemente sí	22	37,9
	Probablemente no	13	22,4
	Efectivamente no es así	23	39,7
	Total	58	100,0



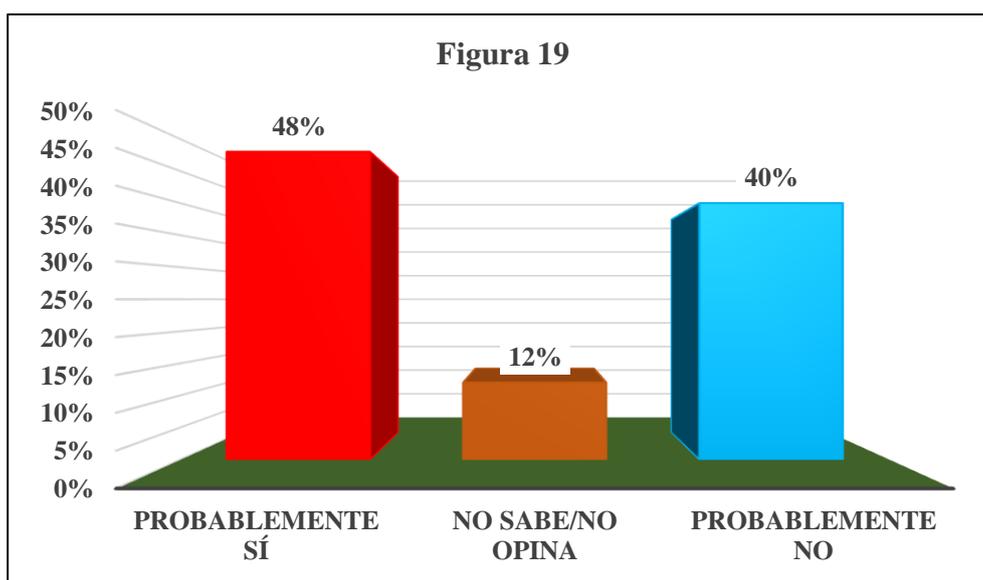
Interpretación:

En la tabla 21 y figura 18 se evidencia que cuando se preguntó si la posesión precaria post Covid-19 se ha incrementado porque las partes contratantes no se han atrevido a realizar modificaciones de los alcances del contrato de arrendamiento, el 38% de encuestados dijeron probablemente sí, mientras que un 22% de encuestados señalaron que probablemente no, y un 40% dijeron efectivamente no es así.

Tabla 22:

¿Considera usted que, si las partes contractuales modificarían los alcances del contrato de arrendamiento, se hubiera llegado a evitar que haya poseedores precarios post Covid-19?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Probablemente sí	28	48,3
	No sabe/no opina	7	12,1
	Probablemente no	23	39,7
Total		58	100,0



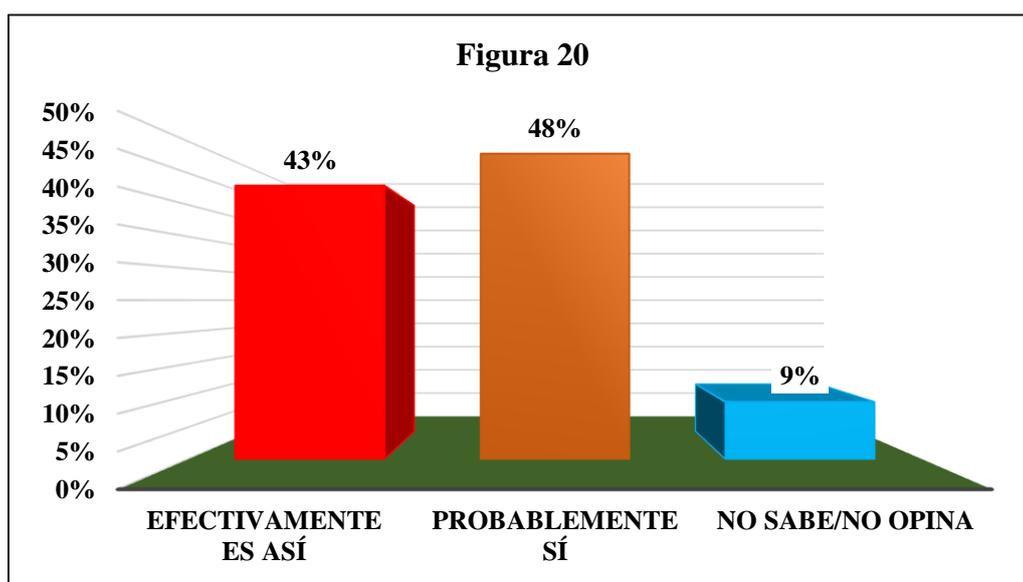
Interpretación:

tabla 22 y figura 19 evidencian que cuando se les preguntó que, si las partes contractuales modificarían los alcances del contrato de arrendamiento, se hubiera llegado a evitar que haya poseedores precarios post Covid-19, el 48% respondieron diciendo probablemente sí, mientras que un 12% de encuestados dijeron no sabe/no opina y un 40% de encuestados señalaron probablemente no.

Tabla 23:

¿Desde su perspectiva personal, la posesión precaria post Covid genera perjuicios económicos en contra del arrendador, por lo que se hace necesario renegociar los contenidos del contrato de arrendamiento?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Efectivamente es así	25	43,1
	Probablemente sí	28	48,3
	No sabe/no opina	5	8,6
	Total	58	100,0



Interpretación:

La tabla 23 y figura 20 evidencian que cuando se les preguntó si, la posesión precaria post Covid-19 genera perjuicios económicos en contra del arrendador, por lo que se hace necesario renegociar los contenidos del contrato de arrendamiento, el 43% de encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 48% de encuestados dijeron probablemente sí y un 9% señalaron no sabe/no opina.

4.2 Contrastación de hipótesis

A. Hipótesis general

Ha: La posesión precaria pos COVID-19 se relaciona de manera significativa con los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022.

Ho: La posesión precaria pos COVID-19 no se relaciona de manera significativa con los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022.

Tabla 24

		Correlación	
		La posesión precaria pos COVID-19	Los alcances del contrato de arrendamiento
La posesión precaria pos COVID-19	Coeficiencia de correlación	1	,278
	Sig. (bilateral)		<,001
	N	58	58
Los alcances del contrato de arrendamiento	Coeficiencia de correlación	1	,278
	Sig. (bilateral)	<,001	<,001
	N	58	58
** La correlación es significativa en el nivel 0.005			

Interpretación:

La tabla 24 demuestra que, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,278 con una significancia (bilateral) =0,001<0.005; por lo que se llega a rechazar categóricamente la hipótesis nula por lo que nos quedamos con la hipótesis del investigador, en consecuencia, se afirma que, la posesión precaria pos COVID-19 se relaciona de manera significativa con los alcances del contrato de arrendamiento en Huacho en el año 2022.

B. Hipótesis específica

B.1 Hipótesis específica 01

Ha: La pandemia del COVID - 19 ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Huacho en el año 2022.

Ho: La pandemia del COVID - 19 no ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Huacho en el año 2022.

Tabla 25

Correlación			
		La pandemia del Covid-19	Afectación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles
La pandemia del Covid -19	Coeficiencia de correlación	1	,302
	Sig. (bilateral)		<,001
	N	58	58
Afectación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles	Coeficiencia de correlación	1	,302
	Sig. (bilateral)	<,001	<,001
	N	58	58
** La correlación es significativa en el nivel 0.005			

Interpretación:

La tabla 25 demuestra que, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,302 con una significancia (bilateral) =0,001<0.005; por lo que se llega a rechazar de manera categórica la denominada hipótesis nula de la investigación y en consecuencia nos quedamos con la hipótesis alterna, por ello se afirma que, la pandemia del COVID - 19 ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Huacho en el año 2022.

B.1 Hipótesis específica 02

Ha: La pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento de pago de renta en Huacho en el año 2022.

Ho: La pandemia del COVID - 19 no ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento de pago de renta en Huacho en el año 2022.

Tabla 26

Correlación			
		La pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo	Incumplimiento de pago de renta
La pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo	Coeficiencia de correlación	1	,291
	Sig. (bilateral)		<,001
	N	58	58
Incumplimiento de pago de renta	Coeficiencia de correlación	1	,291
	Sig. (bilateral)	<,001	<,001
	N	58	58
** La correlación es significativa en el nivel 0.005			

Interpretación:

La tabla 26 demuestra que, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,291 con una significancia (bilateral) $=0,001 < 0.005$; por lo que, rechazamos la hipótesis nula y nos quedamos con la hipótesis alterna, en consecuencia, se determina que, la pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento de pago de renta en Huacho en el año 2022.

B.1 Hipótesis específica 03

Ha: La pandemia del COVID - 19 ha incidido en el incumplimiento contractual de falta de pago de renta, ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios en Huacho en el año 2022.

Ho: La pandemia del COVID - 19 no ha incidido en el incumplimiento contractual de falta de pago de renta, ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios en Huacho en el año 2022.

Tabla 27

Correlación			
		La pandemia del COVID - 19 ha incidido en el incumplimiento contractual de falta de pago de renta	ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios
La pandemia del COVID - 19 ha incidido en el incumplimiento contractual de falta de pago de renta	Coeficiencia de correlación	1	,295
	Sig. (bilateral)		<,001
	N	58	58
ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios	Coeficiencia de correlación	1	,295
	Sig. (bilateral)	<,001	<,001
	N	58	58
** La correlación es significativa en el nivel 0.005			

Interpretación:

La tabla 27 demuestra que, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,295 con una significancia (bilateral) =0,001<0.005; por lo que se rechaza la hipótesis nula y nos quedamos con la hipótesis alterna, en consecuencia, se llega a determinar que, la pandemia del COVID - 19 ha incidido en el incumplimiento contractual de falta de pago de renta, ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios en Huacho en el año 2022.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1. Discusión de resultados

En primer lugar, se tiene la tesis de Salas y Vargas (2021) realizado en la Ciudad de Lima, cuyo título es: “*El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú*”, para optar el título de abogado, presentado a la Universidad César Vallejo, en el cual, llegan a las siguientes conclusiones: a) para considerar a un poseedor como precario será necesario que el contrato de arrendamiento que han celebrado con el arrendatario haya fenecido, y ante dicha situación es necesario que el arrendador haya solicitado la devolución del bien objeto del contrato, con el cual se fenece de manera correcta el contrato. Aunque para poder tramitarlo a través de un proceso judicial, será necesario que se recurra a la conciliación a efectos de que se pueda cumplir con la formalidad establecida por la normatividad; b) Apenas realizada la solicitud para poder conciliar y no se encuentra ninguna respuesta adecuada, la persona -arrendador-, podrá demandar al arrendatario a través del proceso de sumarísimo, para que de dicha manera se pueda recuperar el bien de su pertenencia; c) La conclusión del contrato de arrendamiento sí es causal para darle inicio al proceso por ocupante precario, para ello solo se deberá de solicitar al arrendatario que le devuelva su bien.

En el caso nuestro, igualmente advertimos resultados similares, pues se concluye que las partes deben ser las que buscan una solución estructural, nos son las leyes, sino las partes los que internamente y en virtud a la autonomía de la voluntad resuelven sus diferencias, haciendo que la rigidez de la norma (contrato) se flexibilice y haga más llevadera la relación contractual, especialmente en tiempos tan aciagos como el que ha pasado (pandemia Covid-19), una muestra de esta afirmación se tiene en la Tabla 11, en la que se formula una interrogante ¿Según su perspectiva, el aislamiento social obligatorio ha permitido que haya incumplimiento de los contratos

de arrendamiento el mismo que causó que haya posesión precaria de parte de los poseedores inmediatos? En interpretación se evidencian que, ante la formulación de la pregunta de si, el aislamiento social obligatorio ha permitido que haya incumplimiento de los contratos de arrendamiento el mismo que causó que haya posesión precaria de parte de los poseedores inmediatos, el 55% de los encuestados señalaron que efectivamente es así, mientras que el 29% de encuestados dijeron que probablemente sí y un 16% señalaron no saber/no opinar.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

Primero: En función a los resultados se concluye que, la posesión precaria pos COVID-19 se relaciona de manera significativa con los alcances del contrato de arrendamiento toda vez que los efectos de la pandemia (falta de trabajo, reducción de personal, enfermedad) han permitido que se incumpla con el pago de la renta, y la ubicuidad del arrendatario en calidad de precario, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,278 con una significancia (bilateral) $=0,001 < 0.005$.

Segundo: En función a los resultados se concluye que, la pandemia del COVID - 19 ha afectado los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, toda vez que la disminución de los ingresos económicos ha afectado la relación contractual por el incumplimiento del contrato, dado que, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,302 con una significancia (bilateral) $=0,001 < 0.005$.

Tercero: En función a los resultados se concluye que, la pandemia del COVID - 19 ha afectado a muchas personas económicamente por falta de trabajo contribuyendo al incumplimiento del contrato en el extremo del pago de renta, dado que, de acuerdo al Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,291 con una significancia (bilateral) $=0,001 < 0.005$.

Cuarto: En función a los resultados se concluye que, la pandemia del COVID - 19 ha incidido en el incumplimiento contractual de las cláusulas del contrato, ocasionando que los arrendatarios se conviertan en ocupantes precarios en especial con posterioridad a la pandemia precitada, así se desprende del resultado

Rho de Spearman, hay una coeficiencia de 0,295 con una significancia (bilateral) $=0,001 < 0.005$.

6.2. Recomendaciones

- Se recomienda a las partes (celebrante del contrato) agotar todas las vías y medios de conciliación a fin de no llevar sus diferendos al poder judicial, que para resolver su situación de controversia se tomará mucho tiempo.
- Se recomienda a los legisladores no entrometerse en asuntos contractuales, donde las partes manejan sus diferencias.
- Se recomienda a todos los arrendadores que flexibilicen la rigidez de sus contratos en tiempos de pandemia permitiendo que los arrendatarios puedan pagar sus rentas de una manera laxa.
- Es recomendable que haya mayores estudios sobre temas relacionados con la contratación frente a tiempos de pandemia como el del Covid-19 proponiendo soluciones frente a la vulnerabilidad y ver mecanismos que permitan atender sus necesidades de los arrendatarios, sin perjudicar a los arrendadores.

REFERENCIAS

7.1. Referencia documental

Casación N° 96-2003, Ancash

D. L. 295 -Código Civil peruano de 1984

7.2. Referencias bibliográficas

Avendaño, J., y Avendaño, F. (2017). *Derechos reales. Primera edición*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, fondo editorial.

Castañeda, J. E. (1973). *Los Derechos Reales Instituciones de Derecho Civil*. [ed.] Tomo I - Cuarta Edición, Lima: Edición Talleres Gráficos PL Villanueva.

Castillo, M. (2010). *Comentario al artículo 1666° del Código Civil*. En: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Contratos nominados (primera parte), Tomo VIII, Lima: Gaceta Jurídica S. A.

Gonzales, G. H. (2010). *Derechos reales*. Primera edición; Lima: Ediciones Legales (EDILEGSA E.I.R.L.)

Gonzales, G. H. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tercera edición, Tomo II, Lima: Jurista Editores E.I.R.L

Gonzales, G. H. (2014). *La posesión precaria*. Segunda edición, Lima: Jurista Editores E. I. R. L.

Hernández, R. (2014). *Derecho romano. Historia e instituciones*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad*. Primera edición, Tomo II, Lima: Universidad de Lima, Fondo Editorial.

7.3 Referencias hemerográficas

Alor, D. H. (2018). *El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento*. [Tesis de titulación, presentado a la Universidad San Pedro – Sede Huacho].
http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/10287/Tesis_59481.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Anaya, C. A. (2017). *La interpretación jurídica de posesión precaria y los procesos de prescripción adquisitiva de dominio*. [Tesis de titulación, presentado a la Universidad Peruana Los Andes].
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/664/TESIS..pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Arturo, N. (2018). *Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista*. En: Revista Ius et Praxis, Año 24, N° 2, 2018, pp. 341 - 392 ISSN

0717 – 2877. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/iusetp/v24n2/0718-0012-iusetp-24-02-00341.pdf>

Carajualca, O. D. (2019). *La posesión y el ocupante precario: un análisis desde el Derecho peruano*. [Tesis de titulación, presenta a la Universidad San Andrés].
http://repositorio.usan.edu.pe/bitstream/usan/93/1/CARUAJULCA_NUNEZ_TRABAJO_TITULO_2019.pdf

Castillo, L. E. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. [Tesis de titulación presentado a la Universidad Privada Antenor Orrego].
http://200.62.226.186/bitstream/20.500.12759/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf

Cerna, R. A. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la Ciudad de Pucallpa, 2018*. [Tesis de doctorado, presentado a la Universidad Nacional Hermilio Valdizán].
<http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5684/TDr.D00070C48.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hernández, F. M. (2017). *Desalojo en el contexto de ocupación precaria – Casación N° 2195-2011/Ucayali*. [Tesis de titulación, presentado a la Universidad Científica del Perú].
<http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%c3%81NDEZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lama, H. (s/f). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano*. [Tesis de maestría presentado a la PUCP].

https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Revollar, Y., y Rojas, M. D. (2021). *Posesión precaria y prescripción adquisitiva de dominio según versión de letrados de la provincia de Huamanga – 2020*. [Tesis de titulación presentado a la Universidad Peruana los Andes]. <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3229/TESIS%20-%20REVOLLAR%20%26%20ROJAS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Salas, H. C. y Vargas, H. F. M. (2021). *El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú*. [Tesis de titulación presentado a la Universidad César Vallejo]. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/62497/Salas_RHC-Vargas_UHFM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Vera, F. S. (2015). *Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en los juzgados y sala Civil – Cortes Superior de Ancash 2008 – 2010*. [Tesis de maestría presentando a la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2584/T033_18147605_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

7.4 Referencias electrónicas

Bigio, J. (s/f). *El contrato de arrendamiento*. En: Themis. <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/11443-Texto%20del%20art%C3%ADculo-45464-1-10-20150224.pdf>

Gonzales, G. H. (2013). *Acción reivindicatoria y desalojo por precario*. En: Derecho y cambio social. <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/Dialnet-AccionReivindicatoriaYDesalojoPorPrecario-5475834.pdf>

Montes, C. (2020). *Comentarios sobre los contratos durante la pandemia*. En: ANDINA. <https://andina.pe/agencia/noticia-como-celebrar-un-contrato-arrendamiento-durante-estado-emergencia-814108.aspx>

ANEXOS

Anexo 01: Instrumento para la toma de datos

Encuesta Aplicada

UNIVERSIDAD NACIONAL

“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”

ESCUELA DE POSGRADO

Instrucciones: Estimado señor (ita) en esta oportunidad y a efectos de culminar la investigación se ha planteado algunas preguntas que tienen directa relación con la misma (materia civil), lo que implica la necesidad de contar con su apoyo especial, en ese sentido, se requiere que conteste el presente cuestionario, por lo que apelando a su honestidad y transparencia se espera que usted conteste las preguntas, ya que de su información se recabará datos valiosos los que servirán para verificar la validez de las hipótesis y de la tesis.

El objetivo: Recolectar directa y objetivamente de los encuestados sus impresiones, opiniones y apreciaciones, a quienes se les pide que lean las preguntas cuidadosamente y encierren en un círculo las alternativas que consideren apropiadas, se les pide que respondan cada una de las interrogantes. Marca con una (X), según su criterio y consideración:

VARIABLE INDEPENDIENTE: Posesión precaria post Covid-19

1.- ¿Cree usted que, la posesión precaria en tiempo de post Covid ha generado un amplio reto dentro de las normas del Derecho Civil, y estas deben de adecuarse a la nueva realidad?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

2.- ¿Desde su particular punto de vista, los supuestos de posesión precaria se han generado como consecuencia de una magnitud de incumplimientos de las obligaciones pactadas entre las partes contractuales que se obligaron de manera mutua?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

3.- ¿Según su experiencia personal, considera usted que la posesión precaria post Covid ha generado conflictos de índole contractual, dado que la misma ha surgido como consecuencia de incumplimientos contractuales?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

4.- ¿Desde su perspectiva, los contratos que dieron origen a la posesión mediata llegaron a fenecer porque la causa del Covid el cual implicó una pérdida de la eficacia del contrato de arrendamiento?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

5.- ¿Considera usted que, por el Covid – 19, la utilidad contractual del contrato de arrendamiento se ha visto afectado a tal punto de que las partes contractuales no cumplan con sus obligaciones establecidas?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

6.- ¿Cree usted que, los alcances del contrato de arrendamiento se han visto afectados por la crisis sanitaria que ha sufrido nuestro país, la misma que ha importado incumplimientos masivos?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

7.- ¿Considera que, el estado de emergencia sanitaria que se manifestó como consecuencia del Covid – 19, causó que haya disminución de los alcances del contrato de arrendamiento?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

8.- ¿Según su perspectiva, el aislamiento social obligatorio ha permitido que haya incumplimiento de los contratos de arrendamiento el mismo que causó que haya posesión precaria de parte de los poseedores inmediatos?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

VARIABLE DEPENDIENTE: Los alcances del contrato de arrendamiento

9.- ¿Desde su experiencia, los alcances del contrato de arrendamiento posibilitan que haya una renegociación de sus cláusulas para que el arrendatario no se convierta en poseedor precario post Covid?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

10.- ¿Desde su apreciación personal, el contrato de arrendamiento puede ser sometida a una revisión contractual, por ambas partes contractuales, para que se evite posesiones precarias post Covid?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

11.- ¿Considera usted que, la emergencia sanitaria que causó el Covid, posibilita que haya una solidaridad contractual entre las partes contractuales en tiempos de post Covid, para evitar la posesión precaria?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

12.- ¿Considera que, por la pandemia y el post Covid, debería de haber habido una reprogramación contractual de los alcances del contrato de arrendamiento para que de dicha manera se pueda evitar poseedores precarios?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

13.- ¿Cree usted que, a través de la libertad contractual, las partes contractuales deben de modificar o ampliar los alcances del contrato de arrendamiento para evitar que el poseedor mediato se convierta en precario?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

14. – ¿Desde su opinión personal, debe de modificarse normas del Derecho Civil para poder afrontar con éxito supuestos de posesión precaria y permitir el cumplimiento de las obligaciones complementarias?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

15. – ¿Cree usted que, si el Estado hubiera adecuado con anterioridad las normas del Derecho Civil a los supuestos del Covid, se hubiera evita la constitución de poseedores precarios?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

16. – ¿Considera que los alcances de los contratos de arrendamiento se encuentran supeditados a la voluntad de las partes contractuales; por lo que se encuentran susceptibles de ser modificados?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

17. – ¿Desde su posición personal, el incumplimiento de las obligaciones contractuales post Covid, pueden solucionarse realizando modificaciones en la esencia del contrato de arrendamiento?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

18. – ¿Cree que la posesión precaria post Covid se ha incrementado porque las partes contratantes no se han atrevido a realizar modificaciones de los alcances del contrato de arrendamiento?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

19. – ¿Considera usted que, si las partes contractuales modificarían los alcances del contrato de arrendamiento, se hubiera llegado a evitar que haya poseedores precarios post Covid?

- a) Efectivamente es así
- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

20. – ¿Desde su perspectiva personal, la posesión precaria post Covid genera perjuicios económicos en contra del arrendador, por lo que se hace necesario renegociar los contenidos del contrato de arrendamiento?

- a) Efectivamente es así

- b) Probablemente sí
- c) No sabe/no opina
- d) Probablemente no
- e) Efectivamente no es así

¡Muchas gracias!