



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

**FACULTAD DE DERECHO**

**El impacto de la declaratoria del Estado de Emergencia a  
causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento  
urbano en el Perú**

Tesis para optar el Título de  
Abogado

**María Elizabeth Desposorio Culqui  
María Fe Flores Ojeda**

**Asesor:  
Dra. Patricia Anahí Lescano Feria**

**Piura, octubre de 2025**

### **Aprobación**

La tesis titulada “El impacto de la declaratoria del Estado de Emergencia a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento urbano en el Perú”, presentada por las bachilleres María Elizabeth Desposorio Culqui y María Fe Flores Ojeda en cumplimiento con los requisitos para obtener el Título de Abogado, fue aprobada por el Director de tesis Dra. Patricia Anahí Lescano Fera.

*Lescano Fera*

---

Firma



## Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, María Elizabeth Desposorio Culqui, egresado del Programa Académico de Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI: 75185398, declaro que:

Soy autor del trabajo final titulado:

**“El impacto de la declaratoria del Estado de Emergencia a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento urbano en el Perú”**

El mismo que presento bajo la modalidad de Tesis para optar el Título profesional de Abogado.

Que el trabajo se realizó en coautoría con los siguientes alumnos de la Universidad de Piura.

- María Fe Flores Ojeda, identificado con DNI: 71917573
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número

El texto de mi trabajo final es original y no vulnera los derechos de terceros o, de ser el caso, derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para lo cual, he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas. Asimismo, el texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico; y que la investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.

En caso de detectarse el incumplimiento de lo declarado asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

La asesoría del trabajo estuvo a cargo de los siguientes docentes de la Universidad de Piura:

- Dra. Patricia Anahí Lescano Fera, identificado con DNI: 43713071
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número

Declaro (declaramos) que:

Luego de haber empleado el software de coincidencia Turnitin, revisado las fuentes de información señaladas por el autor, y en razón de mi (nuestra) experiencia como investigador(es), declaro (declaramos) que las ideas expuestas en el trabajo final alcanzan las condiciones de calidad, integridad y originalidad acorde a los objetivos institucionales y estándares en materia de investigación. Finalmente, no asumo (asumimos) responsabilidad por la posible vulneración de derechos de autor en el trabajo final referido, pues tal responsabilidad es exclusiva del autor.

Fecha: 01/10/2025.



.....  
Firma del autor<sup>1</sup>



.....  
Firma del asesor<sup>1</sup>

.....  
Firma del co-asesor<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Firma idéntica al DNI. No se admite digital, salvo certificado.

## Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, María Fe Flores Ojeda, egresado del Programa Académico de Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI: 71917573, declaro que:

Soy autor del trabajo final titulado:

**“El impacto de la declaratoria del Estado de Emergencia a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento urbano en el Perú”**

El mismo que presento bajo la modalidad de Tesis para optar el Título profesional de Abogado.

Que el trabajo se realizó en coautoría con los siguientes alumnos de la Universidad de Piura.

- María Elizabeth Desposorio Culqui, identificado con DNI: 75185398
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número

El texto de mi trabajo final es original y no vulnera los derechos de terceros o, de ser el caso, derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para lo cual, he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas. Asimismo, el texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico; y que la investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.

En caso de detectarse el incumplimiento de lo declarado asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.


La asesoría del trabajo estuvo a cargo de los siguientes docentes de la Universidad de Piura:

- Dra. Patricia Anahí Lescano Fera, identificado con DNI: 43713071
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número

Declaro (declaramos) que:

Luego de haber empleado el software de coincidencia Turnitin, revisado las fuentes de información señaladas por el autor, y en razón de mi (nuestra) experiencia como investigador(es), declaro (declaramos) que las ideas expuestas en el trabajo final alcanzan las condiciones de calidad, integridad y originalidad acorde a los objetivos institucionales y estándares en materia de investigación. Finalmente, no asumo (asumimos) responsabilidad por la posible vulneración de derechos de autor en el trabajo final referido, pues tal responsabilidad es exclusiva del autor.

Fecha: 01/10/2025.



.....  
Firma del autor<sup>1</sup>



.....  
Firma del asesor<sup>1</sup>

.....  
Firma del co-asesor<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Firma idéntica al DNI. No se admite digital, salvo certificado.

### **Dedicatoria**

A Dios, por ser mi guía y mi refugio en cada instante de mi vida, iluminando mi camino con fortaleza y esperanza.

A mi amada familia: a mi madre Flor, por su amor incondicional y por el esfuerzo constante que me inspira en cada paso; a mi padre Juan, por su amor y la confianza que siempre ha depositado en mí; y a mis hermanos Juan Pablo y Juan José, por su cariño y la motivación que me brindan día a día.

A mi mejor amiga Fernanda, quien a pesar de la distancia me acompañó con su amistad sincera en este recorrido, y a Diego, una persona que será siempre especial en mi vida, por impulsarme a superarme y luchar por mis sueños.

María Fe Flores Ojeda

A Dios, por ser mi compañero y guía en todo mi camino de vida.

A mis padres, David y Mery, porque gracias a su esfuerzo y sacrificio, me enseñaron a nunca rendirme y tener la fortaleza necesaria para lograr mis sueños.

A mis hermanos, Mayra y David, por confiar en mi y brindarme su apoyo en todo momento.

María Elizabeth Desposorio Culqui

## **Agradecimiento**

A mi querida profesora Patricia Anahí Lescano Feria, por su valioso acompañamiento, su paciencia y su compromiso constante, que hicieron posible la culminación de este trabajo.

A Elizabeth, por haber confiado en mí para la realización de este proyecto, que siempre recordaremos como fruto de nuestro sacrificio, lucha y perseverancia, y que hoy celebramos con alegría.

A mi casa de estudios, la Universidad de Piura, donde guardo los más bellos recuerdos de mi vida universitaria y cuya exigencia académica me ha permitido crecer y desarrollarme profesionalmente.

A mi madrina Juany, por su confianza inquebrantable y por estar presente con su apoyo en cada etapa de mi vida.

María Fe Flores Ojeda

A la Dra. Patricia Lescano, por su paciencia y apoyo incondicional durante todo este proceso, por ayudarnos a no rendirnos y enseñarnos que la disciplina nos lleva a conseguir nuestras metas.

A Mafe, mi compañera de tesis y amiga, quien fue mi compañera desde el ciclo 1 y juntas llegamos al fin de esta etapa, le agradezco su perseverancia y apoyo constante para lograr que aquello que parecía un sueño se convierta en un logro compartido.

A mi casa de estudios, la Universidad de Piura, donde guardo los más bellos recuerdos de mi vida universitaria y cuya exigencia académica me ha permitido crecer personal y profesionalmente.

A Giancarlo, por ser mi apoyo y brindarme la motivación necesaria para superar los momentos difíciles.

María Elizabeth Desposorio Culqui

## Resumen

El contrato de arrendamiento en el Perú se encuentra regulado de manera general en el Código Civil, otorgando libertad a las partes bajo las disposiciones legales vigentes. Sin embargo, la pandemia de la COVID-19, a partir de marzo de 2020, puso en evidencia vacíos en la regulación, ya que las medidas de aislamiento social y las restricciones económicas afectaron gravemente la capacidad de los arrendatarios para cumplir con el pago de las rentas, al tiempo que los arrendadores dejaron de percibir ingresos de manera total o parcial.

Esta situación extraordinaria generó tensiones entre las partes contractuales, puesto que ni los contratos ni la normativa contemplaban mecanismos para afrontar circunstancias imprevistas de esta magnitud. En este marco, resultó crucial analizar cómo el Derecho peruano, en constante adaptación, podía responder a través de principios como la buena fe, el equilibrio contractual y la función social de los contratos. No obstante, el Estado se centró en la prevención sanitaria sin emitir disposiciones específicas que orientaran soluciones en materia de arrendamientos, lo que acrecentó la incertidumbre.

El estudio se estructura en cuatro capítulos con un enfoque analítico y comparativo. En el primer capítulo se examina el contrato de arrendamiento urbano en el Perú, su naturaleza jurídica, características y elementos esenciales. El segundo capítulo aborda los remedios legales frente al incumplimiento contractual derivado de eventos extraordinarios, analizando las figuras del caso fortuito, la fuerza mayor, la teoría de la imprevisión y el principio de buena fe como herramientas para restablecer el equilibrio entre las partes. El tercer capítulo analiza el impacto directo de la pandemia en el ordenamiento jurídico peruano, identificando las medidas adoptadas por el Estado para proteger los derechos de arrendadores y arrendatarios, así como las limitaciones de dichas respuestas. Finalmente, el cuarto capítulo realiza un análisis comparado con la experiencia de otros países como España, Chile y Argentina, observando cómo sus sistemas legales afrontaron de manera distinta los efectos de la emergencia sanitaria sobre los contratos de arrendamiento.

En conclusión, la investigación evidencia la necesidad de que el sistema jurídico peruano refuerce su capacidad de respuesta ante crisis extraordinarias, incorporando mecanismos de flexibilidad contractual que permitan preservar la equidad y el equilibrio en las relaciones de arrendamiento. Además, resalta la importancia de reflexionar sobre el rol social del Derecho y la adaptación normativa en contextos de emergencia

## Tabla de contenido

<b>Introducción</b> .....	<b>10</b>
<b>Capítulo 1 El contrato de arrendamiento</b> .....	<b>12</b>
1.1 Antecedentes del contrato de arrendamiento .....	12
1.2 Definición de arrendamiento .....	14
1.3 Características del contrato de arrendamiento .....	17
1.4 Clasificación del contrato de arrendamiento .....	18
1.4.1 Según el Derecho Romano.....	18
1.4.2 Según la doctrina.....	19
1.5 Naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento Urbano .....	20
1.6 Elementos del contrato de arrendamiento Urbano.....	22
1.7 Clasificación de los contratos de arrendamiento Urbano .....	24
1.7.1 Arrendamiento de vivienda.....	24
1.7.2 Arrendamiento para otros usos .....	24
1.8 Regulación nacional del arrendamiento urbano.....	25
<b>Capítulo 2 Remedios frente al impacto del COVID-19 en los contratos de arrendamiento Urbano</b> .....	<b>27</b>
2.1 Supuestos jurídicos legales frente al incumplimiento contractual .....	27
2.2 Caso fortuito o fuerza mayor .....	28
2.2.1 Imprevisibilidad.....	30
2.2.2 Irresistibilidad .....	32
2.2.3 Extraordinariedad.....	33
2.3 La excesiva onerosidad de la prestación.....	34
2.4 La buena fe contractual.....	37
2.4.1 Solidaridad contractual .....	39
2.5 La teoría de la imprevisión .....	42
2.5.1 Función económica del contrato .....	43
<b>Capítulo 3 Impacto del COVID-19 en el ordenamiento jurídico peruano</b> .....	<b>44</b>
3.1 El Derecho en tiempo de emergencia sanitaria.....	44
3.2 La declaratoria de emergencia en nuestro ordenamiento jurídico (Decreto Supremo N° 044- 2020-PCM).....	45
3.2.1 La intervención del Estado en las relaciones contractuales durante el estado de emergencia frente al principio de la autonomía de la voluntad.....	46
3.2.2 El derecho constitucional a la libertad contractual .....	48

3.2.3	La importancia del principio pacta sunt servanda y la cláusula Rebus sic stantibus en los contratos celebrados durante el COVID-19 .....	52
3.3	Proyecto de Ley 5004/2020-CR “Medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica” .....	54
3.3.1	Análisis desde la postura de los sujetos que conforman la relación contractual.....	56
3.3.2	Efectos jurídicos frente a una posible aplicación del proyecto de Ley 5004/2020-CR.....	61
3.3.3	Postura de la doctrina peruana frente al proyecto de Ley 5004/2020-CR .....	62
3.4	Consecuencias de la alteración de la causa del contrato de arrendamiento urbano a propósito del COVID-19. La causa del contrato como alternativa para afrontar la laguna normativa del ordenamiento peruano frente a la pandemia .....	65
<b>Capítulo 4 Regulación del contrato de arrendamiento urbano en el derecho comparado.....</b>		<b>68</b>
4.1	España.....	68
4.1.1	Medidas adoptadas por la legislación española .....	68
4.1.2	Alternativas normativas de los legisladores españoles .....	74
4.1.3	Análisis de la cláusula rebus sic stantibus bajo el ordenamiento español .....	75
4.2	Chile.....	79
4.2.1	Panorama general frente a los contratos afectados por la pandemia desde la perspectiva del ordenamiento chileno.....	79
4.2.2	Proyecto de ley “Prohíbe el alza en las rentas de arrendamiento y dispone la suspensión de su pago, así como del desalojo del arrendatario (...)” expuesto en el Boletín 13373-03.....	80
4.3	Argentina .....	81
4.3.1	El contrato de locación en la legislación argentina ante el COVID-19 .....	81
4.3.2	Remedios convencionales frente al incumplimiento contractual.....	84
4.3.3	La frustración del fin del contrato y sus consecuencias.....	86
<b>Conclusiones .....</b>		<b>89</b>
<b>Lista de abreviaturas .....</b>		<b>91</b>
<b>Referencias.....</b>		<b>92</b>
<b>Documentos legales y jurisprudenciales.....</b>		<b>99</b>

## Introducción

Los contratos de arrendamiento en el Perú son regulados de forma genérica en el Código Civil Peruano, el cual permite que las partes pueden contratar de forma libre, bajo las disposiciones establecidas en el código.

A partir de marzo de 2020, surgen distintos problemas a causa de la cuarentena que establece el Gobierno Peruano como precaución ante el brote del COVID-19. Es por esa situación, que la pandemia trajo consigo medidas de aislamiento social y restricciones económicas que afectaron profundamente la capacidad de cumplimiento de las obligaciones contractuales, ya que muchos arrendatarios no contaban con la capacidad económica suficiente para cumplir con el pago de las rentas establecidas en el contrato y a la par los arrendadores dejaban de percibir sus ingresos derivados de los alquileres o era percibidos de forma parcial.

En este contexto, resulta esencial entender de qué manera el Derecho, como sistema en constante adaptación, ha respondido a esta crisis, utilizando principios como la buena fe, el equilibrio contractual y la función social de los contratos para enfrentar las nuevas circunstancias. Pues en los contratos de arrendamiento no se había previsto ninguna forma de regulación al respecto, obligando a los contratantes a ceñirse a lo señalado en el contrato y lo regulado en el Código Civil. Esto generó preocupación en las partes, debido a que el país se encuentra en una situación no antes vista, haciendo que haya sido imposible de ser previsto. En ese sentido, el Gobierno buscó emitir medidas que combatan el contagio masivo en la población, mas no buscó emitir medidas complementarias a través de las cuales regule o guíe a las partes a establecer una solución.

La incertidumbre a las respuestas o soluciones por parte del Gobierno ha conllevado a explorar cómo este acontecimiento extraordinario ha reconfigurado las relaciones contractuales y los mecanismos de protección de los derechos de arrendadores y arrendatarios, es así como este trabajo de investigación se ha estructurado en cuatro capítulos. En el primer capítulo, se aborda el contrato de arrendamiento urbano en el Derecho peruano, su naturaleza jurídica, características y elementos esenciales. En el segundo capítulo, se profundiza en los remedios legales existentes en el ordenamiento peruano para enfrentar el incumplimiento contractual debido a eventos extraordinarios, centrándose en las figuras del caso fortuito, la fuerza mayor la teoría de la imprevisión y el principio de la buena fe. El tercer capítulo analiza el impacto directo de la pandemia en el sistema legal peruano, incluyendo las medidas que adoptó el Estado para proteger los derechos de las partes contractuales en medio de la emergencia sanitaria. Finalmente, en el cuarto capítulo, se realiza un análisis comparado con otros países, tales como

España, Chile y Argentina, para observar cómo sus ordenamientos respondieron ante el mismo contexto.

Es así como no solo se busca profundizar en el conocimiento del Derecho contractual en tiempos de crisis, sino también realizar una reflexión crítica sobre la capacidad de adaptación del sistema jurídico y la importancia de proteger el equilibrio y la equidad en las relaciones contractual.



## Capítulo 1

### El contrato de arrendamiento

#### 1.1 Antecedentes del contrato de arrendamiento

El hombre como ser finito por naturaleza ha buscado en la sociedad desde tiempos remotos dar solución a sus controversias, para ello ha hecho uso de distintas figuras contractuales de acuerdo con las necesidades que surgían a lo largo del tiempo, entre ellas se encuentra lo referido al uso de una cosa (res), por tiempo determinado, a cambio de lo que se conoce como una merced conductiva (renta)<sup>1</sup>, hoy llamado arrendamiento. Figura contractual que ha evolucionado y demuestra los grandes cambios que ha sufrido el derecho con el tiempo.

Según Gonzales (1993) cuando hace alusión a los antecedentes más antiguos del arrendamiento se sitúa en el Derecho Romano, en una época en concreto, a partir del siglo II a.C. en el que poco a poco va surgiendo el Imperio Romano, y consecuentemente se vuelve una de las Metrópolis más importantes del mundo. A partir de ello, surge la figura de “locatio conductio”, que era un tipo contractual muy amplio que en principio, se aplicaba solamente en esclavos (servi)<sup>2</sup> y animales, y de manera posterior, a medida que las grandes edificaciones se iban expandiendo junto con el desarrollo de la ciudad, apareció el arrendamiento de tierras y con ello la construcción de grandes edificaciones con fines habitacionales, dando paso así a que el alquiler de viviendas ya no sólo sobre animales y esclavos, que era lo usual en la época, sino sobre cosas materiales y reales.

En ese sentido, Facciuto y Volodsky mencionan que debido al acontecimiento de las Guerras Púnicas se da paso a una nueva etapa mediante la cual Roma pasaría de una economía rural y agraria a tener una gran economía globalizada de mercado de occidente; cantidad de extranjeros: latinos, griegos, cartagineses requerían satisfacer sus necesidades básicas, en este caso satisfacer la necesidad de vivienda, y fue así que decidieron resolver jurídicamente ese problema, con la necesidad de alojamiento, y el alquiler de una finca urbana que recibió el nombre de *inquilinus*<sup>3</sup>.

Además, los romanos hicieron uso de la locatio conductio en sus explotaciones agrícolas, las cuales en su momento contribuyeron a la economía de las ciudades romanas. Ello fue una de las causas que originó la aplicación continua del contrato de arrendamiento. Puesto

---

<sup>1</sup> Jack Bigi Chrem. “El contrato de arrendamiento”. *Thēmis*, no. 30 (1994): 197.

<sup>2</sup> Los esclavos (servi) sin negáseles su individualidad humana (caput-homo), no son *personae* sino cosas (res) en propiedad civil; D.4,5,3,1 (Paul.11 ad ed): “el (hombre) esclavo no tiene derecho alguno, y por ello no puede sufrir <capitis> disminución”.

<sup>3</sup> José Camares Ferro. *Curso de Derecho Romano*, 9ª edición. (Buenos Aires: Editorial Perrot, 1969).

que, en un inicio, cada persona tenía su vivienda, terreno o tierras las cuales estaban destinadas a cultivar o criar ganado, de ello se establece a los esclavos como uno de los primeros elementos de la *locatio conductio*, quienes eran considerados como *res*, pues tenían un valor dentro del sistema. Dichas actividades, fueron las que dieron paso a que distintos autores concluyeran en resaltar la presencia de tres tipos de *locatio-conductio*: *Locatio conductio rei*, *locatio conductio operaris* y *locatio conductio operarum*.

Sin embargo, la locación se definía como un contrato consensual de buena fe, que generaba obligaciones recíprocas entre locator, para que suministre y recupere la *res*; y conductor, quien podía exigir las obligaciones al locator como la *conducti* además del deber de pagar el precio de la “merces”. Acciones que aún persisten tanto para el arrendador como para el arrendatario en distintos ordenamientos jurídicos como en el derecho español y el derecho francés.

Arias (1988) sostiene que los principales elementos del contrato de arrendamiento, que se ofrece al derecho moderno, surgen en el Derecho Roma, los cuales son: el objeto que podía ser una cosa (mueble o inmueble, corporal o incorporeal), los servicios de una persona (manuales, mecánicos e intelectuales), o la actividad de una persona encaminada a producir cierto trabajo que se suele distinguir en tres tipos de *locatio conductio*: *locatio conductio rei*, *operaris* y *operarum*).

Posteriormente, para elaborar un concepto romanista moderno ya no es posible que se presente de forma unitaria debido que realmente es un concepto muy amplio, que se solemniza sobre fincas urbanas y rústicas que es utilizada para la explotación agrícola como para el uso de vivienda. Es decir, Castillo (2015) indica que dicha explotación suponía que el señor feudal tenía derecho vitalicio y dominio total del suelo, pudiéndose entregar a sus siervos y colonos, para que pudieran trabajarlos para utilizar los frutos y productos que pudieran obtener, pero sin transmisión de la propiedad.

Igualmente, las figuras que formaban parte de la *locatio conductio*, en la edad moderna, con las codificaciones que abarcan todo el siglo XX, en el Código Civil Alemán de 1896, ya se realizaba una distinción entre los tres tipos contractuales: arrendamiento, servicios y obra<sup>4</sup>. Sin embargo, países como Perú, en su código Civil de 1936, mantenían la antigua sistemática romana, que con el código Civil de 1984 se disolvió el viejo contrato de locación y dio paso a distinguir en tres tipos contractuales: arrendamiento, locación de servicios y locación de obras.

---

<sup>4</sup> Max Arias Schreiber Pezet et al., Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. T. 2, *Compraventa, permuta, suministro, donación, mutuo y arrendamiento* (Lima: San Jerónimo Ediciones, 1988).

En definitiva, Castillo (2015) sostiene que en la edad moderna en el arrendamiento se puede comprender a diversos tipos de bienes (locales comerciales, departamentos, casas, habitaciones) y, en la sociedad actual, se ha expandido tanto que puede incluir figuras que ya no están comprendidas en la normatividad civil, como ser los contratos regulados por el derecho mercantil (Leasing o arrendamiento financiero)<sup>5</sup>.

## 1.2 Definición de arrendamiento

Es aquel acuerdo de voluntades entre un sujeto, arrendador, quien posee capacidad de contratar y otorgar en alquiler, de manera temporal (salvo pacto en contrario), la posesión de un bien, y otra, arrendatario, quien cuenta con capacidad de contratar y de recibir el bien en alquiler a cambio de una merced conductiva.

Autores como Arangio (1973), quien define a la *locatio conductio* como un contrato consensual por el cual una de las partes (locator) se obliga a poner a la orden de la otra (locatario) cierta cosa, que está obligado a restituir después del uso o goce de esta por cierto tiempo por haberla manipulado o transportado del modo convenido, correspondiendo al locador o al locatario según diversas hipótesis, la retribución de una suma de dinero, llamada «merces»<sup>6</sup>.

Del mismo modo, Gonzales (1993) en su boletín sobre el arrendamiento señala que, bajo una concepción romana, el arrendamiento generaba un derecho procesal que favorecía al propietario frente al arrendatario y no frente a terceros, situación que ocasionaba que el comprador de una finca alquilada, no respetara convenios anteriores y pudiera expulsar al arrendatario.<sup>7</sup>

Betancourt (2007) establece al arrendamiento como un contrato consensual en virtud del cual una persona llamada arrendador (locato) entrega temporalmente a otra persona, llamada arrendatario (conductor) una cosa para su uso a cambio de una cantidad (merced).<sup>8</sup>

Es así que, a partir que de algunos conceptos originarios en el Derecho Romano que a lo largo del tiempo se ha ido manteniendo y adaptándolos a las legislaciones de cada ordenamiento como el ordenamiento peruano, se ha hecho posible la regulación de dicho contrato a través del artículo 1666 del Código Civil Peruano, el mismo que se caracteriza esencialmente porque el arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso de un bien por cierta renta convenida, con respecto al bien que es objeto del contrato.

---

<sup>5</sup> Luis Enrique Castillo Castro, “*El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*” (tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego, 2015), <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1836>.

<sup>6</sup> Vincenzo Arangio Ruiz, *Instituciones de derecho romano* (Buenos Aires: Depalma, 1973).

<sup>7</sup> Juan González Alcántara, “*El arrendamiento*”, Boletín Mexicano de Derecho Comparado 26, n.º 78 (1993): 887.

<sup>8</sup> Fernando, Betancourt. *Derecho romano clásico*, (Sevilla: Universidad de Sevilla, 2007).

Según Picasso (2010), el arrendamiento es un contrato consensual, por el que una persona, arrendador, cede a otro el uso y el goce de una cosa a cambio de un determinado precio, que el arrendador está obligado a pagar. Además, señala que existen dos tipos de arrendamiento de cosas: el arrendamiento por el que solo se cede el uso y aquel otro por el que se cede el uso y el goce de las cosas, ordenamientos como el alemán si lo distinguen (MIETE Y PACHT); sin embargo, otros como el peruano no realizan esta distinción.

Bigio (1993) indica que el contrato de arrendamiento es aquel en la que, así como el arrendatario tiene derecho al uso de la vivienda durante el plazo del contrato y a no ser perturbado por el arrendador, éste a su vez tiene derecho a percibir la renta convenida, y al vencimiento del plazo del contrato, a obtener la pronta restitución del bien arrendado.

Conforme se ha expresado dichas ideas de distintos autores, queda claro que el arrendamiento es un contrato por el que ambas partes adquieren derechos y como consecuencia se someten a determinadas obligaciones; sin embargo, tales derechos y obligaciones no se subsume a lo específicamente establecido en la normativa, sino que las partes también pueden abarcar otras obligaciones o derechos que establezcan entre ellos y que queden plasmados en el contrato.

En ese sentido, cuando se hace referencia a arrendamiento (*locatio conductio*) o al contrato comúnmente llamado de “alquiler” se advierte que se está ante un contrato totalmente autónomo, puesto que, antiguamente en la Instituta de Gayo uno de los textos asemejava dicho contrato a la compraventa y la sometían a las mismas reglas que ésta<sup>9</sup>, dejando prácticamente al arrendamiento subordinado y sin autonomía propiamente; no obstante, al día de hoy esta dificultad se ha visto superada, ya que ahora es un contrato plenamente independiente.

Ahora bien, teniendo claro el concepto de arrendamiento, se debe advertir ciertas diferencias entre otros contratos y figuras como: el comodato, el usufructo, el derecho de uso, entre otros. En primer lugar, el ordenamiento jurídico peruano regula en su artículo 1728 a un contrato de carácter similar al arrendamiento que vendría a ser el comodato, mediante el cual el comodante se obliga a entregar gratuitamente al comodatario un bien no consumible, para que lo use por un cierto tiempo o para cierto fin y luego lo devuelva; la primordial diferencia que se distingue de la definición que brinda el Código Civil es la gratuidad, el comodato es un contrato gratuito mientras que el arrendamiento es un contrato de carácter oneroso, en el que las partes van a pagar una renta convenida en virtud de su consentimiento<sup>10</sup>. Lo esencial del

---

<sup>9</sup> . Luis Díez-Picazo, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Vol. 4, Las particulares relaciones obligatorias (Madrid: Civitas, 2010).

<sup>10</sup> Jack Bigio Chrem. “*El contrato de arrendamiento*”, *Thēmis*, n°. 30 (1994): 200.

comodato radica en la gratuidad, y el beneficio o ventaja que adquiere el comodatario, por ello si bien se asemeja al arrendamiento, puesto que en ambos el bien debe ser devuelto después de cierto tiempo o después de haberse alcanzado el fin querido por las partes, no son idénticos en su totalidad.

En segundo lugar, se habla del derecho de usufructo, que encuentra en el arrendamiento algunas coincidencias; sin embargo, se verá que el derecho de usufructo enfoca desde otra perspectiva el uso y disfrute del bien. El usufructo tiene carácter real, para Bigio (1993) se constituye como un derecho real y está legislado como tal; si bien es cierto, en ambos casos tanto el arrendatario como el usufructuario se convierten en poseedores inmediatos del bien ajeno, en el arrendamiento no existe un derecho de disfrute como sí lo hay en el usufructo que además de otorgar el uso del bien, se le otorga el disfrute del mismo. En ese sentido, existen diferencias entre ambos, ya que el usufructo al ser un derecho real es oponible erga omnes, cuestión que el arrendamiento no será oponible salvo que sea inscrito, ahora bien, el usufructo al igual que el comodato puede ser constituido a título de liberalidad o a cambio de una contraprestación, no obstante, como se hará mención más adelante, la onerosidad del arrendamiento resulta esencial para la configuración del contrato.

En tercer lugar, se tiene al derecho de uso, el cual se encuentra regulado en los artículos 1026 al 1029 del Código Civil Peruano y otorga el uso del bien mas no a los frutos que éste pueda generar. En relación a las diferencias que pueden ser establecidas entre ambos se advierte que el derecho de uso se encuentra regulando también como un derecho real dentro del libro V, título III, por ende como señala Bigio (1993), si el usuario permanece usando el bien por un tiempo mayor al pactado en un inicio y el propietario no exige su devolución, este se convierte en ocupante precario, puesto que su derecho es solamente de uso, mientras que en el arrendamiento si el arrendatario se extiende más allá del plazo pactado en el momento de la celebración del contrato, se entenderá que existe una renovación tácita del contrato, bajo las mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, tal y como lo señala el artículo 1700 del Código Civil, sin sobrepasar el plazo máximo de diez años que establece el artículo 1688.

Por último, Gonzales (2019) se refiere al contrato de hospedaje y señala que la principal diferencia con el contrato de arrendamiento es el uso del bien, mientras que el contrato de hospedaje, regulado en el artículo 1713 del Código Civil, establece que es aquel contrato por el que se cede el uso de una habitación a cambio de una contraprestación en el que se prestan servicios adicionales como alimentación, limpieza, estacionamiento y seguridad; en el contrato de arrendamiento lo único que se cede es el uso del bien, mas no se prestan otros servicios como

los mencionados anteriormente. En estos casos, el arrendatario es quien en virtud de sus necesidades decidirá realizar o no este tipo de actividades en el bien en uso.

### 1.3 Características del contrato de arrendamiento

Picasso (2010) establece que el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser un contrato consensual, en virtud del cual el arrendador se obliga a ceder el uso y goce de una cosa, y el arrendatario se obliga a pagar por eso; es decir, se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades en cualquier forma, ya sea escrita, verbal o por conducta significativa, generando obligaciones como tal.

Para Bigio (1993), además de ser consensual, es un contrato de prestaciones recíprocas, por cuanto el acuerdo de las partes crea obligaciones a cargo de ambas, que no solo se manifiesta con las prestaciones de ambas partes, sino por la vinculación entre ellas, de tal manera que cada una encuentra su razón de ser en la otra, una parte tiene la calidad de la prestación y otra de la contraprestación, es decir el arrendador es deudor de entregar el bien que cederá en uso y el arrendatario es deudor de pagar la merced conductiva.

Gonzales (2019) menciona, que los contratos de arrendamientos se caracterizan por ser conmutativos y de efecto obligacional. Conmutativos, dado que las prestaciones se encuentran determinadas desde la celebración del acto, por lo que las partes no corren riesgos jurídicos o económicos; es decir en principio no varía por el azar o alguna circunstancia sobrevenida, debido que este tipo contractual señala que debe haber individualización del bien y de cierta renta convenida. Por otro lado, son de efecto obligacional, porque produce obligaciones tanto por parte del arrendador, quien se obliga a ceder el uso del bien, como del arrendatario, quien se obliga a pagar la renta.

Del mismo modo este autor señala que es un contrato oneroso, puesto que implica la existencia de sacrificios y ventajas de ambas partes, por un lado, un sacrificio patrimonial, y por otro lado se recibe una ventaja de forma neta. No obstante, si bien antes existía la controversia de señalar si los contratos son de prestaciones recíprocas u onerosos, Gonzales (2019) señala que: “(...) hoy en día los contratos de prestaciones recíprocas son onerosos, pero no todos los contratos onerosos son de prestaciones recíprocas”<sup>11</sup>, ello debido a que, los contratos de prestaciones recíprocas versan sobre la estructura del acto, en cambio los contratos onerosos se basan en la economía del acto. Por lo tanto, los contratos de arrendamiento son contratos de prestaciones recíprocas y onerosos.

---

<sup>11</sup> Gunther Gonzales Barrón y Leiva Fernández, “El contrato de arrendamiento”, 1a ed (Gaceta Jurídica, 2019): 40.

Además, cuando se menciona al contrato de arrendamiento se observa que es un contrato principal e informal, porque no depende de otro contrato que lo contenga y mucho menos es accesorio de otro, sino que es independiente y autónomo. Y es informal, dado que no se exige una formalidad específica para su conformación, en otras palabras, no es un contrato solemne, al contrario las partes tienen libertad- en base al principio de libertad de forma y autonomía de la voluntad- para decidir los términos de su formación como ellos consideren, por el mero acuerdo de ambos; sin embargo se debe tener en cuenta que dicho contrato es susceptible de inscripción y en el caso que las partes así lo quieran se necesitará de una formalidad específica.

## **1.4 Clasificación del contrato de arrendamiento**

### **1.4.1 Según el Derecho Romano**

Durante la época del Derecho Romano se realizó una distinción de lo concerniente al contrato de arrendamiento, que, si bien en la actualidad ha quedado en desuso, puesto que las figuras que se han individualizado constituyen parte de la historia de dicho contrato. Por lo tanto, los tipos de *locatio conductio* conocidos antiguamente, son las siguientes:

**1.4.1.1 La *locatio conductio rei*.** *Era un contrato consensual por el cual una parte (locator) convenía en ceder a la otra parte (conductor) el uso de una cosa (una finca, rústica, una casa, una habitación, un esclavo, un animal u otra cosa mueble cualquiera) prometiendo el conductor pagar una compensación*<sup>12</sup>. Teniendo en cuenta lo descrito, se puede afirmar que, cuando se hace mención a la *locatio conductio rei*, se está ante lo que se conoce en la actualidad como el moderno contrato de arrendamiento, mediante el cual el arrendador (locator) acordaba ceder al arrendatario (conductor) el uso de una cosa, un bien mueble o inmueble, e incluso un esclavo (quienes anteriormente eran considerados como cosa- res- para el Derecho Romano), siempre prometiendo el conductor pagar un precio o compensación por dicho uso.

**1.4.1.2 La *locatio conductio operis*.** *Según Schulz (1960) sostiene que era un contrato consensual en el que una parte (conductor) prometía un cierto resultado obtenido con su trabajo (construir una casa, confeccionar un traje), a cambio de una compensación que debía ser pagada por la otra parte (locator).* Cuando se refiere a la *locatio conductio operis*, se habla del contrato como parte del antecedente de lo que ahora se conoce como contrato de locación de obra, mediante el cual una parte llamada “contratista” se obliga a entregar un resultado fruto de su esfuerzo, a cambio de una compensación que debe ser pagada por otra parte llamada “comitente”; lo esencial dentro de este tipo de contrato es el resultado al que se encuentra

---

<sup>12</sup> Fritz Schulz, Arrendamiento (*Locatio Conductio*): *Derecho Romano Clásico* (Barcelona: Bosch, 1960).

comprometido el contratista, por qué el posible incumplimiento va a surgir alrededor del resultado entregado por dicha parte. Un ejemplo de ello son los contratos de construcción.

**1.4.1.3 La locatio conductio operarum.** Según el autor, mencionado en el párrafo antecedente, este es también un contrato consensual en el que una parte (locator) prometía servicios de una cierta especie a cambio de una remuneración que debía ser pagada por el beneficiario de ello (conductor). Aquella descripción vendría a desarrollarse como un contrato de servicios, mediante el cual el “prestador” se compromete a realizar un servicio (de cualquier índole/especie) a favor de la otra parte llamada “comitente”, a cambio de una retribución con la condición de que esta relación no se entienda como una relación de subordinación, de lo contrario ya no se estaría ante un genuino contrato de prestación de servicios, sino ante una de las comunes desnaturalizaciones que padecen este tipo de contratos en la actualidad.

#### **1.4.2 Según la doctrina**

El autor Diez Picasso (2010) identifica una clasificación más actual de la que se distinguía en el Derecho Romano, la cual tiene como criterio principal el objeto del contrato; es decir, el autor refiere que la distinción entre un arrendamiento urbano o rústico radica en la naturaleza de la cosa que se arrienda que puede ser una finca de carácter rústico o urbano. Es en ese sentido que señala una clasificación sobre los contratos de arrendamientos, la cual es:

**1.4.2.1 Arrendamiento Urbano.** Contrato que obedece a la naturaleza de lo que se arrienda, que según señala Picasso (2010), ya sea una finca o parte de una finca de carácter rústico o urbano, que tenga por finalidad satisfacer las necesidades que puedan realizarse con ese tipo de fincas. Este arrendamiento permitirá la obtención de bienes para satisfacer necesidades o conveniencias económicas. De las cuales los tipos de arrendamientos son dos: los contratos de arrendamiento de vivienda, aquel que está destinado para habitar; y los contratos para otros usos, que vienen a ser aquellos que tienen un destino distinto a los contratos de vivienda.

El Perú, señala que los contratos de arrendamiento urbano son aquellos que se caracterizan por el tipo de predio, el cual está destinado principalmente a vivienda, o a comercio, industria o cualquier otro fin urbano, y los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios generales propios del centro poblado y los que tengan terminadas y recepcionadas sus obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente.<sup>13</sup>

**1.4.2.2 Arrendamiento Rústico.** La ley española 49/2003, lo define como aquel contrato a través de los cual se ceden temporalmente una o varias fincas, para su

---

<sup>13</sup> Tribunal Fiscal, RTF N.º 5562-6-2003; RTF N.º 515-7-2012.

aprovechamiento ganadero, agrícola o forestal, a cambio de una determinada renta. Que tiene por finalidad ceder una finca para el aprovechamiento ganadero, agrícola o forestal; lo cual permite distinguirlos de los arrendamientos urbanos.

Son aquellos terrenos ubicados en zona rural susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana. Que su ubicación puede ser predios rústicos en zona rural, en zona urbana (islas rústicas) o en zonas de expansión urbana. Además, la extensión de dichos contratos no solo es sobre la finca cedida sino también a todos aquellos elementos que el contratante haya determinado por acuerdo.

Este tipo de contrato tuvo gran importancia en países como España donde dentro de su legislación, también se incluye una subclase de los contratos de arrendamientos rústicos llamados contratos de arrendamiento de explotación; dichos contratos no solo se caracterizan por ceder el suelo, sino también todos aquellos elementos que permitan llevar a cabo la explotación.

**1.4.2.3 Arrendamiento Financiero.** También llamado *Leasing*, es aquel tipo de contrato que se caracteriza por ser un instrumento que ayuda en nuestra legislación, pues se trata de una operación que tiene por finalidad el financiamiento de la adquisición de bienes muebles que son especialmente costosos. Es una herramienta que facilita la adquisición de bienes en una situación en la que no se dispone de una suma de dinero determinada en un preciso momento, y requieren de agentes que financian la operación y que se permita recuperar las sumas adelantadas que se dio a través de pagos periódicos.

Reategui (1977) establece que, a través del leasing, se financia el uso del bien, permitiendo de esta manera acceder a la utilización de bienes idóneos necesarios para la expansión de la producción o mantener su competitividad en el mercado, sin que ello suponga un fuerte desembolso de capital.<sup>14</sup>

Por tanto, no es realmente un contrato de arrendamiento, pues no cumple dicha función como tal, sino más bien, es un medio de colocación del capital a intereses. Picasso, tiempo atrás, pensaba que el leasing no es un arrendamiento típico, puesto que la causa de este contrato más que ceder el uso es financiar la operación.

## 1.5 Naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento Urbano

Al referirse a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento urbano se parte de afirmar que se trata de un derecho real; sin embargo, para autores como Gonzales (1993)

---

<sup>14</sup> Gaby Reátegui Gamarra, “*El leasing en el Perú*” (Tesis Bachiller, Pontificia Universidad Católica del Perú. 1987).

advierten la posibilidad de que se dispute entre un derecho real o personal, de esta manera se sostienen tres tesis al respecto en las cuales se basa el autor Gonzales (1978) y toma como punto de referencia para su análisis<sup>15</sup>:

a) *El arrendamiento generaría un derecho personal.* Gonzales (1978) se apoya en esta tesis sostenida por los italianos Ruggiero, Pacifi, Venzi y Fabini así también por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant, quienes afirmaban que en el contrato de arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real; es decir lo que el arrendatario se encuentra al momento de celebrar un contrato de arrendamiento no es “la cosa arrendada” sino una relación jurídica e inmediata.

El arrendatario al aceptar la oferta propuesta por el arrendador espera que se le brinde la facilidad de poder habitar, usar el inmueble objeto del contrato, es decir, espera que el arrendador realice todas las diligencias a su alcance para poner a su disposición el bien. Por tanto, lo que estaría haciendo el arrendador son actos de origen personal, puesto que sin estos actos el arrendatario no tendría la posibilidad de usar el bien, habitar el inmueble porque su dueño no se lo permitiría.

b) *El arrendamiento produce un derecho real,* autores como Gabba, Fadda y Bensa cuestionan las tesis anterior y plantean que el arrendamiento nace de un verdadero derecho real a favor del arrendatario; sin embargo esto resulta cuestionable, puesto que según lo establecido en nuestro régimen nacional civil, la obligación principal del arrendador es mantener en el uso del bien al arrendatario, brindándole un uso pacífico, sin perturbaciones, por esta razón las obligaciones que resultan del consentimiento de las partes vendrían a ser de carácter personal, más no real. Si se habla de un derecho de carácter real se estaría más cerca de un derecho de usufructo, tal y como lo señala Bigio (1993) en el que explica la diferencia que radica entre un derecho de usufructo y un contrato de arrendamiento, el usufructo bajo nuestro ordenamiento jurídico es considerado un derecho real que se diferencia del arrendamiento en el que este último solo se le concede al arrendatario un derecho de uso del bien más no de disfrute como se le concede al usufructuario.

c) Gonzales (1978) menciona una posición intermedia que es sostenida por autores como Messineo, Castán, Sánchez, Díaz Moreno, entre otros quienes afirman que se debe diferenciar un arrendamiento inscrito de uno no inscrito, porque el primero abarca un derecho real y el segundo surgiría de un derecho personal. Al estar inscrito el arrendamiento es oponible

---

<sup>15</sup> Juan Gonzales Alcántara. “*El arrendamiento*”. Boletín Mexicano de Derecho Comparado 26, no. 78 (1993): 887.

erga omnes, gracias a la cognoscibilidad que posee el registro, por tanto, sí tendría una naturaleza real, a diferencia del arrendamiento que no está inscrito.

Siguiendo una perspectiva distinta, se observa que la diferencia entre una naturaleza real o personal radica en donde se ponga el centro de atención, es decir, si una persona decide poner como centro la “res” la privilegiará porque el derecho se encuentra vinculado a la cosa y por tanto, se constituirá en lo esencial, desplegando así un efecto real; por el contrario, si el propietario decide centrarse en la persona, en el arrendatario en concreto, pues lo que estará eligiendo será un derecho personal (obligacional) en la que lo importante son las obligaciones a las que se comprometieron las partes.

Dicho esto, es importante saber que muchas posturas sostienen que el arrendamiento es un derecho personal, en principio se considera que lo más razonable resulte en afirmar que la naturaleza del contrato de arrendamiento es la de ser un derecho personal y no real; sin embargo debe tenerse en cuenta que al desenvolverse en un contexto de plena autonomía de la voluntad en el que las partes elegirán y regularán el objeto, la causa, el modo del contrato que desean celebrar, incluso las causales de una posible resolución o incumplimiento. En ese sentido, se puede afirmar en un cierto punto que la naturaleza del contrato la terminarían eligiendo las partes contratantes, esto es así, porque dependiendo de los efectos y los fines que los obligados quieran alcanzar se inclinarán por uno u otro. En palabras de Gonzales (2019) el sistema jurídico establece diversas formas de utilización o aprovechamiento de las cosas, sea con efecto real o personal, con tutela fuerte o tutela débil, con la finalidad que los propios sujetos puedan optar por la solución más conveniente a sus intereses<sup>16</sup>.

## **1.6 Elementos del contrato de arrendamiento Urbano**

Según la Clasificación realizada por Diez Picasso (2010) el contrato de arrendamiento urbano tendría unos elementos específicos que lo diferenciaría de cualquier otro contrato civil, en especial de la compraventa, ya que es sus inicios se sostuvo que el contrato de arrendamiento dependía del contrato de compraventa, asemejando sus elementos y dejando de lado su autonomía. Dicho esto, bajo la LUA (Ley Urbana de Arrendamientos) Ley 29/1994, de 24 de noviembre- España, existen dos elementos esenciales en el contrato de arrendamiento: El precio cierto y el tiempo determinado.

Cuando se refiere al precio cierto se habla de un precio determinado o determinable, nuestro Código Civil Peruano sólo hace mención del del término “renta” más no establece que se pacte un precio sólo en dinero como si lo establece para el contrato de compraventa, por

---

<sup>16</sup> Gunther Gonzales Barrón y Luis Leiva Fernández, “*El contrato de arrendamiento*”, 1.ª ed. (Lima: Gaceta Jurídica, 2019).

tanto, no existe una prohibición de que pueda ser una cosa, un servicio, aunque este último se torne un poco controversial. Asimismo, Picasso advierte que la legislación española establece que *“una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”*<sup>17</sup>, a diferencia de lo que ocurre en el contrato de compraventa no exige que el precio deba consistir en “dinero o signo que lo represente”.

Ahora bien, se ha señalado que el precio no solamente puede ser en dinero, aunado en ello, resulta importante resaltar que el precio no debe ser aleatorio o contingente, sino debe ser seguro, determinado o determinable de manera posterior, ya sea por criterios de determinación determinabilidad. Nuestro ordenamiento jurídico acepta la posibilidad de que el precio sea determinado por un tercero ajeno a la relación jurídica, en el caso de la compraventa acepta que se haga a través de lo conocido como *arbitrium merum*, el *arbitrium boni virum* y la determinación objetiva del precio.

En cuanto al segundo elemento: el tiempo determinado, se trata de un “contrato de duración”; para Gonzales (2019) la nota distintiva de este contrato radica justamente en el tiempo necesitado por las partes, en tanto que, de esta manera se cumpliría la finalidad pretendida por el acto. La temporalidad del contrato de arrendamiento se encuentra reconocida en el artículo 1688 del Código Civil Peruano, que establece un plazo máximo de arrendamiento en el caso las partes no pacten un tiempo determinado, este artículo supliría aquel vacío como una norma de carácter dispositivo.

Ahora bien, este contrato en particular es caracterizado por ser un contrato de duración, es decir, las partes van a pactar de acuerdo a las necesidades que se puedan extender en el tiempo, a diferencia de otros contratos como el de compraventa, en el que el contenido del contrato se agota cuando el precio es pagado y el bien entregado, las prestaciones no se extienden en el tiempo ni tampoco tienen ese carácter instantáneo, sino que el arrendador al brindar el uso al arrendatario del bien está desplegando una obligación que tiene que ser proporcionada de manera sucesiva y continuada.

La temporalidad es un elemento esencial de este contrato, sin ella no se podría hablar de un verdadero contrato de arrendamiento, y esto debido a que la obligación principal del arrendador es mantener en uso al arrendatario por el tiempo en que se haya pactado, caso contrario regirá supletoriamente el plazo máximo de 10 años para arrendar. Si fuera un contrato en el que no se habla de un tiempo establecido, se podría estar ante una donación en la que el

---

<sup>17</sup> España, Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, Ministerio de Gracia y Justicia, «Gaceta de Madrid» n.º 206, 25 de julio de 1889, Ref. BOE-A-1889-4763.

bien objeto de donación no tiene que ser devuelto, dado que este contrato transfiere la propiedad y tiene como finalidad la gratuidad, el beneficio o enriquecimiento del donatario.

## **1.7 Clasificación de los contratos de arrendamiento Urbano**

### **1.7.1 Arrendamiento de vivienda**

García (1997) señala: *“es aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*; es decir, se caracteriza por estar destinado específicamente a la necesidad de vivienda.

En un inicio, era un tipo de contrato de prórroga indefinida, que se construye para vender, pero no para alquilar; sin embargo, a través de la evolución de tiempo las normas han sido derogadas, es así como el código español buscaba regular este tipo de contrato y en su artículo 7 menciona *“aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, el contrato no perderá carácter siempre que en ella habiten su cónyuge o hijos dependientes”*.

En la misma línea, García (1997) señala que las principales características del contrato de arrendamiento de vivienda es que sea habitable lo cual se corrobora con la cédula de habitabilidad; otra de las características es el destino primordial es decir que el bien sea preferente y dicha característica se relaciona con la vivienda permanente por la cual el arrendamiento no es para una temporada sino para establecerse en dicho bien.

### **1.7.2 Arrendamiento para otros usos**

Para Picasso (2010) son aquellos que tengan un destino primordial distinto al de vivienda, que se distinguen porque se permite la cesión del contrato y el subarrendamiento, sin el consentimiento del arrendador. Es aquel contrato a través del cual el arrendatario crea una empresa o fondo de comercio del que es legítimo que disponga por el tiempo que la relación contractual pueda durar. Además, al igual que el arrendamiento de vivienda es un contrato que perdura, ya que hay una subrogación en los derechos y obligaciones del arrendatario, que, tras su muerte, el contrato solo se pueda extinguir por decisión de sus herederos o legatarios.

Por lo tanto, García (1997) concluye que el legislador remite para el futuro la regulación de los arrendamientos de locales de negocio a la autonomía de la voluntad de las partes, dando por supuesto que el arrendatario no necesita ya ninguna clase de protección y que podrá elegir la oferta que más le convenga de las existentes en el mercado.

En otras palabras, es un contrato residual, en el que encajan todos aquellos contratos de arrendamiento en el que dicho predio es habitable, primordial y permanente pero que no está destinado para el uso exclusivo de vivienda, sino que puede ser utilizado como local comercial

(restaurante, tienda, almacén, etc.), puesto que la causa del contrato así lo establece. Sin embargo, de todos los contratos que engloba, es el contrato de alquiler de local comercial el que más resalta y más controversia tiene, puesto que, en Perú al no existir una regulación detallada, a veces se llega a deformar el tipo de contrato, dado que se hace una interpretación inequívoca de lo que señala la norma.

### **1.8 Regulación nacional del arrendamiento urbano**

En Perú, los contratos son regulados en el Libro VII, en dos secciones, la primera referida a los contratos en general, desde el artículo 1351 hasta el 1528; en cambio la segunda sección es referente a los contratos nominativos, desde el artículo 1529 hasta el 1949, siendo ahí donde se regula a los contratos de arrendamiento en el título VI.

El artículo 1666 define los contratos de arrendamiento y señala: *“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”*. Ello advierte al arrendamiento en general, sin embargo, el arrendamiento va más un poco más allá, la doctrina menciona distintos tipos de arrendamiento como el urbano, rústico y el leasing.

No obstante, si bien no existe regulación expresa sobre los contratos de arrendamiento urbano, nuestra legislación ha ido dando pinceladas respecto a ello. En principio, para entender lo referente a predios urbanos y rústicos, la Ley de Tributación Municipal establece qué es lo que se entiende como predio. Según el Decreto Supremo N.º 156-2004-EF (15.11.04) en su artículo 8º, *“(…) se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación (...)”*, si bien es cierto, la ley menciona lo que se entiende como predio, aun así no brinda una definición exacta de predio urbano o rústico. Por esa razón, se recurre a la resolución del Tribunal Fiscal N.º 02880-2-2003, en la que se concreta *que: (...) del análisis sistemático de las normas del Reglamento Nacional de Tasaciones se tiene que el criterio para definir si un predio es rústico o urbano, es el uso y la calidad del mismo, antes que su lugar de ubicación, por lo que la tasación de los predios no sólo depende de que sea urbano o rústico, sino de otras características adicionales, como su ubicación o destino (...)*<sup>18</sup>.

En consecuencia, el criterio de diferenciación según la jurisprudencia peruana RTFs N.º 5562-6-2003 y 515-7-2012 entre uno u otro es el uso y calidad de este este, antes que el lugar

---

<sup>18</sup> Perú, Tribunal Fiscal, Resolución N.º 02880-2-2003.

de ubicación. Importa la finalidad para la que son usados, pero además importan las características físicas, si se encuentra cerca o lejos de la vida en ciudad.

Además, los contratos de arrendamiento urbano, en específico los de vivienda son regulados a través del Decreto Ley N° 1177, el cual en su artículo 9.1 define a los contratos de arrendamiento de vivienda, es una clase de los contratos de arrendamiento urbano. Por lo tanto, nuestro ordenamiento no es ajeno a ello, dado que reconoce a través de distintas normas lo concerniente a dichos arrendamientos, dándoles así la importancia que merecen más aún en casos extraordinarios como lo fue el COVID- 19.

La pandemia afrontada hace pocos años propuso un nuevo escenario totalmente inesperado y de incertidumbre para todas las personas, desencadenando consecuencias en el ámbito económico, político, social y jurídico. Los contratos de arrendamiento se vieron afectados y expuestos a cambios sobrevenidos, como se verá más adelante las condiciones de los contratos fueron alteradas de manera posterior, debido a este hecho totalmente inesperado que debe ser analizado con detalle para lograr afirmar que se está ante un supuesto que será tomado como caso fortuito o fuerza mayor.

En nuestra legislación nacional no existe alguna normativa especial y concreta que trate los contratos de arrendamiento de manera separada de los otros contratos, como sí existe en la normativa española en la que se encuentra la Ley de Arrendamientos Urbanos (29/1994, de 24 de noviembre) muy aparte de su Código Civil, por dicho motivo, se hace necesaria tomar en cuenta la jurisprudencia y doctrina nacional que ha venido ganando protagonismo estos últimos años.

## Capítulo 2

### Remedios frente al impacto del COVID-19 en los contratos de arrendamiento Urbano

#### 2.1 Supuestos jurídicos legales frente al incumplimiento contractual

En el escenario del año 2020, el 16 de marzo se declaró Estado de Emergencia en todo el territorio Peruano debido al brote del Covid-19, frente a ello uno de los ámbitos que fue afectado fue el de la relaciones contractuales celebradas entre los particulares en las distintas ramas del derecho, la incertidumbre sobre futuro de los contratos era muy alta gracias al giro que dio la pandemia; sin embargo, y como toda situación no previsible la ciencia jurídica conserva lo que serán llamados “*remedios*” ante el incumplimiento de las obligaciones, en supuestos que ninguna de las partes ha podido evitar, eludir o prever.

La legislación peruana ha establecido ciertos supuestos jurídicos legales frente al incumplimiento contractual, y son de utilidad en casos de hechos no predecibles, excepcionales, involuntarios como el de la pandemia, y futuras pandemias que se puedan padecer. Al estar ante un fenómeno totalmente nuevo la forma de resolver los casos de incumplimiento será también novedosa, según el caso en específico.

El 16 de marzo de 2020, a través del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM se declaró el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de quince (15) días calendario, y se dispuso el aislamiento social obligatorio (cuarentena), por las graves circunstancias que afectaban la vida de los peruanos a consecuencia del brote del Covid-19<sup>19</sup>. Ante ello, todos los contratos se vieron alterados respecto de los términos pactados en un inicio, uno de los más afectados fue el contrato de arrendamiento urbano, los famosos contratos de alquiler de vivienda son celebrados de manera masiva dentro del territorio peruano, por tanto, al verse en dicha situación se tenía una gran duda respecto de la manera de cumplimiento de las obligaciones que se habían estado desarrollando con normalidad.

En ese sentido, es conveniente precisar en un primer momento si es que la pandemia COVID- 19 se constituye como un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, únicos supuestos de exoneración de responsabilidad que se encuentran regulados en el Código Civil en su artículo 1315. En primer lugar, cuestiones concretas deben ser respondidas, por ejemplo: Si la pandemia fue un hecho que el ser humano estuvo en la capacidad de evitar o predecir, si la expansión del virus podía llegar afectar a todo el mundo, o incluso si es que se pudo prever que las personas iban a ser confinadas durante todo el estado de emergencia. Existen muchas interrogantes que

---

<sup>19</sup> Perú, Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional, 15 de marzo de 2020.

evidentemente no pudieron ser previstas en su momento. Por ello, para saber si realmente se está ante un evento que se constituye como caso fortuito o fuerza mayor, tiene que cumplir con ciertos requisitos.

## 2.2 Caso fortuito o fuerza mayor

El supuesto de caso fortuito o fuerza mayor bajo nuestra legislación se constituye como el único para poder librar de responsabilidad al deudor que ha incurrido en incumplimiento, todos los demás casos en los que el deudor incumpla las obligaciones del contrato le serán imputables por culpa, bajo la definición que establece el artículo 1150 del Código Civil.

Ahora bien, conviene precisar que el artículo mencionado refiere una disyunción, dado que expresa “o”, caso fortuito o fuerza mayor, eliminando las posibles diferencias que existieran entre uno y otro, tomándolos como sinónimos y otorgándoles el mismo concepto a ambas figuras jurídicas.

Queda claro que el supuesto es el mismo bajo lo que establece nuestra legislación; sin embargo, bajo la doctrina poseerían algunas distinciones convenientes de mencionar para efectos de esclarecer si la pandemia encajase en alguno de los dos supuestos o si a final de cuentas la distinción no resulta tan evidente como para mantenerlos como supuestos diferentes.

En primer lugar, respecto a la denominación que se utiliza, se tiene que en Roma se hablaba de vis major o vis divina<sup>20</sup>, esto significa que existían los famosos “hechos de Dios” y hechos del príncipe, refiriendo al caso fortuito como a los “hechos de Dios” y a la fuerza mayor como “los hechos del príncipe”.

Trazegnies (2001) habla sobre que en el Código Civil no existe distinción entre uno y otro y que desde un punto de vista histórico-doctrinario se define al caso fortuito como un hecho natural o “acto de Dios” que impide el cumplimiento de la obligación, asimismo se refiere a la fuerza mayor o force majeure ha sido vinculada a una intervención irresistible de la autoridad o factum principis “acto del Príncipe”.

El caso fortuito implicaría un hecho extraordinario, imprevisible e irresistible, el cual pone más relevancia en la imprevisibilidad ya que se refiere a acontecimientos que ningún humano pudo proveer, mientras que la fuerza mayor significaría un hecho extraordinario e irresistible, centrado en la irresistibilidad del evento, **la fuerza es mayor que cualquier otra fuerza que no puedes resistirte.**

En este punto, Oramas (2020) al hablar de la diferencia del caso fortuito, se centra en la persona que produjo el hecho extraordinario, si fue causado por el hombre se denominará fuerza

---

<sup>20</sup> Luciano Barchi Velaochaga, “Reflexiones jurídicas en tiempos del COVID-19: ‘La fuerza mayor se hizo viral’,” *Ius Et Praxis*, n.º 50-51 (2020): 61–79.

mayor, por ejemplo, el acto de una autoridad ejercido por un funcionario público, hechos humanos evitables para cualquier deudor, estos famosos hechos son conocidos como los “hechos del príncipe”, aquellos que son causados por la actuación estatal. De manera contraria, el caso fortuito abarca los eventos producidos por la propia naturaleza, como lo puede ser un tornado, terremoto, epidemia, etc. Dentro de ese marco, la pandemia calzaría como un caso fortuito, al ser un hecho no previsible de la naturaleza, el virus fue expandido rápidamente por todo el mundo en cuestión de meses, si bien es cierto se puede alegar que cada país tuvo la posibilidad de prevenir algún tipo de propagación del virus, lo cierto es que ya se encontraban muchas personas contagiadas, por tanto, era inevitable que el contagio se siga expandiendo si es que aún personas no infectadas tomaban contacto con aquellas que ya se encontraban infectadas.

Por ende, ante la imposibilidad de los Estados por evitar la propagación del virus de manera efectiva, ya que fue algo inesperado, se afirma que la pandemia conllevó a que se decretara Estado de Emergencia constituyéndose así un evento de caso fortuito como lo conocería la doctrina, y no de fuerza mayor; no obstante si se plantea desde la perspectiva del Estado de Emergencia, se puede advertir que el decretar Estado de Emergencia Sanitaria en el Perú fue en virtud de la potestad ejecutiva que posee el presidente, por ende, es un acto estatal, lo que llevaría a pensar que se está ante un caso de fuerza mayor, sin embargo, para cuestiones prácticas este supuesto tiene el mismo efecto para el deudor, lo exonera de responsabilidad ante el incumplimiento que no puede imputarse. Por tanto, no tiene mayor relevancia centrarse en establecer diferencias entre ambos, puesto que, el efecto y consecuencia será el mismo en cualquier circunstancia, muy aparte de que bajo nuestra legislación se tomen como sinónimos, resultaría contraproducente realizar diferencias ya que ambos tratan de los mismo de un evento que resulta ser extraordinario, imprevisible e irresistible.

Por otro lado, autores como Christine Bauer y Bernal Fandiño se inclinan por tomar la definición de fuerza mayor con dos elementos fundamentales que serían la irresistibilidad y la imprevisibilidad, pero le añaden un requisito adicional que es el de la exterioridad, esto quiere decir que el hecho sea ajeno al círculo del control del sujeto<sup>21</sup>, en otras palabras que realmente el deudor no haya podido controlar la situación, por ejemplo, en el caso que una persona que conduzca (riesgo permitido) y de un momento a otro sus frenos no lleguen a funcionar y termine realizando un daño a otro vehículo, la revisión técnica y de los frenos está dentro de su esfera

---

<sup>21</sup> Mariana Bernal Fandiño y Christine Baur Thea, “Solidarismo y contratos relacionales: alternativas frente a la pandemia de Covid-19,” *Revista de Derecho Privado*, n.º 41 (2021): 53–80.

de control, él ha podido prever con anterioridad la verificación de los frenos, para evitar ese daño.

Gonzales (2012) establece que tanto el caso fortuito como la fuerza mayor implica e involucra necesariamente la concurrencia de dos extremos, uno de hecho y otro racional o lógico: El requisito de hecho debe tratarse de una obligación en la que el caso fortuito sea alegable y el requisito lógico hace alusión a la necesidad de un análisis causal, es decir, la fuerza mayor es el arquetipo de la causa ajena del incumplimiento obligaciones, por concepto no imputable al deudor. En ese sentido tanto caso fortuito como fuerza mayor son la esencia de la inimputabilidad del incumplimiento, en ambos supuestos no existe imputabilidad, no existe dolo ni culpa, ni cualquier otro factor de atribución, el deudor que alegue este supuesto queda liberado de su yugo obligacional.<sup>22</sup>

En consecuencia, se seguirá la línea de lo que se establece en el Código Civil y se usará caso fortuito o fuerza mayor de manera indistinta para referirse a una fuerza extraordinaria que impide al deudor cumplir con las obligaciones pactadas al inicio de la relación contractual.

Ahora bien, hay autores que toman una que otra denominación para hacer referencia al evento extraordinario, algunos lo incluyen como caso fortuito y otros como fuerza mayor; no obstante, expresan las mismas características en ambos, como se verá a continuación.

### **2.2.1 Imprevisibilidad**

El diccionario de la Real Academia Española<sup>23</sup> define la imprevisibilidad como aquello que “no puede ser previsto”, es decir, que no se puede “ver con anticipación”, la palabra imprevisible nos deja a simple vista una definición de aquel hecho que no ha podido ser prevenido, como lo señala Oramas (2020) prever es una operación intelectual, en ese sentido, una persona que posee gran imaginación podría prever muchos sucesos por su mente, no obstante, no es posible prever todos los supuestos. Para entender la imprevisibilidad es necesario realizar un esfuerzo intelectual, según el autor las partes contratantes deberán anticiparse a todos aquellos eventos que podrían dificultar, obstaculizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas al inicio de la relación contractual.

De esta manera, la diligencia, entendida como una regla objetiva de conducta, jugaría un rol esencial ya que las partes aun así actuando diligentemente no podrían anticipar el suceso.

---

<sup>22</sup> Marcelo López Mesa. “*Caso fortuito y fuerza mayor en el Código Civil y Comercial*”. La Ley, no. 1 (2015): 1-11.

<sup>23</sup> Real Academia Española, Diccionario de la lengua española, 23.<sup>a</sup> ed., versión 23.7 en línea.

Para Maza Gazmuri y Vidal Olivares (2014)<sup>24</sup> establecen que, frente a un impedimento originario, será el acreedor quien elegirá si administrar el asunto bajo las reglas del error o del incumplimiento, si lo hace en base a esta última ese impedimento originario deberá ser tratado como un caso fortuito.

Para autores como Quezada Noboa la imprevisibilidad hace referencia a que racionalmente no existe manera de anticipar la ocurrencia de determinado evento, en otras palabras, una persona lo debidamente diligente no ha podido evitarlo, tampoco dentro de los parámetros normales no se pudo realizar cualquier acción que detuviera el curso ordinario del evento.

García (2021) establece que la imprevisibilidad no solamente implicaría la asunción de hechos excepcionales, improbables y atípicos al orden común de las cosas, sino que, en este punto se deberá demostrar que tal fenómeno se produjo por causas extrañas ajenas a la voluntad o consciencia de quien alega su existencia.

Es así que teniendo en cuenta todo lo anterior, la imprevisibilidad es pieza fundamental si es que se quiere hablar de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, aquella entendida como esa característica que existe por sí misma y hace imposible que el deudor por más diligente que pueda ser, por más acciones de cautela o cuidado que tome no podrá evitar que el evento dañoso suceda, quedará fuera de sus manos, de su esfera de control y de sus posibilidades realizar algún acto con el fin de evitar el incumplimiento producto del hecho fortuito.

Jurisprudencialmente, por primera vez en Colombia en la sentencia del 23 de junio del 2000, Exp. N° 5475, la Corte Suprema de Justicia de Colombia fijó como imprevisible el acontecimiento que no es viable contemplar de antemano, examinando en cada situación, lo referente a su normalidad y frecuencia, el atinente a la probabilidad de su realización y el referente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo.

No obstante, esta postura no ha tenido éxito, no se han brindado las pautas para establecer una diferencia clara y concisa respecto al concepto de hecho imprevisible, al contrario, en varias sentencias se han tomado diferentes criterios para establecer si se está ante un evento no previsible. Como ejemplo de ello, se tiene a las sentencias del 19 de julio de 1996, del 3 de septiembre de 2015, y 14 de agosto de 1989, las cuales tienen supuestos de hechos comunes, en el que se exonera de responsabilidad a sus deudores por fuerza mayor, en estos casos se habla de eventos que no pudieron ser previstos en principio, dado que se habla de hurto

---

<sup>24</sup> Íñigo de la Maza Gazmuri y Álvaro Vidal Olivares, “Propósito práctico, incumplimiento contractual y remedios del acreedor. Con ocasión de tres recientes sentencias de la Corte Suprema”, Revista Ius et Praxis, n° 1 (2014): 15 - 38.

de mercaderías, en ese sentido la Corte Suprema de Justicia encontró responsables a los deudores señalando que el hurto en primer lugar es uno de los hechos que el deudor está obligado a prevenir o impedir, y la única forma de eximir responsabilidad es probando que fue imposible eludirlo, en segundo lugar la parte encargada de transportar la mercadería no demostró que hubiera actuado con la diligencia y el cuidado que era requeridos para cumplir con un estándar mínimo, en tercer lugar la época en la que sucedió el hecho facilitó a los delincuentes, puesto que fue la fecha en que se celebró un acontecimiento importante como la independencia de los Estados Unidos.

### 2.2.2 Irresistibilidad

Cuando se habla de un evento irresistible o de irresistibilidad, según la real academia Española se hace alusión a un evento *al que no es posible oponer resistencia*, en ese sentido y para efectos más prácticos para saber realmente si se encuentra ante un hecho irresistible Oramas (2020) plantea una serie de preguntas que resultan convenientes realizar: ¿el hecho se pudo resistir? ¿podía al menos controlarse o mitigarse sus efectos? eventos como los tsunamis, terremotos, tormentas, epidemias, pandemias no son eventos que suelen darse con normalidad y de manera continua, tampoco se puede decir que una persona en concreto pueda haber predicho eventos como el Covid-19 en el año 2020.

Por otro lado, García (2021) establece que la irresistibilidad confluye con el carácter de la imprevisibilidad del acto, en el sentido de que, quien alegue la existencia de dicho carácter, deberá demostrar que, desde su mediana diligencia, no pudo resistir los acontecimientos sobrevinientes para detenerlo totalmente o para limitar sus consecuencias.<sup>25</sup>

Existe toda una discusión doctrinaria respecto de considerar a la irresistibilidad in abstracto o in concreto, la postura del autor De Trazegnies (2001) establece que caben tres opciones:

*“(a) que se tome en cuenta sólo lo que el causante hubiera estado en posibilidad de predecir o de resistir por sí mismo; o (b) que se tome en cuenta lo que cualquier hombre razonable hubiese estado en posibilidad de prever o de resistir; y (e) que se tome en cuenta lo que un experto hubiera estado en posibilidad de predecir y un hombre excepcional hubiese estado en posibilidad de evitar”.*<sup>26</sup>

<sup>25</sup> José García-Díaz, “La figura de terminación del contrato laboral por caso fortuito o fuerza mayor, reflexiones a partir de la aparición de la pandemia de COVID-19 en el Ecuador y la regla interpretativa contenida en la Ley de Apoyo Humanitario”, 593 Digital Publisher CEIT 6, no. 5 (2021): 225-236.

<sup>26</sup> Fernando de Trazegnies, *La Responsabilidad extracontractual*, n° 07. (Perú, 2001).

Teniendo estas tres alternativas que permitirían calcular la irresistibilidad, resulta conveniente resaltar que la primera alternativa no sería muy práctica para las partes, ya que solamente se miraría lo que el deudor pudo hacer o no en concreto, cuando en realidad una postura más adecuada sería la segunda opción en la que se toma en cuenta lo que cualquier persona, con razonamiento y una diligencia mínima hubiese podido hacer, o resistir, por tanto desde el punto de vista abstracto sería más fácil poder comprender que no sólo una persona sino que en la generalidad no pudieron resistirse a evento de tal magnitud, no es cuestión de una o dos personas que tengan un estándar de conducta diligente, sino que cualquier persona frente a ese hecho hubiera actuado de igual manera.

### 2.2.3 Extraordinariedad

La mayoría de las veces cuando se hace referencia a caso fortuito o fuerza mayor se habla de sus dos características primordiales que fueron mencionadas anteriormente; sin embargo, no se habla mucho respecto de lo extraordinario que resulta ser el evento. Cuando se habla de extraordinariedad.

Cuando se hablaba de caso fortuito y fuerza mayor autores como De Trazegnies (2021) sostiene un requisito adicional para que se configure el supuesto, el de exterioridad, es así como cuando se está ante un evento que resulta extraordinario, la exterioridad jugará un rol importante, dado que se constituye necesario para hablar de la *vis maioris*<sup>27</sup>. Para autores como Exner cuando la causa se encuentre dentro del círculo o de la esfera de la persona, no se constituye como un caso fortuito o fuerza mayor; pues dentro de las posibilidades del deudor, se encontraban prever todos los supuestos para que la obligación no se frustre y encuentre su cumplimiento; sin embargo, cuando la causa se encuentra fuera del ámbito personal del deudor, por causas ajenas, extraordinarias.

Asimismo, otra de las características que se añaden para afirmar que un evento está fuera de lo ordinario, es la notoriedad y la magnitud, Goldenberg (2000) expresa que el caso fortuito tiene que tratarse de un “hecho exterior” de magnitud, ajeno a la explotación, a las actividades, a las cosas de propiedad del deudor, notorio o público y de carácter extraordinario. La necesidad que sea público de alcance general en la población es un elemento importante, puesto que, la pandemia no fue un evento que solamente sucedió en algunos estados, regiones o departamentos, si bien tuvo su origen en la provincia de Hubei, China fue expandiéndose de manera rápida y masiva por todo el mundo, logrando posicionarse en una de las pandemias más letales, debido a la cantidad de fallecidos y contagiados que se conocieron en ese tiempo.

---

<sup>27</sup> Fernando de Trazegnies, *La Responsabilidad extracontractual*, 7.ª ed. (Perú, 2001).

Es así como, al momento de hablar de notoriedad o publicidad de un hecho, se acentúa en que aquel debe ser visible y accesible para todos de manera objetiva, en otras palabras, todas las personas deben ser capaces de observar y entender qué está pasando, ya sea por internet, noticias, o algún medio de comunicación que son los que actualmente facilitan la comunicación y negociación entre las partes.

La objetividad del hecho constituye una característica esencial, el hecho debe ser extraordinario o al menos constituirse como tal para una generalidad de personas, no sólo para un sector, esto lleva a decir que, como no se constituye como ordinario, debe afectar a todas las personas. No se puede afirmar que existiría en todo caso extraordinariedad si es que solamente unos pocos se ven afectados, debe ser un hecho visible, y notorio por todos.

En el 2020 todos los noticieros se encontraban llenos de reportajes, noticias de todo el mundo acerca del virus Covid-19, cada día se mostraban porcentajes de personas fallecidas y contagiadas, el hecho fue de conocimiento público, no había persona que pudiera alegar que desconocía de la situación porque era evidente, los contagios eran masivos, las personas se encontraban en cuarentena en sus casas siguiendo las recomendaciones dadas por el Ministerio de Salud y respetando el Estado de Emergencia.

### **2.3 La excesiva onerosidad de la prestación**

De la Puente y la Valle (2001) señala que la excesiva onerosidad descansa sobre la base de una proporcionalidad inicial de las prestaciones existentes al momento de celebrarse el contrato, que posteriormente se ven alteradas en agravio de una de las partes por sobrevenir acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, siendo la manera más racional de reparar el perjuicio, reduciendo la prestación o aumentando la contraprestación, si la hubiere, a fin de que cese la excesiva onerosidad.<sup>28</sup> En esa línea de ideas, muchos autores como Micaela Brul Anaya y Sofia Ruth Calligos Silva mencionan que este es uno de los posibles mecanismos legales que podrían ser viables en la aplicación de los contratos celebrados en Covid-19, puesto que es una de las instituciones de gran importancia en la celebración de contratos, de especial relevancia cuando se está ante situaciones impredecibles.

Si bien ámbito internacional es conocido como las *hardships clauses*, y tienen una amplia difusión, en el territorio nacional no ha sido muy utilizada, puesto que para su aplicación se debe estar ante una situación en la que se presente una alteración sustancial de la base económica del contrato que origine que la prestación sea excesivamente onerosa.

---

<sup>28</sup> Manuel de la Puente y Lavalle, *El contrato en general: Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, 2.<sup>a</sup> ed. (Lima: Palestra Editores, 2001).

De la interpretación al artículo 1440 del Código Civil<sup>29</sup>, se advierte que su aplicación se desarrolla cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Se debe estar ante contrato conmutativos de ejecución continua, periódica o diferida, es decir ante contratos en los cuales las partes conocen, de antemano, las prestaciones a su cargo y las que recibirán como contraprestación.
- La prestación que sea fijada en el contrato se haya convertido en excesivamente onerosa.
- La causa que ha llevado a que la prestación sea excesivamente onerosa debe ser por un acontecimiento imprevisible y extraordinario.
- Cuando este suceso se produce, el ordenamiento peruano permite al perjudicado acudir al juez a solicitar se reduzca o aumente la contraprestación, con el objetivo de conservar el contrato.
- No obstante, dicho artículo prevé un efecto liberatorio, pues ante la resolución del contrato emitida por el juez, las partes del contrato pueden llegar a un consenso, ello gracias a la naturaleza del contrato.

En ese sentido, Castillo (2004) señala que los requisitos más relevantes son: primero que se esté ante una situación absolutamente imprevisible y extraordinaria y segundo que se rompa el equilibrio de intereses haciendo imposible el cumplimiento de las prestaciones. Es decir, Castillo resalta cuales son los requisitos de vital importancia para analizar la configuración de esta institución para situaciones como la de pandemia, en la cual muchas personas se vieron afectadas económicamente.

Por lo que, del análisis de la normativa peruana y de lo señalado en la doctrina, el Covid-19, generó un escenario inesperado, siendo así una situación imprevisible pues no se pudo prever dicha situación por la partes en la celebración de un contrato, la cual se mantiene hasta el día de hoy pues aún no le logra obtener una cura para el Covid-19, además es una situación extraordinaria, ya que no siguen el desarrollo normal de las cosas, sino que generan una alteración en la sociedad y con ello en los contratos de arrendamiento celebrados.

Es decir, se considera que la EOP se debería aplicar a los contratos celebrados en pandemia pues al estar ante un ambiente en el que las personas no perciben como lo hacían antes, generando así desequilibrio económico tal como se señala en la Revista de Ciencia e

---

<sup>29</sup> **Artículo 1440.- Definición.** - En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad. Si ello no fuera posible por la naturaleza de la prestación, por las circunstancias o si lo solicitara el demandado, el juez decidirá la resolución del contrato. La resolución no se extiende a las prestaciones ejecutadas. Perú, Código Civil, art. 1440 (1984).

Investigación en Defensa-CAEN, quienes refieren que el promedio remunerativo de ingresos disminuyó en 8.3%, lo cual corrobora el desequilibrio económico que muchos ciudadanos vivieron y por ello buscaban una solución a los contratos de arrendamiento que habían celebrado, sin que estos queden sin efecto. Por lo que, si se utiliza la EOP, tal como se señala en el ordenamiento, la parte perjudicada podrá acudir al juez para que este sea quien disminuya el precio.

La International Chamber Commerce publicó un documento de fecha 2020 en el que hace referencia a la EOP y expresa un catálogo de alternativas que resumen todo lo escrito por la doctrina al respecto. Menciona que existen dos alternativas entre las cuales deben escoger: la resolución o la adaptación. Señalando así las opciones factibles en el contrato:

1. Las partes de un contrato tienen que cumplir con sus obligaciones contractuales, aun cuando las situaciones conviertan el cumplimiento de la obligación en una situación gravosa, que no han previsto en la celebración de su contrato. No obstante, si bien el ámbito internacional esta posibilidad si tiene validez, en nuestro país no se admitirá como válida, ello en virtud del artículo 1444 del Código Civil, que señala que “es nula la renuncia a la acción por excesiva onerosidad de la prestación”.
2. Sin embargo, cuando una parte del contrato pruebe que continuar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales no es posible debido a una situación gravosa originada por un hecho fuera de su control, que no era razonablemente previsible al momento de la celebración del contrato y que no se podría haber evitado tal el hecho o las consecuencias que sucederán, las partes están obligadas, dentro de un plazo razonable desde que invocan la EOP, a negociar las alternativas o condiciones contractuales que les permitan sobrepasar las consecuencias de tal hecho gravoso.

Para una mayor claridad del tema, Mendoza (2022) ejemplifica estos casos pues señala que su aplicación se debería dar al momento M0 que las prestaciones X1 o Y1 van a tener un determinado valor, pero en el momento M1 dichas prestaciones X1 o Y1 van a tener un valor distinto.<sup>30</sup> Esta variación es significativa, pero no impide el cumplimiento de la prestación, por lo que aún se puede ejecutar.

Por ejemplo, si María arrienda una vivienda en la que pagaba el monto de S/. 2.000 al mes por su departamento, y lo arrienda desde el 2020, sin embargo, tras la pandemia ya no contaba con los ingresos mensuales que tenía antes pues no tenía trabajo y el precio de los

---

<sup>30</sup> Gilberto Mendoza, *Los efectos del COVID en el derecho inmobiliario comparado: Indevida aplicación de la excesiva onerosidad en el ámbito inmobiliario*, en *Anales del V Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario* (Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, CICA, 2022).

productos había aumentado. Ante ello, no contaba con la solvencia económica que le permita pagar el arrendamiento del bien, pues ante tal situación tendría ciertas opciones que le permitan solucionar la controversia, entre las cuales, si el arrendatario no llega a ningún consenso con él, la vía más razonable sería utilizar la institución de la excesiva onerosidad, acudiendo así al juez para que sea él quien determine el monto a pagar teniendo en cuenta su estado económico y la situación crítica de la sociedad.

No obstante, Chipana en su ensayo titulado: *¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos afectados por el estado de emergencia?*<sup>31</sup>, critica el uso de esta institución en los contratos celebrados en Covid-19, pues al existir una amplia gama de posibilidades a las cuales las partes pueden adherirse, es imposible que se establezca como el principal remedio de solución.

Eduardo Benavides (1990), años atrás ya señala que la aplicación de la EOP en el país generaría preocupación, pues la EOP se pierde en una gama de remedios impuestos por la equidad y que, además, se diluye en medio de una serie de facultades genéricas del juez para construir el contrato según la justicia.<sup>32</sup> Es decir, ambos autores, Chipana y Benavides, en siglos distintos muestran su preocupación por este remedio, pues existen muchos remedios (tales como el caso fortuito o la buena fe) que generan confusión sobre la opción a aplicar.

Por último, es interesante la postura tomada por estos autores, pues son varias las alternativas por las cuales el perjudicado puede adoptar pero se debe ponderar los interés de las partes y los efectos económicos que podría llegar a tener, de modo que al ser un contrato de efectos liberatorios las partes pueden llegar a un consenso y al ser un contrato de naturaleza privada, el acudir al juez para que sea quien solucione la controversia lo único que se ocasiona sería dilatar el proceso, además que el trámite del proceso tiene un costo, por lo que es contradictorio que busque la disminución de la prestación y la vez tenga que asumir los costos del proceso.

#### **2.4 La buena fe contractual**

López (2000) señala que la buena fe es la adaptación al campo jurídico de un principio inherente a la conducta del hombre en la esfera amplia de todas las relaciones, pero que ha sido preciso regular para que sea susceptible de tener efectos jurídicos, convirtiéndose en una buena fe civil.<sup>33</sup> Es decir, es considerada por muchos autores como un elemento de la vida que se

<sup>31</sup> Jhoel Chipana Catalán, “*¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos afectados por el estado de emergencia?*,” en COVID-19: su impacto en las relaciones jurídicas privadas, coords. Alberto Torres Carrasco, Ever Medina Cabrejos y Diego Pesantes Escobar (Lima: Gaceta Jurídica, 2020), 265–284.

<sup>32</sup> Eduardo Benavides Torres, *Excesiva onerosidad de la prestación* (Lima: Cultural Cuzco, 1990).

<sup>33</sup> Demetrio Lopez Campos, “*La buena fe contractual*”. *Docentia Et Investigatio* 2, no. 03 (2000): 9-27.

incorpora al Derecho, en la que se considera que la mejor forma de analizarla es a partir de su regulación en el Derecho.

Jiménez- Vargas (2000) enfatiza que el principio de la buena fe pone una vía mediante la cual se comunican y entrelazan el derecho, la moral y la ética; enfatiza, además, que es específicamente a través de la ética, lo cual supone la canalización del derecho hacia sus metas más puras. Expresa que la doctrina tiende a subdividir a la buena fe, en dos grandes clases o categorías, las cuales son: la buena fe objetiva y la buena fe subjetiva. Sin embargo, no precisa si ambas categorías son conceptos totalmente contrarios y separadas entre sí, o si, por el contrario, poseen rasgos comunes y/o conexos. Sin embargo, manifiesta que los Códigos Civiles de distintos países también reconocen y a la vez regulan a la buena fe desde ambas perspectivas (buena fe objetiva y subjetiva), empero tampoco ayudan con la problemática de determinar si existe o no interrelación entre ambas clases.<sup>34</sup>

El Código Civil Peruano la regula en el artículo 1362<sup>35</sup> y a diferencia de otros remedios que son soluciones ante situaciones imprevisibles o extraordinarias, este artículo lo que permite una opción más general, es decir que las partes negocien los términos de su contrato o la renegociación del contrato- en caso este ya haya sido celebrado- bajo los términos de la buena fe. Pues como se señala en párrafos anteriores, este principio está ligado a la ética y a la moral, por lo que, si bien se permite que las partes negocien nuevamente, ante situaciones como la pandemia, no se debe abusar del derecho y exigir que se cumpla la prestación tal cual se había pactado en un inicio, de ser así se estaría generando un abuso del derecho. Es de ese modo, que las partes al momento de renegociar o dejar sin efectos la continuación del contrato, deben tener en cuenta no solo lealtad entre ambas, sino también la solidaridad ante la situación.

Ninamancco (2021) reitera, ante la pandemia, la idea de considerar a la buena fe como limitativa de derecho, que “modula” los remedios existentes en el sistema. Es una premisa muy acertada, pues si bien el arrendador está en el derecho de exigir se cumpla la prestación, en situaciones como el COVID-19, lo más sensato sería ser sensible ante la situación y practicar la empatía con los demás, redistribuyendo así las cargas tanto del arrendador como del arrendatario, atendiendo que las circunstancias podrían afectar a ambas partes al momento de cumplir sus obligaciones.

---

<sup>34</sup> Roxana Jiménez-Vargas Machuca, “Análisis sistemático Del Concepto De Buena Fe En El Código Civil De 1984”. *Advocatus*, no. 02 (2000): 142-143. <https://doi.org/10.26439/advocatus2000.n002.2240>.

<sup>35</sup> Artículo 1362.- *Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Perú, Código Civil, art. 1362 (1984).*

Es de ese modo que Messineo (2007) señala que sienta a la buena fe, en sentido objetivo y operativo, el acreedor no debe pretender más en el ejercicio de su crédito ni el deudor puede dar menos que el cumplimiento de sus obligaciones.

En ese sentido este principio debe ser considerado como el primer remedio a aplicar, ya que evitará las complicaciones derivadas de la aplicación de otros remedios y solo se estaría invocando un principio general del derecho; el cual constituye la base dentro de otro principio pilar que es la autonomía de la voluntad y que también está regulado en el Código Civil Peruano. La buena fe debe encontrarse al inicio, durante el desarrollo y en la ejecución del contrato, de esta manera, no generará complicaciones, gastos innecesarios o la participación prolongada de un juez. Por lo que, si las partes no llegan a un acuerdo aplicando únicamente la buena fe, estaría en la posibilidad de acudir a los otros remedios de aplicación, sin olvidar este principio esencial como primera opción.

#### **2.4.1 Solidaridad contractual**

Como se han descrito, muchos de los remedios son de carácter jurídico, es decir, se encuentran previstos ya sea en el Código Civil, como en alguna norma con rango de ley; aun así, no se puede dejar de lado al remedio que traspasa el ámbito jurídico para aterrizar en uno más real y cotidiano, que es la solidaridad contractual.

Si bien es cierto, la solidaridad la encontramos regulada en nuestro Código Civil en el Título VI que contiene las obligaciones mancomunadas y solidarias, según Bernal (2007), la solidaridad nace en un contexto en el que se cuestiona al liberalismo clásico, el cual mantenía aislado al individuo de su realidad social. En así que, en ese contexto donde León Bourgeois en el año 1896 recogió en su obra llamada “solidaridad” los principios de este movimiento representó lo que ahora se conoce como la tercera república francesa, esta obra tiene por finalidad dar a conocer que en realidad el individuo no puede vivir como un ser humano aislado, sino que debe desarrollar su parte social por naturaleza, planteando la existencia de un lazo de solidaridad necesario entre cada individuo.<sup>36</sup>

Martuccelli (2022) diferencia entre dos tipos de tipologías de solidaridad, la primera responde a una solidaridad de proximidad, casi cotidiana, organiza en torno a lazos familiares impulsada por la voluntad de hacer el bien y estructurada a partir de la proximidad y la reciprocidad relacional, la segunda va por el camino de una solidaridad abstracta, promovida

---

<sup>36</sup> Mariana Bernal Fandiño, “*El solidarismo contractual - especial referencia al derecho francés*”. Vniversitas. no. 114 (2007): 15-30.

por el Estado en base a fiscalidad y que persigue la equidad a través de una interdependencia entre anónimos<sup>37</sup>.

El origen de la solidaridad se remonta a la edad media, en la cual se manifiesta el asistencialismo o la llamada también caridad privada la cual era respaldada por la iglesia a favor de la gente con menos recursos, llamados indigentes. En cuanto a la evolución de la seguridad social, su fundamento fue la solidaridad, entendida como una ayuda ordinaria que se les otorgaba a las personas que más lo necesitaban y que menos tenían. Es así que desde tiempos remotos se tiene una idea de lo que implica la solidaridad. A medida que pasaban los años esta solidaridad iba acrecentando su significado.

Abanto y Paitán (2019) expresan que con el crecimiento de la ciudad y junto con las revoluciones libertarias en Francia y Estados Unidos se desarrolló la llamada revolución industrial, la cual se constituyó como un paso esencial para el impulso de los derechos de los trabajadores y nazca el concepto de seguridad social.<sup>38</sup> Asimismo, con el informe de William Beveridge se cambió la perspectiva y se concibió un nuevo modelo de seguridad social que incluía a la universalidad y solidaridad.

En ese sentido, teniendo en cuenta que los antecedentes remotos de la solidaridad se encuentran en el derecho de la seguridad social, no resulta raro que se busque aplicar dentro de los contratos. Normalmente en situaciones donde las prestaciones no se ven alteradas durante todo el íter contractual, no resulta necesario invocarla; sin embargo, para los efectos que se persiguen, resulta de utilidad acudir a ella para resolver los incumplimientos que se puedan dar. La posibilidad que te da la solidaridad se encuentra relacionado al poder de renegociar, el cual es una de las salidas más rápidas y menos costosas que tienen las partes, ante la crisis sanitaria.

La solidaridad se constituye como un factor natural y esencial en la vida del ser humano, por tanto, recobrará vital importancia en situaciones como esta, ya que muchas veces las personas actúan por solidaridad, dejando al margen el derecho o las salidas jurídicas preestablecidas. Ante tal situación, podría funcionar algo tan simple como lo es la solidaridad, ya que al estar frente a un evento totalmente nuevo que dejó como consecuencia familias enteras con pérdidas en sus ingresos, a trabajadores contagiados por el Covid-19 o personal desempleado, esta es una gran medida extrajudicial de solución.

---

<sup>37</sup> Danielo Martuccelli, “La pandemia y los nuevos desafíos de la solidaridad”, Anuario Internacional CIDOB (2022); 205-215.

<sup>38</sup> César Abanto y Javier Paitán. “La Ley N° 30683 Que Restablece La Nivelación Pensionaria En El Régimen De Pensiones Militar Policial: ¿Resulta Ser Constitucional O Inconstitucional?”. Derecho & Sociedad, n.º 51 (2019): 150, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/20866>.

Muchos factores contribuyeron a que toda persona que tenía en arrendamiento un bien con anterioridad, se sensibilice ante dicha situación por un tema de mera humanidad, dado que, al verse a la población afectada a tal magnitud de quedarse sin liquidez para poder al menos pagar el alquiler de sus viviendas y en el caso de los empresarios sus locales donde se realizaban su actividad comercial, muchos de los acreedores tomaron en cuenta todos esos factores y decidieron de alguna manera ayudar a los arrendatarios, ya sea bajando las cuotas de pago, exonerando de la prestación sin necesidad de acudir a un juez que declare la onerosidad de la prestación como solución o condonando la deuda dependiendo de la gravedad de la situación.

En consecuencia a ello y desde una perspectiva solidarista, Bauer y Bernal (2021) han considerado que la función social del contrato está relacionada con el vínculo de solidaridad de las partes, se trae a colación la idea de la colaboración entre los contratantes, asimismo la buena fe contractual está muy ligada a la solidaridad, puesto que sin aquella las partes contratantes no podrían siquiera ponerse de acuerdo o conciliar respecto a los términos que se acordaron en un inicio y que de manera posterior las circunstancias se vieron alteradas. Asimismo, las autoras sostienen que otra forma de entender la función social del contrato no se limita a las colaboraciones o acuerdos que puedan tener las partes contratantes, sino que implica la posibilidad de intervención del Estado en la relación jurídico-privada, a fin de incentivar el desarrollo económico y social, ya que la voluntad de los individuos no puede desvincularse del contexto social.<sup>39</sup>

En el caso concreto de esta crisis sanitaria, la declaratoria de Estado de Emergencia fue el supuesto donde se manifestó esta intervención por parte del Estado, ante una situación de tanta gravedad se encuentra justificado su participación siempre y cuando no afecte de manera total la voluntad de las partes y su autonomía, ya que por más que la pandemia haya ocasionado múltiples cambios y alteraciones, las partes seguían ejecutando las prestaciones de sus contratos con ciertas excepciones a las que se alude con la solidaridad contractual.

Por lo tanto, la solidaridad contractual es un gran remedio no jurídico y una de las salidas más rápidas que pudo ser tomada en la pandemia, pero que también es posible de ser usada en futuros eventos impredecibles. La solidaridad en sí buscará la equidad entre las partes, el equilibrio contractual tan buscado en estas situaciones donde mayormente una de las partes es la que resulta más afectada que la otra.

---

<sup>39</sup> Bernal Fandiño, Mariana y Christine Baur Thea. “Solidarismo y contratos relacionales: alternativas frente a la pandemia de Covid-19”. *Revista de derecho privado*, n° 41 (2021): 60-61.

## 2.5 La teoría de la imprevisión

El origen de la teoría de la imprevisión según Magoja (2012) se encuentra sostenida en la cláusula *rebus sic stantibus*, la cual tuvo mayor presencia en el derecho medieval a cargo de los posglosadores, quienes manifestaban que los contratos debían mantenerse y ejecutarse, en tanto y cuanto no se modifican las circunstancias de hecho existentes al momento de la celebración.<sup>40</sup>

Hablar sobre la teoría de la imprevisión necesariamente hace pensar en dos cláusulas que resultan imprescindibles, estas son: *pacta sunt servanda* y *rebus sic stantibus*. Cláusulas que aluden de alguna manera a la buena fe contractual, puesto que al verse alteradas las circunstancias del contrato pactadas en un inicio, el cumplimiento del mismo va a depender meramente de la buena fe de los contratantes, lo cual significa que se cumpla con lo acordado, sin buena fe no existe un acuerdo de voluntades<sup>41</sup>. Además, Pizarro (1999), complementa a esta definición y adiciona que la teoría de la imprevisión se aplica como una respuesta equilibrada y justa al problema que se deriva del cumplimiento estricto de un contrato completamente desnaturalizado en sus bases económicas.<sup>42</sup>

Benavides (1990) la define como: “*la necesidad de resolver un contrato o modificar su incumplimiento cuando entre el momento de la celebración y el de la ejecución sobreviene un acontecimiento imprevisible que hace difícil su ejecución*”.

La declaratoria de Estado de Emergencia tuvo efectos negativos en las relaciones entre particulares. Si bien para algunos no se tornó imposible cumplir con la prestación, es decir, los deudores que podían continuar pagando la renta a sus arrendadores, ya sea porque sus vínculos laborales no fueron suspendidos, contaban con ahorros u otros factores que permitieron cumplir con la obligación; existieron otros que sí se vieron afectados por estas medidas dictadas por el gobierno, ocasionado que las prestaciones a cargo de una de las partes resulte excesivamente onerosa y en consecuencia el otro lado no perciba la renta de su bien inmueble.

Es decir, este acontecimiento imprevisible calza dentro del concepto de la teoría de la imprevisión por lo cual se podría aplicar de la mano de la buena fe contractual, siempre que se compruebe que existió una afectación a la función económica del contrato. Tal como señalan los autores, esta teoría se utiliza cuando existe cierta dificultad en la continuidad del contrato, a fin de proteger el interés del perjudicado.

<sup>40</sup> Esteban Magoja. *“La teoría de la imprevisión: el gobierno de la equidad en la ejecución de los contratos.” Prudentia Iuris* n° 74 (2012): 238.

<sup>41</sup> Cossio, Carlos. *La teoría de la imprevisión* (Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1961).

<sup>42</sup> Ramón Pizarro y Carlos Vallespinos, *Instituciones de derecho privado: Obligaciones*. 3a edición (Buenos Aires: Hammurabi, 1999).

De este modo, es esencial que se determine la afectación a la función económica del contrato para reequilibrarlo y así la prestación no se vuelva excesivamente onerosa. Siendo esta teoría una opción viable para no acudir a las vías legales, en la solución del desequilibrio contractual.

### **2.5.1 Función económica del contrato**

Ninamancco (2021) menciona que en los contratos de prestaciones recíprocas se cumple una función económica de intercambio, por lo tanto, cuando se celebra un contrato las partes no solo se distribuyen cargas sino también los riesgos, internalizando que son riesgos que asumen de la distribución de costo-beneficio que provienen del contrato.<sup>43</sup> Razón por la cual, si una de las partes (arrendador o arrendatario) no cumple con su obligación, por ejemplo, Camila no paga la renta, su acción estaría afectando el equilibrio de la función económica del contrato porque estaría perjudicando al arrendador; pero en caso Camila no ha podido cumplir con la renta por un evento imprevisible, esta afectación a la función económica generaría una situación en la cual las partes busquen la forma de modificar o resolver el contrato aplicando distintos remedios.

En otras palabras, la función económica en los contratos a largo plazo es considerado uno de los principales ejes que permiten activar los mecanismos de tutela que protejan los intereses de las partes, pues puede que durante la ejecución del contrato, en este mundo volátil, sucedan situaciones como el Covid-19, la cual originó que el riesgo económico asumido por las partes sea vulnerando y consecuentemente imposibilite el cumplimiento de la prestación, por lo tanto para mantener la reciprocidad de las obligaciones, de deben acudir a los remedios legales.

---

<sup>43</sup> Fort Ninamancco Córdova, *El impacto de la pandemia de COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmuebles*, 1.<sup>a</sup> ed. (Lima: Gaceta Jurídica, 2021).

## Capítulo 3

### Impacto del COVID-19 en el ordenamiento jurídico peruano

#### 3.1 El Derecho en tiempo de emergencia sanitaria

Después de casi 4 años aún se recuerda el 11 de marzo del año 2020, día en que la Organización Mundial de la Salud declaró que el virus denominado Covid-19 era considerada una pandemia internacional, en consecuencia, a ello en todos los países del mundo, incluyendo el Perú, se marcó un antes y un después, puesto que, el día 16 de marzo del año mencionado se declaró Estado de Emergencia dentro del territorio peruano. Si bien es cierto, ya se había venido hablando sobre un virus que se encontraba recorriendo los países de oriente; no obstante, su expansión fue sorpresiva para todos, nadie se esperaba la magnitud con la que el virus atacó a millones de personas, dejando fallecidos, familias incompletas, pérdidas de empleo, economía devastada y muchos más estragos de los cuales algunos países aún no se recuperan.

El impacto del Coronavirus o Covid-19 en el ordenamiento jurídico peruano ha sido muy intenso y diverso. Desde la declaración del Estado de Emergencia hasta la promulgación de algunas leyes regulatorias de la situación y algunos proyectos de ley, el marco legal del país se ha visto forzado a adaptarse a la nueva realidad, el derecho como ciencia jurídica ha tenido también que hacer cambios, evolucionar, y flexibilizarse para seguir dando soluciones jurídicas y protegiendo los derechos fundamentales de las personas, asimismo, teniendo en cuenta las cuestiones económicas y laborales que forman parte de la vida cotidiana de los ciudadanos.

El Derecho está para servir a las personas, el centro de todo ordenamiento jurídico debe ser la persona y su dignidad humana, en ese sentido autores como García Pita (2021) ven al derecho como humano, dado que requiere de la persona y sirve para ella, en ese sentido en el auto establece:

*“que el propósito del derecho es que pueda “haber” vida en común, lo cual supone que su propósito no es conducir a su alejamiento y aislamiento de los individuos sino muy al contrario, propiciar que se reúnan; que se unan, y que lo hagan e interactúen de forma pacífica”.*

Teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, lo que se busca es que el ordenamiento jurídico proteja a la persona y a sus derechos fundamentales; sin embargo, esto pudo verse un poco quebrantado por las medidas que se tomaron en el tiempo en que duró la pandemia.

La restricción de la libertad de los ciudadanos constituye un punto fundamental de crítica que hizo que todas las personas vieran menoscabado su derecho a la libertad, al estar

confinados cerca de dos años. De esta manera, el derecho tras el impacto de la pandemia vio afectada su finalidad como ciencia jurídica al enfrentarse a ciertas políticas administrativas, como se verá más adelante, no solamente dentro del territorio peruano se emitieron leyes que restringían la libertad, sino también en ordenamientos como el español a través del Real Decreto de fecha 14 de marzo de 2020 se dispusieron varias medidas que no permitían el desarrollo de las actividades comerciales ordinarias.

El dictado de leyes como aquellas dejó mucho que pensar, ya que era la primera vez que se tomaban ese tipo de medidas con la población en general, el derecho tuvo que adaptarse a la situación y tuvo que facilitar de alguna manera la celebración de los contratos que fue uno de los ámbitos que resultó ser más afectado, dado que con todas las medidas de emergencia decretadas fue cada vez más difícil poder celebrar los contratos de la manera como se venían desarrollando. La incertidumbre era tan alta que las propias partes comenzaron a resolver sus contratos y otros dejaron de cumplir con las obligaciones no por culpa propiamente sino por una imposibilidad de cumplir con la prestación.

### **3.2 La declaratoria de emergencia en nuestro ordenamiento jurídico (Decreto Supremo N° 044- 2020-PCM)**

El 15 de marzo de 2020, en Perú, se promulgó el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, denominado “Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del Covid-19”, el que en su artículo 1 declaró el Estado de Emergencia por 15 días y dispuso el aislamiento social obligatorio. Del mismo modo, en el artículo 4 se señalaron cuáles eran los bienes y servicios esencial que habilitaban a los peruanos a circular<sup>44</sup>.

<sup>44</sup> **Artículo 4.-** Limitación al ejercicio del derecho a la libertad de tránsito de las personas: 4.1. Durante la vigencia del Estado de Emergencia Nacional y la cuarentena, las personas únicamente pueden circular por las vías de uso público para la prestación y acceso a los siguientes servicios y bienes esenciales:

- a) Adquisición, producción y abastecimiento de alimentos, lo que incluye su almacenamiento y distribución para la venta al público.
- b) Adquisición, producción y abastecimiento de productos farmacéuticos y de primera necesidad.
- c) Asistencia a centros, servicios y establecimientos de salud, así como centros de diagnóstico, en casos de emergencias y urgencias.
- d) Prestación laboral, profesional o empresarial para garantizar los servicios enumerados en el artículo 2.
- e) Retorno al lugar de residencia habitual.
- f) Asistencia y cuidado a personas adultas mayores, niñas, niños, adolescentes, dependientes, personas con discapacidad o personas en situación de vulnerabilidad.
- g) Entidades financieras, seguros y pensiones, así como los servicios complementarios y conexos que garanticen su adecuado funcionamiento.
- h) Producción, almacenamiento, transporte, distribución y venta de combustible.
- i) Hoteles y centros de alojamiento, solo con la finalidad de cumplir con la cuarentena dispuesta.
- j) Medios de comunicación y centrales de atención telefónica (call center).
- k) Los/as trabajadores/as del sector público que excepcionalmente presten servicios necesarios para la atención de acciones relacionadas con la emergencia sanitaria producida por el COVID-19 podrán desplazarse a sus centros de trabajo en forma restringida.

Conforme la situación a nivel global y nacional se iba agravando, estas restricciones fueron ampliadas temporalmente, modificadas o precisadas a través de los Decretos Supremos N.º 051-2020-PCM, N.º 064-2020-PCM, N.º 075-2020-PCM, N.º 083-2020-PCM y N.º 116-2020-PCM; y modificado o precisado por los Decretos Supremos N.º 045-2020-PCM, N.º 046-2020-PCM, N.º 051-2020-PCM, N.º 053-2020-PCM, N.º 057-2020-PCM, N.º 061-2020-PCM, N.º 063-2020-PCM, N.º 064-2020-PCM, N.º 068-2020-PCM, N.º 072-2020-PCM, N.º 094-2020-PCM, N.º 110-2020-PCM, N.º 116-2020-PCM y N.º 129-2020-PCM.

Es a través de estos Decretos Supremos que la declaratoria de emergencia en un inicio fue por 15 días y se fue ampliando por 70, 37 y 90 días. Estos decretos generaron la imposibilidad de cumplir ciertas obligaciones, pues el artículo 4 señaló los límites de actuación de los ciudadanos, limitando el derecho de libertad de tránsito, restringiendo ciertas actividades. Es así como se vieron alteradas muchas circunstancias con estas promulgaciones entre ellas el cumplimiento de obligaciones contractuales, por lo que se generaron muchas interrogantes sobre las posibles soluciones ante la alteración de los contratos a causa de la pandemia.

### **3.2.1 La intervención del Estado en las relaciones contractuales durante el estado de emergencia frente al principio de la autonomía de la voluntad**

El Estado, conforme lo señala el artículo 43 de la Constitución Política del Perú, se define como una república democrática, social, independiente y soberana, el cual es uno e indivisible; con un gobierno unitario, representativo y descentralizado, que se organiza según el principio de separación de poderes (legislativo, ejecutivo y judicial).

En ese sentido, el Perú como un estado democrático, se desarrolla en función al ejercicio del poder público el cual es legitimado por decisión del pueblo a través de la delegación de facultades otorgadas mediante los procesos electorales, lo que permite que el Perú se desarrolle

---

l) Por excepción, en los casos de sectores productivos e industriales, el Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con el sector competente, podrá incluir actividades adicionales estrictamente indispensables a las señaladas en los numerales precedentes, que no afecten el estado de emergencia nacional.

m) Cualquier otra actividad de naturaleza análoga a las enumeradas en los literales precedentes o que deban realizarse por caso fortuito o fuerza mayor.

4.2. Igualmente, se permite la circulación de vehículos particulares por las vías de uso público para la realización de las actividades referidas en el apartado anterior.

4.3. Las limitaciones a la libertad de tránsito no aplican al personal extranjero debidamente acreditado en el Perú de las misiones diplomáticas, oficinas consulares y representaciones de organismos internacionales, que se desplacen en el cumplimiento de sus funciones, respetando los protocolos sanitarios.

4.4. A fin de garantizar el orden interno, se faculta al Ministerio del Interior, en coordinación con el Ministerio de Defensa, para dictar las medidas que permitan la implementación del presente artículo.

4.4. El Ministerio del Interior dispone el cierre o restricción a la circulación por carreteras por razones de salud pública, seguridad o fluidez del tráfico.

4.5. En todo caso, para cualquier desplazamiento efectuado conforme al presente artículo deben respetarse las recomendaciones y disposiciones dictadas por el Ministerio de Salud, el Ministerio del Interior y otras entidades públicas competentes. Perú, *Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM*, art. 4,

como un país representativo en el que las autoridades elegidas busquen el bienestar social. Además, como estado soberano, prima la política económica, la que está conformada por la satisfacción de las necesidades colectivas y la relación de bienestar común.

Es así que la principal característica del Perú es que está encaminada a conseguir la justicia social, priorizando a la persona y su dignidad, tal como lo expresa el artículo I de la Constitución, mencionando que es el fin supremo de la sociedad y del Estado. Es en este sentido, que el Estado cuenta con distintas figuras contractuales que se desarrollan con el fin de proteger al ser humano en sus distintos ámbitos; es decir, el Perú al adoptar el modelo estatal trae consigo distintas obligaciones que lo encaminan a asegurar que toda persona que habite el territorio nacional cuente con las condiciones mínimas de su existencia, creando e implementando las condiciones indispensables para administrar los recursos de la sociedad.

Es por tales potestades que tiene el Estado, que, con el propósito de garantizar la protección de la persona y su dignidad, ante un contexto como el Covid-19, busca salvaguardarlo de toda incertidumbre regulando así la situación con el objetivo de protegerlos. Es en tal contexto, que se regularon distintos decretos supremos a través de los cuales se declaró el Estado de Emergencia y su ampliación. Tal fue la situación mundial que muchas regulaciones internacionales también se encontraban en incertidumbre ante su forma de actuar frente a esta nueva situación.

Es así, que, frente a los distintos conflictos relacionados con el arrendamiento de viviendas y locales comerciales, en el Perú se planteó un proyecto el Proyecto de Ley N° 5004/2020 con la finalidad de proteger al arrendatario, sin embargo, esta no llegó a ser promulgada pues trajo consigo muchas críticas. Ante tal situación el Perú aún seguía en incertidumbre frente a la regulación de esta situación, pues tal como se señaló en el párrafo anterior, el Estado procura proteger a la persona y su dignidad, de modo que buscó intervenir en los contratos de arrendamiento con el fin de proteger a ambas partes.

Es decir, si bien a través de la Constitución se permite que las partes de un contrato sean libres de regular su relación contractual, ante un contexto donde ambas hayan sido afectadas por una posible situación de caso fortuito o fuerza mayor, el Estado procura intervenir y crear posibles soluciones jurídicas que permita que tanto el arrendador como el arrendatario no se vean perjudicados.

Si bien uno de los elementos esenciales de la relación jurídica es la autonomía de la voluntad, es decir que ambas partes son libres de negociar y decidir los términos de su contrato; frente a una circunstancia externa no pactada expresamente, suele existir la intervención del órgano regulador del país, no con la finalidad de imponer algo sino con el objetivo de: presentar

soluciones a los factores externos que afecten el contrato o un catálogo de posibles herramientas jurídicas que permita a las partes decidir si las utilizan o no.

### 3.2.2 El derecho constitucional a la libertad contractual

Landa (2014) señala que en sus orígenes la Constitución Política se encargaba de las relaciones entre los individuos y el Estado como sociedad, en cambio el Código Civil se encargaba de las relaciones entre privados pero como sociedad civil, es decir es opuesta a la relación del Estado.<sup>45</sup> En otras palabras, Landa señala que antes existía un rol marcado para cada texto legal, sin embargo si bien cada uno mantiene un rol distinto, ambos se mantienen íntimamente ligados, pues todo lo regulado en el Código Civil proviene de un proceso de constitucionalización, puesto que todo lo que se regula debe ser en función a la protección de los derechos de las personas.

Uno de los derechos fundamentales que concierne en el presente trabajo es la libertad contractual, la cual no solo es regulada en el Código Civil cuando señala que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato (...) <sup>46</sup>, sino que además se regula en los artículos 02 inc. 14<sup>47</sup> y 62<sup>48</sup> de la Constitución Política del Perú, en los cuales se señala que las personas tienen derecho a contratar. Respecto a ello, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 02670-2002-AA, de fecha 30 de enero de 2004, determina que los artículos en mención deben ser interpretados en conjunto, ello conforme el principio de unidad de la Constitución; lo cual implica que se deba leer de forma sistemática.

En ese sentido, el máximo intérprete de la constitución también se pronuncia sobre la libertad de contratación. Es así que en la sentencia correspondiente al Expediente N° 00008-2003-PI, de fecha 11 de noviembre de 2003 se pronuncia sobre el derecho a la libre contratación señalando: “(...) *es el acuerdo o convención de voluntades entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo -fruto de la concertación de voluntades- debe versar sobre bienes*

<sup>45</sup> César Landa Arroyo, “La Constitucionalización Del Derecho Civil: El Derecho Fundamental a La Libertad Contractual, Sus Alcances Y Sus Límites”. *THEMIS Revista De Derecho*, n.º 66 (2014): 309-327, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12702>.

<sup>46</sup> Perú, Código Civil, art. 1354 (1984).

<sup>47</sup> Artículo 2°. - Toda persona tiene derecho: (...) 14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público. (...). Perú, Código Civil, art. 2 (1984).

<sup>48</sup> Artículo 62°. - La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley. Mediante contratos-ley, el Estado puede establecer garantías y otorgar seguridades. No pueden ser modificados legislativamente, sin perjuicio de la protección a que se refiere el párrafo precedente. Perú, Código Civil, art. 62 (1984).

*o intereses que poseen apreciación económica, tener fines lícitos y no contravenir las leyes de orden público. Tal derecho garantiza, prima facie: Autodeterminación para decidir la celebración de un contrato, así como la potestad de elegir al co-celebrante. Autodeterminación para decidir, de común acuerdo, la materia objeto de regulación contractual. (Fundamento N° 26.b.)”*

Es decir, señala que en el derecho de la libertad contractual no se requiere de la intervención del Estado, pues si bien este regula los derechos de los particulares y su protección, frente a las relaciones contractuales que estos busquen celebrar no tendría por qué intervenir, ya que son los sujetos quienes establecen los términos y condiciones del contrato. Por lo tanto, el Estado no podría exigirle a nadie que contrate, pues estaría yendo contra sus propias normas, siendo que su única intervención es respecto a los límites de la libertad contractual, dejan a las partes en la libertad de contratar siempre que sea para fines lícitos.

Es esencial señalar que la libertad contractual es de gran importancia en la formación de un contrato, por lo que en el contexto en cuestión es relevante, dado que ante una crisis sanitaria en el que las circunstancias y el estilo de vida cambia, el Estado busca estar presente y solucionar todas las controversias que se presenten siendo que en el caso de los arrendamientos, su intervención tendría que ser superficial, es decir no debería por qué involucrarse a fondo dentro de la relación contractual.

**3.2.2.1 Análisis del artículo 62° de la Constitución Política del Perú.** Tal como se menciona en párrafos precedentes, la libertad contractual es regulada en la Constitución Política a través del artículo 62, en el que se asimila como una garantía, que tiene por objetivo asegurar que los sujetos que celebren el contrato puedan pactar libremente los términos que serán de obligatorio cumplimiento, tales como las condiciones, estipulaciones, cláusulas y demás acuerdos que las partes hayan acordado. No obstante, las facultades que tienen las partes para celebrar su contrato están limitada por las normas legales, por lo cual deberán estar dentro del rango legal para que sus acuerdos sean válidos.

Analizando el artículo en cuestión junto al Código Civil, esta norma constitucional se aplica cuando ya se han fijado los presupuesto que otorguen validez al acto jurídico; es decir se deben imponer las condiciones necesarias, tal como se menciona en el artículo 140 del Código civil: que los contratantes tengan plena capacidad de ejercicio, que su objeto sea posible física y jurídicamente, que se verifique la forma prescrita en la norma (en la caso de los contratos de arrendamiento las norma legales no exigen una formalidad), y por último que la finalidad del acto jurídico sea lícito.

Por otro lado, en este artículo se menciona cierto criterio que ha sido cuestionado por los doctrinarios: “*Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase*”; pues si bien demuestra que la norma tiene un gran blindaje de protección, muchos autores consideran el presente artículo colisiona con el artículo 1355 del Código Civil.

En primer lugar, De la Puente y Lavalle (1996) señala que el artículo 62 reconoce la *santidad contractual*<sup>49</sup>, es decir bajo ningún supuesto, ya sea a través de ley o disposición, se modificará lo que las partes han estipulado. Por ende, si el contrato fue celebrado respetando las normas jurídicas vigentes, ya no sería posible una posterior revisión aplicando leyes posteriores; pero para que pueda ser aplicado, es necesario que se cumpla con todos los requisitos señalados por ley. Es de ese modo, que el contrato deberá cumplir como los presupuestos de validez que requiere el acto jurídico y que permitirán que los sujetos tengan la capacidad de manifestar libremente su voluntad y consentimiento de celebrar un contrato y que a la vez sean conscientes de las obligaciones que tienen.

Por ejemplo, en el contexto del COVID-19, el Estado emitió resoluciones a través de las cuales buscaba abordar y solucionar todas las problemáticas que surgieron en el país, por lo que en el caso que hubiera emitido ley o resolución a través de la cual se altere el contenido de los contratos, los sujetos en salvaguardia de su autonomía de la voluntad y su derecho de libertad contractual estarían facultados de decidir si acatan o no lo establecido por el Estado. Siempre y cuando la formación de su contrato sea válida conforme a ley.

En segundo lugar, respecto a la controversia con el artículo 1355 del Código Civil, algunos autores consideran que este ha sido derogado tácitamente, sin embargo, tanto el Tribunal Constitucional<sup>50</sup> como la Corte Suprema<sup>51</sup> mantiene otra postura, pues consideran que dicha norma aún sigue vigente. Al respecto, Tamani (2020) basa su explicación sobre la contradicción normativa en que existe la posibilidad brindada por el Código Civil de modificar los contratos por consideraciones de interés social, público o ético y la posibilidad de la Constitución que determina la imposibilidad de modificarlos<sup>52</sup>. Ahora bien, esta supuesta controversia debe buscar una solución en la que se priorice la armonía de todas las leyes que conforman el sistema jurídico peruano, una visión sistemática, que en conjunto podría dar luces a una solución pacífica. De ese modo, para una correcta interpretación se debe tener en cuenta

---

<sup>49</sup> Manuel De La Puente y Lavalle, “*La libertad de contratar*”, Themis Revista de Derecho n° 33 (1996): 10.

<sup>50</sup> Perú, Tribunal Constitucional, Expediente N.º 2156-2003-AA/TC.

<sup>51</sup> Perú, Poder Judicial, Casación N.º 3418-2000, Ica.

<sup>52</sup> Carlos Tamani Rafael, “*El proyecto sobre la suspensión del pago de arrendamiento y la libertad de contratación*,” *Gaceta Constitucional*, n.º 151 (2020): 76.

la armonización de las leyes y también los principios contractuales de consensualismo e inalterabilidad de los contratos.

Es así que, el principio del consensualismo refiere que debe existir el consentimiento expreso de ambas partes para que nazca el contrato, pues su falta de autenticidad conllevaría a señalar que el acto es inválido. Tal como se mencionó en argumentos anteriores, puede que ocurra un factor externo al contrato que origine la intención de modificarlo, generando cierta incomodidad para alguna de las partes, por lo que es decisión de ellos acatar lo señalado por el Estado. El segundo principio de inalterabilidad de los contratos es aquel que establece que los términos pactados entre privados no pueden ser alterados salvo exista un acuerdo mutuo entre las partes que los faculte a modificar o suprimir los términos del acuerdo.

Por otro lado, en cuanto a las vías de solución de conflicto que ofrece el presente artículo, están referidas a la vía judicial o el arbitraje, sin embargo, no es de obligatorio cumplimiento acudir a esas vías, ya que existen casos en los que son las partes quienes dentro del contrato mencionan las formas de solución a las cuales se acudirán. Pero en caso de no pactar nada deberán recurrir a la norma constitucional; es decir, ir a la vía arbitral o judicial. Esto demuestra que sí existe cierta intervención del Estado no para modificar el contrato sino para actuar de forma supletoria; no obstante, si se aplicara rígidamente el principio de intangibilidad, el Estado no podría intervenir y se generaría un acto inconstitucional pues no se permitirá aplicar lo previsto en la norma.

La jurisprudencia peruana se ha pronunciado sobre este tema, en la Sentencia del Expediente 2670-2002-AA/TC, en la cual refiere que resulta necesaria una lectura sistemática de la Constitución que, acorde con lo citado, permita considerar que el derecho a la contratación no es ilimitado, sino que se encuentra evidentemente condicionado en sus alcances, no sólo por límites explícitos a la contratación, como son la licitud del contrato y el respeto a las normas de orden público y las buenas costumbres del país donde se celebra el arrendamiento, sino que se toman en cuenta los llamados límites implícitos que se constituyen con las restricciones del derecho de contratación frente a lo que pueda suponer el alcance de otros derechos fundamentales y la correlativa exigencia de no poder pactarse contra ellos.<sup>53</sup>

Bajo estos argumentos se puede afirmar que existe la posibilidad que los contratos celebrados en un primer momento bajo unos términos y condiciones queridas y pactadas por ambas partes puedan verse alteradas o modificadas de manera posterior ya sea porque las partes así lo requieran o por situaciones que impliquen una afectación al orden público como lo señala

---

<sup>53</sup> Perú, Tribunal Constitucional, STC Exp. N.º 2670-2002-AA/TC.

el artículo 1355 del Código Civil. Siendo posible la intervención del Estado, siempre y cuando se realice un correcto análisis interpretando de forma conjunta las normas de la Constitución y el Código Civil.

### **3.2.3 La importancia del principio pacta sunt servanda y la cláusula Rebus sic stantibus en los contratos celebrados durante el COVID-19**

Soto (2012) señala que el principio de la obligatoriedad del contrato o pacta sunt servanda, se aplica conforme los contratos obligan a las partes contratantes y, por lo tanto, los pactos deben cumplirse. Este principio es consustancial al origen del derecho contractual, lo cual hace que no se cuestione su presencia<sup>54</sup>. Es decir, celebrado el contrato y que éste produzca efectos, ante una situación contraria a su ejercicio regular, las partes deberían aplicar aquello que se pactó en el mismo; sin embargo, en caso tal situación no esté prevista en el contrato, las partes son quienes deberán determinar cómo solucionarlo, y es aquí donde se aplica este principio. Pues, el fin del contrato es cumplir con sus obligaciones y en caso surjan ciertas circunstancias ajenas a ello, las partes acudirían al origen de la obligación (el contrato) a fin de verificar que la prestación no podía ser cumplida tal como antes.

Respecto a la cláusula de Rebus sic stantibus, Lasarte (2020) menciona que la virtualidad propia de la cláusula rebus sic stantibus, está en adecuar el contenido contractual a las nuevas circunstancias o declarar la ineficacia del contrato en cuestión para el futuro, no se deriva de pacto entendido alguno, ni de la voluntad presunta de las partes ni —por supuesto— es una “cláusula contractual” en el sentido convencional de regla prevista e insertada en el contrato por las partes.<sup>55</sup> Es decir, tales modificaciones que se mencionó en el párrafo anterior se pueden llevar a cabo gracias a la cláusula rebus sic stantibus, pues esta flexibiliza el principio pacta sunt servanda, dado que si bien las partes deben cumplir aquello que está establecido en el contrato, en caso de situaciones imprevisibles, una de las posibles soluciones viables sería la aplicación de esta cláusula en concordancia con los remedios presentadas en el capítulo precedente.

El surgimiento del Covid-19 y las medidas adoptadas por los Estado- cuarentenas, suspensión de actividades, restricciones de movilidad- ocasionaron un entorno que iba más allá de toda previsión contractual. Muchos contratos, celebrados antes de la pandemia, se volvieron difíciles o imposibles de ejecutar. Siendo afectados los contratos de arrendamiento comercial,

---

<sup>54</sup> Carlos Soto Coaguila, “El " pacta sunt servanda" y la revisión del contrato”, no 1(*Revista de derecho privado*, 2012): 201.

<sup>55</sup> Carlos Lasarte. “Incidencias Contractuales Del Coronavirus Y cláusula Rebus Sic Stantibus”. n° 50-51 (*Ius Et Praxis* 50, 2020): 83-84. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2020.n50-51.5039>.

prestación de servicios, entre otros. En los cuales, las partes, ante la excesiva onerosidad del cumplimiento, invocaron la cláusula *Rebus sic stantibus* para renegociar o liberarse de sus obligaciones en contraste con quienes defiendan el principio que todo contrato debe ser cumplido según lo celebrado.

Es así que, durante la pandemia, la doctrina y la jurisprudencia enfrentaron el reto de buscar un equilibrio entre los dos principios, pues puede que entren en conflicto. Yuri Vega es uno de los autores que hace mención a estas discusiones; él refiere que la renegociación no calza bien con la doctrina tradicional que alega la primacía de la fuerza vinculante del contrato, el *pacta sunt servanda*, y que, excepcionalmente (en un estadio posterior de madurez), admitía la posibilidad de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*; esto es, por un lado se sostenía que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes, mientras que, por otro lado, se relativizaba su carácter absoluto de modo restringido en supuestos en los que las condiciones existentes en el momento en el cual se celebra el contrato desaparecen<sup>56</sup>. En otras palabras, Vega refiere que gracias a la evolución es posible aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, pues tradicionalmente no era bien visto estas modificaciones, ya que era mucho más importante cumplir el contrato tal como fue pactado.

En varios países, incluido el Perú, los jueces y árbitros empezaron a valorar si las alteraciones provocadas por la pandemia justificaban aplicar esta cláusula, demostrando así que esta tendencia no busco invalidar el principio de obligatoriedad, sino, que buscaban reconocer que el contrato no se puede mantener inalterable si las condiciones que lo originaron has cambiado. Es así como, diversos ordenamientos respondieron a esta situación con medidas legislativas o criterios jurisprudenciales que permitieron la renegociación o revisión de contratos.

En el marco del Derecho Peruano, el principio *Pacta sunt servanda* se encuentra recogido en el artículo 1351 del Código Civil, el cual establece que “el contrato tiene fuerza de ley entre las partes”. Sin embargo, su aplicación rígida ha sido cuestionada en contexto excepcionales como la pandemia, en los cuales resulta desproporcionado o imposible cumplir con las obligaciones pactadas. En ese sentido, la jurisprudencia nacional comenzó a reconocer que el respeto irrestricto del contrato podía ceder ante circunstancias extraordinarias, sin que ello

---

<sup>56</sup> Yuri Vega, “Buena fe y renegociación del contrato,” *Contratos y Acto Jurídico: Análisis Jurídico*, n.º 106 (2022): 107.

implique desconocer su fuerza obligatoria, sino más bien adaptarla a los principios de equidad y buena fe en la ejecución contractual<sup>57</sup>.

Por otro lado, si bien la cláusula *rebus sic stantibus* no se encuentra legislada expresamente en el ordenamiento jurídico peruano, se podría considerar que implícitamente sí estaría reconocida a través del artículo 1440 del Código Civil, en el cual hace mención de los rasgos característicos de esta cláusula. A pesar de que el Código Civil peruano no contiene una norma expresa que regule la cláusula en los contratos por una situación sobrevenida, sí tiene fundamentos normativos como el artículo 1440, la buena fe contractual o la imposibilidad de cumplimiento por caso fortuito o fuerza mayor; las cuales en concordancia con esta cláusula permitirían una interpretación integradora que busque preservar el equilibrio contractual. A diferencia de Perú, España si cuenta con jurisprudencia en la cual se ha hecho uso de la cláusula *rebus sic stantibus* como mecanismo para adaptar los contratos a situaciones imprevisibles, lo cual facilita la aplicación de la cláusula evitando así un exhaustivo análisis e interpretación analógica con los principios, pues sí se encontraba reconocida y aplicada por los tribunales. En ese sentido, sería interesante que incorporada la cláusula *rebus sic stantibus* expresamente al ordenamiento peruano, a fin de que consolide los mecanismos que mantiene brindado respuestas firmes y generando confianza en los partes contratantes.

Es de ese modo que, frente a una situación como el Covid-19 en la cual las personas no podían cumplir sus contratos debido a circunstancias imprevisibles, las partes podrían acudir al juez en busca de la revisión, modificación o resolución del contrato aplicando la cláusula *Rebus sic stantibus*. Frente a ello son los Jueces quienes tendrán la responsabilidad, como concedores del derecho, de interpretar en conjunto la cláusula *rebus sic stantibus* y el principio *pacta sunt servanda*, teniendo como principal objetivo restablecer el equilibrio contractual y respetar el margen de intangibilidad del mismo (aquello que no puede ser modificado por ninguna circunstancia), siendo este equilibrio de vital importancia cuando se aplica esta cláusula pues, ante circunstancias de crisis, permite establecer soluciones claras que generen eficacia en los problemas.

### **3.3 Proyecto de Ley 5004/2020-CR “Medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica”**

En el año 2020, a raíz de la Declaratoria del Estado de Emergencia el Poder Legislativo Peruano comenzó a realizar una serie de propuestas legislativas con la finalidad de contrarrestar los daños causados por la pandemia a los ciudadanos peruanos; sin embargo, existió un caso

<sup>57</sup> Perú, *Código Civil*, Decreto Legislativo N.º 295, art. 1351; véase también Enrique Varsi Rospigliosi, *Contratos: Parte General* (Lima: Gaceta Jurídica, 2021), 203.

particular el cual fue la excepción a la regla. En sí, los proyectos de ley o las propuestas legislativas son pensadas con el fin de lograr algún beneficio para la población peruana; no obstante el proyecto de ley 5004/2020-CR de fecha 03 de abril del 2020, se constituyó como una excepción a la regla, ya que lo que buscaba dentro del marco legal peruano era brindar apoyo a los arrendatarios que se habían visto afectados económicamente y los cuales no podían cubrir sus necesidades básicas como la de una vivienda, ya que al no tener ingresos para poder realizar los pagos de las rentas se menoscaba su derecho a tener una vivienda digna.

La propuesta realizada por el congresista de Acción Popular, Paúl Gabriel García Oviedo, tuvo seguidores y detractores, la ciudadanía en general se encontraba dividida, puesto que, dicho proyecto en parte solamente beneficiaba a los arrendatarios dejando de lado los beneficios de los arrendadores quienes también contaban con sus propias necesidades básicas. La exposición de motivos del mencionado proyecto habla acerca de las medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, el cual tiene el objetivo de regular los contratos de arrendamiento y asimismo disponer que dichos contratos celebrados y vigentes durante la declaratoria de Estado de Emergencia y hasta dos meses desde la finalización del mismo, se vean suspendidos del pago de la renta, los intereses legales y pactados, así como las moras y penalidades previstas, salvo que las mismas partes hayan pactados la condonación total o parcial de la renta o el aplazamiento de aquella<sup>58</sup>.

En ese sentido, se advierte un desfavorecimiento del arrendador cuando se ve suspendido su derecho a recibir la renta, si bien es cierto el proyecto habla también de unos requisitos que debe probar el arrendatario para acceder a este “beneficio” como lo es el hecho de acreditar que se encuentra en una situación de detrimento económico, o como se hace referencia al término “vulnerabilidad” para referirse a situaciones como el desempleo a consecuencia del Estado de Emergencia.

En esta misma línea, se debe tomar en cuenta que el Perú es un país donde se encuentra más presente la informalidad llegando a considerarse el 73% de personas informales que no cuentan con una sostenibilidad económica ni financiera y que dependen de las ganancias diarias que puedan obtener. En ese sentido, el proyecto de ley se enfocó en aquellos ciudadanos que se han visto afectados en sus empleos, ya sea por el desempleo, la suspensión perfecta de labores o el famoso recorte de personal que tuvo lugar a raíz de la desestabilidad económica causada por el brote del Covid-19; sin embargo, no se deja de lado a las personas que si bien no formaban

---

<sup>58</sup> Proyecto de Ley 5004/2020-CR “*Medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica*”, (2020).

parte del porcentaje de trabajadores informales, formalmente teniendo un trabajo estable se vieron afectados por la disminución de personal, o el recorte de personal como una medida para contrarrestar todos los costos excesivos generados a partir del Estado de Emergencia.

Según el informe técnico realizado en setiembre de 2020, por Julio Gamero Especialista en Empleo y Políticas de Empleo Oficina de la OIT para los Países Andinos<sup>59</sup>, se tuvo que en el mes de marzo de 2020 la salida de trabajadores formales superó el promedio histórico, esto quiere decir que el Covid-19 generó un impacto de tal magnitud que los puestos de trabajos en las empresas formales del sector privado del Perú fueron reducidos a un gran nivel.

Esto fue comprobado por el T-Registro de la Planilla Electrónica del MTPE, el cual permite evidenciar que marzo 2020 fue un mes especialmente crítico para el país, pues la salida de trabajadores (403 mil) superó el promedio histórico 2015-2019 (299 mil) y las entradas se deprimieron notablemente. Y en abril 2020, la reducción neta fue de 160 mil puestos de trabajo, la cifra más alta desde el inicio del confinamiento<sup>60</sup>. Es así como, con estas cifras se corrobora que efectivamente, la pandemia tuvo repercusiones no sólo en el ámbito contractual, al contrario, si se realiza un estudio más a fondo una de las principales razones por las cuales los contratos se vieron afectados fue por la inestabilidad económica que se padeció, una mala economía es la raíz de los futuros problemas que se puedan presentar en un país.

De este modo, la problemática se puede apreciar como una cadena, el Perú al tratar de afrontar la pandemia Covid-19 tuvo una afectación en cadena; es decir, en todos los ámbitos, empezando por la salud, economía y empleo, educación. Los ciudadanos peruanos al ver que sus negocios, trabajos, no eran sostenibles se quedaban sin recursos y otros sobrevivían de sus ahorros; no obstante, aquellos no eran permanentes, por tanto, se generó una crisis económica, ya que tampoco podía hablarse de una oferta y demanda, puesto que los productos de salud así como los alimentos, vestimenta, y otros necesarios para el uso diario comenzaron a escasear y a subir excesivamente sus precios, en ese sentido la afectación en cadena se precisa de todos los ámbitos, si decae un sector, los demás lo hacen de manera consecutiva al punto de hablar de una afectación global para todos.

### **3.3.1 Análisis desde la postura de los sujetos que conforman la relación contractual**

Los sujetos del contrato de arrendamiento ya son conocidos, el arrendador y arrendatario, cada uno con obligaciones propias y derechos que les corresponden siempre y

<sup>59</sup> Julio Gamero, “Perú: Impacto de la COVID-19 en el empleo y los ingresos laborales”, *Organización Internacional del Trabajo: Panorama Laboral en Tiempos de la COVID-19* (2020).

<sup>60</sup> Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, “Trabajadores en el Sector Formal Privado Durante el Periodo de Emergencia Nacional por la COVID-19 en el Perú,” *El Perú Primero*, n.º 47 (2020).

cuando se tenga un consentimiento perfecto sin vicios ni lleno de invalidez. Resulta necesario analizar la postura de ambos sujetos parte de la relación contractual desde una perspectiva igualitaria, tomando como base principios consagrados en la Constitución Peruana, como lo es el de no discriminación y trato igualitario, para así generar una postura adecuada sin dejar a una parte menos protegida. Este es el caso del proyecto de ley mencionado anteriormente, el cual inclina la balanza por una de las partes, el arrendatario, en ese sentido lo que se pretende es hallar una solución salomónica y armónica que se adecúe de acuerdo con la ley de máxima jerarquía y con los principios que rigen el ordenamiento jurídico peruano, de lo contrario se cuestiona acerca de la constitucionalidad de la norma si es que se piensa incluirla dentro del sistema jurídico peruano.

En este sentido, la posible aprobación y aplicación del proyecto de ley dentro del sistema jurídico peruano debe ser analizada desde la perspectiva de cada una de las partes, para poder así advertir sus falencias y cuál de las partes sería la más afectada con su concretización en el ordenamiento peruano. Si bien es cierto, se adelantó que este proyecto tiene como finalidad brindar un apoyo a los arrendatarios para que puedan ver protegido su derecho al acceso a una vivienda digna, sin la posibilidad de verse desalojados o tener una inestabilidad en sus condiciones de vida. Es así que, el proyecto tiene como fundamento el beneficio del arrendatario al ver suspendido el pago de su renta, intereses moratorios hacia el arrendador; sin embargo, se cuestiona la constitucionalidad del proyecto, puesto que iría en contra de una disposición legal contenida en la máxima norma del sistema jurídico, que vendría a ser el artículo 62 de la Constitución Política del Perú.

**3.3.1.1 Postura del arrendador.** Desde la óptica del arrendador el mencionado proyecto de ley vulnera el equilibrio contractual que es buscado en todos los contratos en el que las partes manifiestan su consentimiento, en ese sentido, existe un desfavorecimiento para con el propietario del bien, puesto que, la renta vendría a ser suspendida entonces se ve beneficiado solamente el arrendatario, generando así una desigualdad, ya que si bien muchos de los arrendatarios han visto afectados sus empleos, horas laborales y consecuentemente remuneraciones, muchos de los arrendadores cuentan con un único bien inmueble que les sirve para solventar sus necesidades y constituye fuente única para su subsistencia, en este sentido, el proyecto tiene una serie de falencias las cuales deben ser criticadas desde una perspectiva del arrendador que viene a ser la parte más afectada ante dicha situación.

En primer lugar, el proyecto de ley está dirigido a favorecer solamente al arrendatario, de manera textual se desarrolla en la exposición de motivos: “(...) *la importancia de la norma en la medida que existe una preocupación de un sector de la población que está representado*

*por los arrendatarios que a la fecha y como consecuencia de la declaratoria de Emergencia por el Poder Ejecutivo a la fecha han caído en desempleo(...)*<sup>61</sup>, de lo mencionado se advierte por el contrario que no se menciona alguna finalidad que se persigue en beneficio del arrendador, en ese aspecto se debe tener en cuenta que tanto las leyes que son aprobadas por el poder legislativo como los proyectos de ley deben pasar por un filtro de constitucionalidad, es decir, no puede existir una medida legislativa ya aprobada o una que se encuentra en espera de aprobación que desfavorezca a un sector, parte, segmento o grupo social, en el caso en concreto el grupo afectado son los arrendadores, de los cuales muchos de ellos en el tiempo de la pandemia encontraban su único sustento económico en los alquileres de sus viviendas.

En segundo lugar, como se puede inferir en el párrafo ocho de la exposición de motivos del Proyecto de Ley 5004/2020 se desarrolla también la idea de (...)” *establecer una moratoria excepcional lo cual no significa extinción de obligaciones, simplemente significa aplazamiento en los pagos, mientras dure el impacto de la medida de inmovilidad social contra las personas que carecen de un empleo formal(...)*. De lo expuesto existe una inconsistencia cuando el congresista establece el tiempo del aplazamiento, habla sobre la duración del impacto de la medida de inmovilidad social, lo cual resulta difícil de establecer cuánto es que puede durar el impacto de la medida sobre la población, no es algo que se pueda calcular o valorar, en ese sentido, deja abierta la posibilidad y no especifica el tiempo del “apoyo” a los arrendatarios, solamente advierte que hasta dos meses después de la finalización del estado de Emergencia; sin embargo no señala una fecha de inicio y la fecha de término se considera muy relativa de acuerdo a cada caso en concreto.

De este modo, el arrendando vive en una incertidumbre constante respecto de la renta de su alquiler, si bien, existe la posibilidad de que más de un arrendador tenga otro ingreso extra al de su vivienda alquilada; no obstante, al hablarse de una situación de caso fortuito o fuerza mayor como se ha catalogado a la pandemia la mayoría de estos dependían de la renta de sus arrendamientos y consecuentemente sus familias también.

En tercer lugar, el proyecto menciona el término vulnerabilidad económica el cual es explicado dentro de la exposición de motivos como esa situación que padece un sector de la población a la cual sólo hace referencia a arrendatarios que se encuentren desempleados, a los cuales se les hayan reducido sus jornadas laborales y consecuentemente su remuneración se haya visto afectada reduciendo sus ingresos.

---

<sup>61</sup> Proyecto de Ley 5004/2020-CR “*Medidas complementarias a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica*”, (2020).

Si bien el proyecto no ha precisado una definición de vulnerabilidad económica, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) ha hecho referencia a la población vulnerable como aquella que, sin ser pobre en un momento dado, tiene una alta probabilidad de caer en pobreza monetaria en el futuro. Esta definición se basa en la identificación de factores de riesgo que pueden afectar la estabilidad económica de los hogares, como la informalidad laboral, la falta de acceso a servicios financieros, la baja educación y la ausencia de redes de protección social<sup>62</sup>.

Teniendo en cuenta que el proyecto no cuenta con una definición de población vulnerable, aplicar el término vulnerabilidad económica sin tener en cuenta conceptos como lo de población vulnerable hace difícil la tarea de identificar quien se considera como una persona vulnerable y quien no, y en consecuencia hace difícil la labor de conocer a quien verdaderamente brindar el apoyo o no, de lo contrario, es ahí donde surgen las desigualdades ya que muchas veces personas que no se encuentran dentro de una vulnerabilidad económica son apoyadas mientras que las que realmente necesitan la ayuda no lo son.

**3.3.1.2 Postura del arrendatario.** La figura del arrendatario es la protagonista del Proyecto de Ley, ya que todo se basa en este sector de la población, dejando de lado a los arrendadores como ya se ha venido explicando anteriormente, en ese aspecto los más beneficiados muy aparte de la generalidad de arrendadores son las personas que no trabajan de manera dependiente, sino que poseen negocios propios y que al ver sus ventas e ingresos afectados a más del 40% (cifra mencionada en la exposición de motivos del mencionado Proyecto de Ley) les era fácil poder ser exonerados del pago de sus rentas a sus arrendadores.

Cabe precisar que este proyecto tiene una serie de ventajas que deben ser mencionadas, una de ellas es la protección contra el desalojo; sin embargo, doctrina peruana como Pasco (2018) sostiene que no existiría la causal de desalojo por falta de pago de la renta ya que el artículo 586 del Código Procesal Civil señala que el desalojo procede tanto contra el precario como contra el arrendatario: “Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución<sup>63</sup>”.

En ese sentido, el autor sostiene dos diferentes tipos de arrendamientos regulados en el Código Civil, el primero es un arrendamiento indeterminado en el artículo 1703<sup>64</sup> y el segundo

<sup>62</sup> Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), “Perú: Mapa de Vulnerabilidad Económica a la Pobreza Monetaria: Principales resultados” (febrero 2021).

<sup>63</sup> Alan Pasco, “La santidad contractual en tiempos del coronavirus: A propósito del proyecto de ley que propone la suspensión del pago de arrendamientos,” *Gaceta Jurídica*, n.º 148 (2020): 105–122.

<sup>64</sup> Artículo 1703.- Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante. Perú, *Código Civil*, art. 1703 (1984).

es un arrendamiento “determinado” en el artículo 1704<sup>65</sup>, con respecto al segundo tipo de arrendamiento Pasco (2018) advierte que no se puede hablar de una protección contra el desalojo porque el arrendatario no sería un ocupante precario, como se sabe la causal de desalojo regulada en el Código Civil tiene por finalidad recuperar la posesión del bien inmueble que pertenece al propietario o poseedor legítimo, en ese sentido, en el arrendamiento de plazo determinado si el contrato termina y el arrendador ha obviado comunicar al arrendatario la terminación del contrato esta última parte aún conserva a favor su título, con lo cual el arrendatario en lugar de pasar a ser poseedor precario, mantiene este título y el arrendamiento se convertiría en indeterminado. En consecuencia, no existiría una causal para invocar el desalojo, debido a que el arrendatario no se constituye como un poseedor precario.

**3.3.1.3 ¿Desigualdad entre las partes?** El proyecto de ley propuesto en el año 2020 genera una desigualdad entre ambas partes, atendiendo a un desequilibrio contractual como ya se ha venido mencionando, asimismo, va en contra de principios esenciales y reconocidos universalmente como lo son el de igualdad y no discriminación, los cuales son reconocidos a través de instrumentos internacionales como lo son la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Convención Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos civiles y políticos, así como también otros en el cual Perú forma parte y ha ratificado. Además, aquellos principios son reconocidos también bajo la normativa nacional y jurisprudencia peruana.

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario hacer mención del principio de equidad contractual, que vela por el equilibrio de la relación contractual que es lo más anhelado en todos los contratos; es decir, que ninguna de las partes se vea más beneficiada que otra incluso en un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, sino que se vele por su igualdad de trato y la búsqueda de una solución salomónica e igualitaria.

Chamie (2008) presenta como solución a una posible desigualdad generada por ese cambio de circunstancias no previstas para los contratos a la adaptación, lo importante es determinar en cuanto a la desproporción cómo proceder con el reajuste de las prestaciones , asimismo menciona dos tipos de desequilibrio contractual, el primero referido a la

---

<sup>65</sup> Artículo 1704.- Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento. Perú, *Código Civil*, art. 1704 (1984).

desproporción grave de las prestaciones, la posibilidad de modificar el contrato (su revisión) para corregirla, y la exclusión del remedio para los contratos aleatorios<sup>66</sup>.

La solución más igualitaria que sostiene el autor se encuentra dentro de la autonomía de la voluntad, puesto que, incentiva a que las partes tengan la posibilidad de revisar, modificar, adecuar el contrato para así evitar la desigualdad entre ambas, y puedan llegar a un acuerdo que beneficie a ambos no sólo a una parte como es el caso de los arrendatarios, ya que las dos partes al ser ciudadanos peruanos se encontraban en la misma situación de detrimento económico causado a raíz de la pandemia Covid-19.

### **3.3.2 Efectos jurídicos frente a una posible aplicación del proyecto de Ley 5004/2020-CR**

Tras una aprobación de este Proyecto de Ley se advierten una serie de efectos jurídicos, los cuales son mencionados dentro del presente proyecto, en ese aspecto, se analizarán cada uno de esos efectos. En primer lugar, se señala que la propuesta legislativa no alterará el marco constitucional, al contrario, se demostrará que existe una real preocupación por parte de los diferentes poderes del Estado en salvaguardar los derechos de las personas con vulneración económica. Ante ello, se cuestionan varios puntos, el primero de ellos es que si bien es cierto los poderes del Estado muestran interés por un sector de la población, habría que preguntarse qué es lo que pasa con la contraparte, ¿sería oportuno presentar otro proyecto de ley dirigido solamente para los arrendadores? o el proyecto de ley debió incluir también medidas complementarias a favor de los arrendadores para que no se vean afectados y así garantizar un equilibrio contractual. El segundo punto es acerca de la constitucionalidad de este proyecto, como se ha venido explicando en el presente trabajo habría una aparente contradicción entre el artículo 62 de la Carta Magna Peruana y el Código Civil, este proyecto no es del todo convincente pues pretende modificar la voluntad de las partes pactada desde un inicio para así brindar un apoyo y favorecimiento a los arrendatarios; es decir, se consideraría la constitucionalidad del mencionado proyecto si es que esta modificación posterior beneficiara a ambas partes; sin embargo, solamente lo hace a un sector de la población, en ese sentido, si bien es cierto existen estas alteraciones de circunstancias debido a un evento considerado caso fortuito o fuerza mayor que afecta el orden público como lo menciona el artículo 1355, no es posible hablar de una modificación del contrato como lo menciona el artículo 62 dado que estaría yendo en contra de la autonomía de la voluntad.

De la Puente y Lavalle (1991), sostiene que "el contrato ha dejado de ser obra exclusiva de los particulares para convertirse en el producto de la acción conjunta de ellos y del Estado,

---

<sup>66</sup> José Félix Chamie, *"Equilibrio contractual y cooperación entre las partes: El deber de revisión del contrato," Revista de Derecho Privado*, n.º 14 (2008).

con miras a obtener la satisfacción de necesidades comunes. La vida moderna pone cada vez más de manifiesto que es indispensable la colaboración de unos y otros para conjugar sus respectivos intereses, pues si bien corresponde a los particulares establecer entre sí relaciones jurídicas, corresponde también al Estado velar porque tales relaciones se encuentren dentro del marco del orden social, desde que el contrato es actualmente un fenómeno social y no exclusivamente individual"<sup>67</sup>.

### 3.3.3 Postura de la doctrina peruana frente al proyecto de Ley 5004/2020-CR

La mayoritaria doctrina peruana ha venido realizando pronunciamientos sobre el Proyecto de Ley del año 2020, el autor peruano Fort Ninamancco señala que es un proyecto con serias inconsistencias, ya que por un lado en la exposición de motivos no se aprecia un análisis alguno sobre su constitucionalidad, pues el artículo 62 de la Constitución contiene una prohibición de alterar o modificar los contratos ya celebrados mediante una ley, asimismo el proyecto no explica por qué otras figuras previstas en el Código Civil no son aplicables.

El civilista plantea que en el caso de los locales comerciales que fueron cerrados totalmente durante el Estado de Emergencia, es evidente que se está ante un supuesto de imposibilidad sobreviniente de la prestación del arrendador; es decir, no es posible que el arrendatario use el bien, ergo, este no está obligado a pagar la renta, pues el contrato no puede ejecutarse. De hecho, dependiendo del caso, podría hasta hablarse de una resolución del contrato conforme a lo previsto en el artículo 1156 del Código Civil, no obstante, el proyecto en cuestión lo que sugiere es que en estos casos el arrendatario igual debe pagar, solo que en un momento posterior. En lugar de defender al inquilino, inexplicablemente le impone una obligación.

Por el contrario, el civilista peruano Alan Pasco sostiene que uno de los argumentos más frecuentemente utilizados por los inquilinos para suspender el pago de la renta o quedar liberados por completo de sus obligaciones contractuales es el siguiente: *“la coyuntura por la que atravesamos, que constituye un evento extraordinario, imprevisible e irresistible (fuerza mayor), determina que los arrendatarios (debido a la pérdida de sus trabajos o a una considerable disminución de sus ingresos) no puedan cumplir con el pago de sus respectivas rentas. Esta situación generaría que, en algunos casos, aquellos estén autorizados para suspender temporalmente dichos pagos (fuerza mayor que genera una imposibilidad temporal) o, en otros, que queden exonerados definitivamente por haberse producido la resolución de sus*

<sup>67</sup> Manuel de la Puente y Lavalle, *El contrato en general: Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil – Tomo I* (Lima: Fondo Editorial, 1991).

*respectivos contratos (fuerza mayor que genera la imposibilidad definitiva de que el arrendatario cumpla con su obligación)”.*<sup>68</sup>

No obstante, el autor establece una distinción entre la fuerza mayor y la imposibilidad sobrevenida en relación con las deudas pecuniarias. En su criterio, dicha distinción no resulta un argumento válido para exonerar al deudor del cumplimiento de su obligación. Ello se debe a que, en el ámbito específico de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, la prestación principal a cargo del arrendatario consiste en el pago de la renta en dinero, lo cual la convierte en una obligación eminentemente pecuniaria. En este sentido, el deudor no tiene otra carga que la de entregar al acreedor la suma dineraria pactada en el contrato, sin que le sea jurídicamente admisible invocar la imposibilidad sobrevenida como causal de extinción de dicha obligación.

Para sustentar esta posición, el autor incorpora la categoría de las obligaciones genéricas, definidas en la doctrina como aquellas cuyo objeto está constituido por bienes determinados únicamente por su pertenencia a un género. Esta clasificación es relevante porque permite establecer una analogía con las obligaciones pecuniarias: en ambos casos, el objeto debido (ya sea una cosa genérica o el dinero como bien fungible) nunca desaparece, sino que permanece disponible en el tráfico jurídico. *El dinero como bien fungible siempre podrá ser reemplazado y por más esfuerzos que se hagan no podrá ser sujeto de extinción* (el resaltado es nuestro).

La importancia de esta distinción se hace particularmente notoria en el contexto de la pandemia, donde muchos deudores alegaron dificultades económicas para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Sin embargo, el autor sostiene que el arrendatario no puede alegar la imposibilidad sobrevenida como mecanismo para “librarse” de la obligación de pagar la renta. Para llegar a esta conclusión, se debe recordar que, históricamente, las obligaciones pecuniarias se consideraban comprendidas dentro de las obligaciones genéricas, dado que el dinero era tratado como un bien genérico. Bajo esta perspectiva, la obligación de pagar una suma de dinero es una obligación de dar que recae sobre un objeto genérico y fungible.

La semejanza entre obligaciones pecuniarias y genéricas se manifiesta, entonces, en dos aspectos centrales: en su origen histórico, donde el dinero fue concebido como parte del género, y en la consecuencia jurídica que de ello deriva, consistente en la inaplicabilidad de la fuerza

---

<sup>68</sup> Alan Pasco Arauco, “Impacto del coronavirus en los arrendamientos y contratos vinculados al uso de inmuebles con fines de vivienda: ¿Son útiles las herramientas del Código Civil para los arrendatarios?”, en *Covid-19 y su impacto en las relaciones jurídicas privadas*, presentado por Leysser León Hilario, 195–209 (Lima, Perú: Gaceta Jurídica, 2020).

mayor o la imposibilidad sobrevenida como causas de exoneración del cumplimiento. La doctrina, en forma reiterada, ha sostenido que ni las deudas de dinero ni las obligaciones genéricas pueden extinguirse por imposibilidad, dado que el objeto debido (una suma dineraria o un bien genérico) no desaparece de manera absoluta del comercio, el dinero, como género, no se extingue en sí mismo, pues siempre existen unidades de la misma especie que pueden sustituirse entre sí.

En el caso de las deudas pecuniarias, esta imposibilidad es descartada porque lo que se adeuda es un valor, una suma abstracta de dinero, que en todo momento puede ser sustituida, obtenida o reemplazada. El dinero, por su naturaleza fungible, no puede ser considerado jurídicamente como un bien irremplazable, lo que hace que el cumplimiento de la prestación nunca devenga en imposible. Por ello, aunque el deudor atraviese una crisis económica temporal que dificulte el cumplimiento inmediato, tal situación no alcanza el estándar de una imposibilidad absoluta, sino que únicamente configura una dificultad subjetiva o coyuntural. La doctrina es clara en señalar que la imposibilidad relevante para extinguir una obligación debe ser objetiva, definitiva y absoluta, lo cual no ocurre en las deudas de dinero.

De manera semejante, en las obligaciones genéricas rige el principio clásico *genus nunquam perit* (“el género nunca perece”), según el cual el deudor no puede invocar la imposibilidad de cumplimiento, dado que siempre existirán bienes dentro del género que permitan satisfacer la prestación. Así, cuando la obligación consiste en entregar bienes determinados solo por su género, la eventual destrucción de una parte o incluso de la totalidad de los bienes individualmente considerados no extingue la obligación, puesto que el género, como tal, subsiste.

En esa medida, tanto en las obligaciones pecuniarias como en las obligaciones genéricas, el deudor permanece vinculado al cumplimiento, sin que pueda liberarse válidamente mediante la alegación de fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida. La pandemia, si bien generó un contexto de grave afectación económica y social, no tuvo la virtualidad jurídica de transformar las obligaciones pecuniarias en obligaciones imposibles. Al contrario, reforzó la vigencia del principio de que las dificultades patrimoniales del deudor no son asimilables a una imposibilidad jurídica objetiva y definitiva. De allí que el autor peruano reafirme la inaplicabilidad de la imposibilidad sobrevenida y de la fuerza mayor a las deudas de dinero y a las obligaciones genéricas, en la medida en que el carácter fungible del objeto debido garantiza que el cumplimiento permanezca siempre posible en el ámbito jurídico.

### **3.4 Consecuencias de la alteración de la causa del contrato de arrendamiento urbano a propósito del COVID-19. La causa del contrato como alternativa para afrontar la laguna normativa del ordenamiento peruano frente a la pandemia**

Como se ha venido desarrollando a lo largo del presente trabajo, queda claro que la Declaratoria de Estado de Emergencia a nivel mundial a causa de la pandemia del Covid 19 dejó muchos estragos, incertidumbre y sobre todo desequilibrio en todos los ámbitos sociales, pero sobre todo provocó un cambio en el desarrollo normal de las relaciones contractuales, de manera particular en los contratos de arrendamiento urbano. Este tipo contractual el cual es sustentado en una lógica de reciprocidad entre el uso y goce del bien y el pago de renta se vio afectado gravemente por las medidas de aislamiento y restricciones impuestas por el Gobierno Peruano.

Una de las principales consecuencias que trajo consigo fue la imposibilidad o dificultad para cumplir con las obligaciones propias del contrato, especialmente en el caso de los arrendatarios. Muchos de ellos al no poder hacer uso de los bienes arrendados para fines comerciales, laborales, habitacionales, vieron frustrada la finalidad económica y funcional del contrato; es decir, la causa que había motivado al arrendatario a celebrar el contrato desaparecía temporalmente, sin que el arrendador dejara de exigir el cumplimiento de la contraprestación, evidenciando un claro desbalance entre las partes.

Este desequilibrio contractual puso en evidencia el desajuste entre el famoso principio *pacta sunt servanda* y las circunstancias sobrevenidas derivadas de la pandemia. La ausencia de mecanismos jurídicos adecuados para revisar y modificar las relaciones contractuales celebradas bajo unas condiciones normales generó una situación de desproporción material, esto es, la parte que más se vio afectada en recurrentes casos fue el arrendatario, ya que fue él quien asumió la carga de una prestación que había perdido su finalidad económica. Esto empeoró cuando se descubrió la laguna normativa en la que se encontraban el arrendador y arrendatario; no obstante, y frente a tal vacío las partes se vieron básicamente obligadas a acudir a remedios generales conocidos en el Código Civil, tales como: el caso fortuito y fuerza mayor, la teoría de la imprevisión, la solidaridad contractual, entre otros.

Lo anteriormente mencionado, en muchas situaciones no fue suficiente; es decir, muchos contratos al quedarse sin la finalidad que en un principio los motivó a obligarse tenían que volver a ser reestructurados, revisados, por ende, no resultaba suficiente solamente acudir a una de las soluciones mencionadas, ya que eso también resultaba un aumento de procesos y carga judicial que en dicho contexto resultaba complicado, en ese sentido, se necesitaba de soluciones prácticas, rápidas y que se adaptaran a la realidad de cada contrato.

Una de ellas que fue muy recurrida dentro del ordenamiento jurídico español fue la cláusula *rebus sic stantibus* que como se ha explicado de manera anterior permite que ante una alteración no previsible, extraordinaria y sobrevenida de las circunstancias que termine afectando de manera desproporcional a algunas de las partes, se tenga la posibilidad de modificar el contrato y en el caso más extremo de extinguirlo. Con aquello, se pretende decir que la obligación de cumplir con lo pactado se vuelve relativo cuando estas condiciones cambian de manera inesperada y radical, por lo que el cumplimiento ya no se ve como una posibilidad sino como excesivamente oneroso.

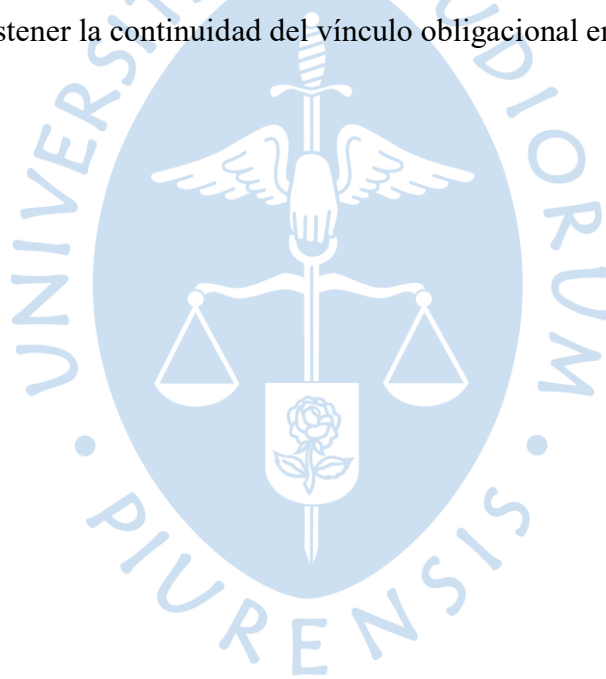
Una alternativa distinta a la prevista en el ordenamiento jurídico español radica en el uso de la causa del contrato como criterio interpretativo y funcional. En efecto, la causa, entendida como la motivación y finalidad que llevó a las partes a celebrar el contrato, puede verse alterada, frustrada o modificada por circunstancias imprevisibles, como las generadas por la pandemia del COVID-19. Esta alteración, en un primer momento, podría llevar a considerar la resolución del contrato como solución inmediata; sin embargo, dicha salida resulta radical, especialmente en un contexto de emergencia en el que las partes no contaban con los medios ni con el tiempo para celebrar un nuevo contrato. Además, una resolución inmediata habría perjudicado directamente a muchas familias que habitaban los inmuebles arrendados, exponiéndolas a posibles desalojos por la imposibilidad de pago.

En ese sentido, la causa contractual experimentó un cambio sustancial, y la opción más razonable frente a una situación extraordinaria como la vivida durante la pandemia fue modificar la finalidad del contrato sin extinguirlo, adaptándolo a las nuevas circunstancias. Solo a través de ajustes razonables y adaptaciones contractuales —de acuerdo con la realidad que enfrentaba cada arrendador y arrendatario— fue posible preservar la continuidad de los contratos. Así, si las partes acordaban una reducción de la renta, lo hacían apelando a la solidaridad contractual; si variaba el uso del bien arrendado por razones sanitarias o económicas, el contrato no se resolvía, sino que, en términos prácticos, “mutaba” según las preferencias de los contratantes y el nuevo panorama que la emergencia imponía. En resumen, los contratos sobrevivían porque su causa también se transformaba conforme a las necesidades reales de quienes los celebraron.

Lo expuesto permite advertir que la causa del contrato no es estática, sino que puede adaptarse a nuevas circunstancias sin que ello implique necesariamente su extinción. Un ejemplo claro de ello se evidenció en los arrendamientos de locales comerciales, los cuales, en un inicio, se destinaban a actividades distintas —como la venta de ropa, alimentos u otros rubros, pero que, ante la llegada de la pandemia, se transformaron en establecimientos

dedicados a la comercialización de productos de limpieza, medicamentos, insumos médicos y hospitalarios, contribuyendo así a enfrentar la emergencia sanitaria. De igual forma, otros contratos de arrendamiento, originalmente celebrados con una finalidad distinta, vieron modificada su causa de uso a raíz de las restricciones impuestas durante el estado de emergencia. Estas situaciones, que no son propias del curso ordinario de los hechos, evidenciaron la necesidad de dotar a los contratos de cierta flexibilidad, siempre bajo el amparo de la buena fe contractual y la voluntad común de las partes.

En este contexto, primó el principio de autonomía de la voluntad, piedra angular del derecho privado, el cual confiere a los contratantes la facultad de adaptar, modificar o redefinir las condiciones contractuales en atención a la realidad sobrevenida. Es decir, fue bajo el criterio libre y consensuado de las partes que se permitieron cambios sustanciales en el objeto o la finalidad del contrato, lo que reafirma el valor normativo y práctico de la causa como elemento dinámico, capaz de sostener la continuidad del vínculo obligacional en tiempos de crisis.



## Capítulo 4

### Regulación del contrato de arrendamiento urbano en el derecho comparado

#### 4.1 España

##### 4.1.1 Medidas adoptadas por la legislación española

El Covid-19, fue una crisis que afectó a todos mundialmente, generando caos e incertidumbre en los Estados respecto a la forma de regular la situación. Es así, que, en España, el Gobierno aprobó el Real Decreto 436/2020<sup>69</sup>, el día 14 de marzo de 2020, a través del cual se declaró el estado de alarma en todo el territorio con el fin de gestionar la emergencia sanitaria. Pues, si bien todos los territorios enfrentaban tal situación, España fue de los países más afectados, presentaba una alta tasa de contagio y mortalidad, lo cual generó que el Gobierno reaccione rápidamente dando medidas estrictas con la finalidad de parar las olas de contagio. El presidente Pedro Sánchez a través de una declaración les comunicó a los ciudadanos de España que estaban enfrentando una "emergencia sin precedentes" y pidió la colaboración de todos para detener la expansión del virus. Por lo que a través de este decreto se dictó como principales medidas: la suspensión de actividades educativas presenciales, la restricción de movimientos y el cierre de establecimientos no esenciales.

Si bien este Decreto sólo fue establecido por 15 días tal como se señaló en su artículo N° 03<sup>70</sup>, posteriormente se emitió varios decretos tales como el Real Decreto 476/2020 y Real Decreto 487/2020, a través de los cuales se extendió el estado de alarma hasta el 21 de junio de 2020. Una vez que se finalizó el estado de alarma, se inició una etapa de "normalidad", aprobada el día 09 de junio de 2020, el Real Decreto Ley 21/2020, en el que se emite medidas urgentes de contención, coordinación y prevención para afrontar la emergencia sanitaria y poder así mantener una nueva normalidad.

Consecuentemente, el 16 de julio de 2020, el Consejo Interterritorial del Sistema de Salud, aprobó el Plan de respuestas tempranas para controlar el brote de Covid-19. Sin embargo, esto no fue suficiente, ya que desde inicio de agosto empezó a incrementar los contagios debido a la reapertura de las actividades turísticas y el tránsito entre regiones, lo que originó que nuevamente aumente el número de contagios en todo Estado.

---

<sup>69</sup> España, *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo*, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

<sup>70</sup> Artículo 3. Duración. La duración del estado de alarma que se declara por el presente real decreto es de quince días naturales. España, *Real Decreto 463/2020*, art. 3.

Es de ese modo que el 25 de octubre de 2020, se volvió a declarar el estado de alarma mediante Real Decreto 926/2020, siendo que ante una segunda ola se impuso medidas aún más restrictiva, pero lo más confuso fue que dispuso la posibilidad que las comunidades autónomas puedan imponer la realización de prestaciones personales obligatorias en el ámbito de sus sistemas sanitarios y sociosanitarios, siempre que esto resulte imprescindible para responder a la situación de emergencia sanitaria.<sup>71</sup> Esta situación originó que se cree una confusión cada vez que los sistemas sanitarios emiten leyes, pues los ciudadanos no entendían cuál acatar.

Todo este contexto demuestra que España buscó regular la emergencia sanitaria, pero no solo promulgó decretos disponiendo el estado de alarma, sino que además emitió la adopción de medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 a través del Real Decreto 11/2020. Tal es así que respecto a los contratos de arrendamiento se estableció la suspensión extraordinaria y temporal del procedimiento de desahucio y lanzamiento para hogares sin alternativa habitacional, además de establecer la prórroga del contrato de arrendamiento durante el COVID-19.

**4.1.1.1 Suspensión extraordinaria y temporal del procedimiento de desahucio y lanzamiento para hogares sin alternativa habitacional.** El Gobierno de España, ante una crisis en la que diariamente aumentaba la tasa de mortalidad y de contagios, buscó regular legalmente el apoyo a los ciudadanos, pues tal como se señala el apartado precedente, se emitió el Real Decreto- Ley 11/2020<sup>72</sup> a través del cual se emiten disposiciones referentes a las medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familiares y colectivos vulnerables, además de disposiciones que regulen la estabilidad de la economía de España.

Es así que a través del artículo I<sup>73</sup> del primer capítulo de esta ley, se dispuso que en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el

<sup>71</sup> España, *Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre*, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

<sup>72</sup> España, *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo*, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

<sup>73</sup> Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. 1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO LEGISLACIÓN CONSOLIDADA Página 22 Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista. España, *Real Decreto-ley 11/2020*, art. 1.

arrendamiento o la expiración de plazo de duración de contratos de arrendamiento Urbano, las personas arrendatarias podrían argumentar una situación de vulnerabilidad económica que los imposibilite de encontrar una nueva alternativa de vivienda.

Siendo así, que el objetivo de dicha norma era dictar una medida que se aplique a los procedimientos que buscaban recuperar la posesión de propiedades por falta de pago o expiración del contrato. Esta medida, permitió que las personas vulnerables puedan solicitar la suspensión extraordinaria de desahucio si cumplían con los requisitos que se mencionan en el artículo 5 de este decreto, referentes a la vulneración económica y la no existencia de una alternativa habitacional. Esta protección se mantiene hasta el 31 de diciembre de 2024, permitiendo que hasta esa fecha las personas vulneradas puedan demostrar su imposibilidad para encontrar otra residencia y así solicitar ante el juzgado una suspensión extraordinaria.

Esta medida de regulación ante los contratos de arrendamiento es interesante puesto que no todos los países buscaban regular estas situaciones, dado que lo importante era sostener al Estado ante una crisis sanitaria en la que diariamente aumentaba la tasa de mortalidad en todos los países. Perú es uno de los países que no emitió regulación para dictar medidas complementarias y menos referente a los contratos de arrendamiento, a lo único que se puede homologar la regulación de España es el proyecto de ley N° 5004/2020-C.

En Perú, la regulación de los contratos de arrendamiento durante la pandemia no empleó nada relacionado a la suspensión de desalojo ni sobre la protección jurídica tan específica para limitar el desalojo. En cambio, lo único que utilizaban como medios de regulación era aquello que se señalaba en el código civil (artículos 1315, 1362, 1447, 1662 y 1687), además de brindar medidas de apoyo económico como los bonos, que fueron otorgados en varias oportunidades; sin embargo, cuando se emitían estos bonos no se señalaba que la finalidad de estos sea dirigida a un apoyo económico para aquellos que arrendaban viviendas o locales.

A diferencia de España en donde sí existía una regulación amplia y específica en cuanto a las condiciones y procedimientos que los arrendatarios y arrendadores debían seguir, en el Perú lo único que se brindaba era un catálogo de posibilidades, mas no busco guiar a las partes contratantes con la finalidad de enumerar las opciones a las cuales podían acudir las partes. Si bien la intervención del Estado Peruano no podría ser directamente ya que iría en contra de la libertad contractual, si podría ordenar las posibles opciones que se brinden a las partes para que ellos sean conscientes del posible procedimiento los cuales podrían acudir, esta era situación que no podría haber sido prevista en los contratos, por lo si bien no puede intervenir en ellos, si puede dirigirlos a una correcta solución del conflicto.

**4.1.1.2 Prórroga del contrato de arrendamiento durante el COVID-19.** En el Real Decreto 11/2020, también se establece en el artículo N° 2, lo referente a la prórroga de los contratos de arrendamiento urbano durante la pandemia en el cual se permitía extender el contrato de arrendamiento por un periodo adicional de 6 meses para aquellos contratos que vencieran entre la entrada en vigor de este decreto (31 de marzo de 2020) y el 28 de febrero de 2022. Esta era una medida que se aplicaba solo a arrendamientos de vivienda que se encuentren bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994<sup>74</sup> y que debía ser solicitada por el arrendatario, estando el arrendador obligado a aceptar la solicitud, salvo existan excepciones como la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda.

El beneficio de esta regulación específica es que permite a los arrendatarios españoles tener seguridad que tendrán una extensión del contrato de arrendamiento en condiciones justas, pues aún se mantiene los términos y condiciones que se pactó en un inicio en el contrato original.

Quicios (2021) opina respecto a este artículo y señala que: *esta regla COVID, comparada con las referentes a moratorias y suspensión del desahucio, es en mi opinión la menos ofensiva para los arrendadores de viviendas, aunque sin duda coarta la libertad de contratación e incide en la seguridad jurídica porque se aplica a contratos ya nacidos. El mantenimiento de la crisis en el momento presente creo que justifica el derecho del arrendatario a que se prorrogue obligatoriamente el contrato.*<sup>75</sup>

A diferencia de la regulación española, el Estado peruano no implementó una medida similar que busque garantizar de forma directa el derecho a los arrendamientos. En Perú no se impuso prórrogas y en la misma línea de lo que señalaba Quicios este artículo es contrario al derecho de libertad contractual, que tal como ellos la regulan, en el Perú también se encuentra regulada en la Constitución, es por tal motivo que imponer esto como solución en Perú podría cuestionar la inconstitucionalidad de dicha medida.

Realmente, la medida tiene como finalidad proteger a los arrendadores, y teniendo en cuenta que es un contexto imprevisible, podría justificarse el fin de tal medida. Sin embargo, se debería tener en cuenta la redacción del artículo porque no podría ser una imposición a las partes y menos podría ir contra la esencia del origen del contrato, por lo tanto es muy difícil tratarla de adaptar al ordenamiento peruano pues en Perú prevalece la libertad contractual y son las partes quienes regulan la formación de su contrato, en el cual la intervención del Estado es

---

<sup>74</sup> España, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

<sup>75</sup> Quicios Molina, "Covid y arrendamientos de vivienda," Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid (2021).

mínima y esta medida Española se comporta como una opción aplicable por los arrendadores pero de obligatorio cumplimiento para los arrendatarios (sin que exista aceptación de por medio), pues no podrían renegociar, menos conversar y llegar a un consenso.

**4.1.1.3 Falta de liquidez e imposibilidad para el cumplimiento de la prestación.** La falta de liquidez e imposibilidad de los sujetos conlleva a que se dicten distintas medidas en el ordenamiento español. Ante ese contexto en la que los arrendadores se encontraban en una drástica situación de disminución de ingresos y falta de liquidez, para que cumplir con la contraprestación es que emite el Real Decreto 11/2020, en que además de establecer la suspensión extraordinaria y temporal del procedimiento de desahucio y lanzamiento para hogares sin alternativa habitacional, y la prórroga del contrato de arrendamiento durante el COVID-19, en el artículo 3<sup>76</sup> y 4<sup>77</sup> también se regula la figura de moratoria de deuda arrendaticia. La finalidad de este artículo estaba en brindar protección a las personas que se encontraban en una situación de vulneración económica que los imposibilitaba de cumplir con la contraprestación.

Es a través de este artículo y los posteriores, que se ofrecía al arrendador el derecho a elegir suspender el pago de la renta durante un cierto periodo de tiempo o facilitar la reestructuración de la deuda, permitiendo que se otorgue seguridad a los arrendatarios. La moratoria o también llamada condonación de la deuda estaría vigente sólo hasta que dure el estado de alarma o persista su situación de vulnerabilidad. Es así como, en caso de moratoria, la renta se aplazaría mediante el fraccionamiento de las cuotas que adeuda durante un periodo de tres años. Además, según lo que establece el artículo 4, el arrendatario no tenía penalización

<sup>76</sup> Artículo 3. Moratoria de deuda arrendaticia. Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo y hasta el artículo 9, ambos incluidos. España, *Real Decreto-ley 11/2020*, art. 3.

<sup>77</sup> Artículo 4. Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda. 1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, hasta el 28 de febrero de 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. 2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas: a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. (...). España, *Real Decreto-ley 11/2020*, art. 4.

alguna y no tendría que pagar intereses por el anticipo de liquidez que supone el fraccionamiento y aplazamiento del pago.

En esa misma línea, Llorente San Segundo (2020), mencionaba que esta no era la única medida pues España no solo había previsto medidas para los arrendadores que sean grandes tenedores sino también para aquellos que no fueron grandes tenedores. Es así que esta autora señala que: el artículo 8, bajo la rúbrica, de “modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento”, dispuso que el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad, podría solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del Decreto, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicaría a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas. Si la persona física arrendadora no aceptara ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida, esta podría tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.<sup>78</sup>

Pero además de ello, el Gobierno Español también emitió el Real Decreto-Ley 15/2020<sup>79</sup> en el que busco prever medidas beneficiarias a los autónomos y pymes arrendatarios que se encuentren en una situación de problemas económicos y que les dificultaba realizar los pagos de renta. Esta norma busco ayudar a los negocios, debido que el Covid-19 también los afectó, ya que el aislamiento provocó la disminución de ventas, generando caos en las empresas que mantenían un contrato de arrendamiento pues ya no contaban con la liquidez suficiente para las rentas, por lo que en esos casos, si el arrendador era una empresa o entidad pública de vivienda, los arrendatarios tenían el derecho a aplicar una moratoria en el pago e incluso tenían la posibilidad de usar una fianza arrendaticia con el objetivo de financiar alguno de los periodos de renta aplazados.

Si bien en el Perú, los ciudadanos también se encontraban en una situación de insolvencia siendo imposible que se cumplan con sus obligaciones prestacionales, el Gobierno

---

<sup>78</sup> María Inmaculada Llorente San Segundo, “COVID-19 y arrendamiento de inmuebles: El reto de mantener el equilibrio contractual en las relaciones arrendaticias en tiempos de pandemia,” *Revista de Derecho UNED*, n.º 29 (2022): 60.

<sup>79</sup> España, *Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril*, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Peruano ante tal situación no señaló ninguna solución respecto a la forma en cómo podían afrontar la insolvencia para realizar el pago de las rentas. Sin desmerecer el trabajo que hizo el Gobierno Peruano, sí tuvo preocupación respecto a las micro y grandes empresas, pues se desarrolló el proyecto “Reactiva Perú”, en el que se brindó apoyo a un gran número de empresas, pero este tipo de medidas tenían como finalidad estabilizarse económicamente, más no era una medida dirigida directamente a regular ciertas situaciones en específico, tal como lo hizo España.

#### 4.1.2 Alternativas normativas de los legisladores españoles

Tal como se ha mencionado en párrafos anteriores, España realizó determinadas medidas a fin de estabilizar a la sociedad frente al Covid-19, sin embargo Llorente San Segundo (2020) señaló que las medidas adoptadas en un inicio tenían un alcance reducido, pues eran acciones rápidas ante la crisis del coronavirus, siendo así que conforme se prolongaba la emergencia sanitaria, todos los Estados fueron emitiendo distintas normativas que busquen ajustar las anteriores a efectos que proteger a los ciudadanos.

En ese sentido, si bien en su momento la respuesta del Gobierno español respondió a la crisis ocasionada por la pandemia, los mecanismos señalados no equilibraron las opciones que tenía tanto el arrendador como el arrendatario, pues inclinaban la balanza hacia el arrendatario. Es así como, conforme existían nuevas olas de contagio esto empujó a las autoridades nacionales a seguir emitiendo normas, tal como el Real Decreto 37/2020<sup>80</sup> a través del cual se buscó corregir y ajustar los efectos asimétricos del Real Decreto 11/2020, asegurándose de brindar protección a los arrendadores, estableciendo mecanismos de compensación económica siempre que cumplan los requisitos establecidos por ley<sup>81</sup>.

Del mismo modo, también emitió el Real Decreto 8/2021<sup>82</sup> a fin de implementar medidas posteriores al estado de emergencia sanitaria, en la cual se reafirme y fortifique la

<sup>80</sup> España, *Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre*, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

<sup>81</sup> Real Decreto-ley 37/2020. (...) Disposición adicional segunda. Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación. 1. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas. (...). España, *Real Decreto-ley 37/2020*, Disposición Adicional Segunda.

<sup>82</sup> España, *Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo*, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

continuidad de las medidas de protección para los colectivos más afectados. Además de ello, otra de las leyes que promulgó fue el Real Decreto-ley 11/2021<sup>83</sup>, que si bien no introdujo nuevas disposiciones relacionadas al arrendamiento sí busco ser firme con las medidas adoptadas en el Decreto-Ley 11/2020 y 37/2020.

Es decir, si bien durante la pandemia el gobierno aprobó distintos Reales Decretos, estos no establecieron mecanismos claros y específicos para renegociar los contratos, permitiendo así que aquellos arrendatarios que consideren dichas medidas como insuficientes negocien directamente entre ellos o acudan a la vía judicial. En ese sentido, Llorente San Segundo (2020) señala que otra posible alternativa sería la aplicación por analogía de algunos artículos del Código Civil, como lo es el artículo 1575 del CC en lo referente a *caso fortuito extraordinario*. Además, explícitamente señala que conforme la Sentencia de la Audiencia de Segovia núm. 148/2006 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra n.º 375/2016: *También se ha alegado la posible aplicación del art. 26 LAU que establece para los arrendamientos de vivienda el derecho del arrendatario a suspender el contrato mientras duren las obras que hayan sido decretadas por la autoridad competente para que la vivienda sea habitable y que sería aplicable a los arrendamientos para uso distinto a vivienda, en virtud del art. 30 LAU, y que en el caso de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, se han inclinado como alternativa excepcional a la “cláusula rebus sic stantibus”*.

A diferencia de España, el Gobierno peruano no aprobó una legislación vinculante al arrendamiento, si bien existieron intentos como lo fue el Proyecto de Ley 5004/2020-CR eso no llegó a buen término. No obstante, aun cuando en España sí se mantuvo normativa específica, existieron otras vías alternativas de solución, tales como: los artículos N° 26 y N° 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la cláusula rebus sic stantibus, vías alternativas que, en comparación con el ordenamiento peruano, demuestran el gran de regulación del estado español frente al estado peruano, pues el Gobierno del Perú sólo se ciñó a lo regulado en el Código Civil como principales remedios.

#### **4.1.3 Análisis de la cláusula rebus sic stantibus bajo el ordenamiento español**

La cláusula *rebus sic stantibus*, carece de una regulación expresa en el ordenamiento jurídico español. Sin embargo, su importancia y aplicación práctica han sido reconocidas progresivamente gracias al desarrollo jurisprudencial del Tribunal Supremo de España desde

---

<sup>83</sup> España, *Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio*, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.

hace más de 80 años. Esta evolución ha permitido consolidar su uso como mecanismo excepcional para adaptar los contratos cuando las condiciones inicialmente pactadas se ven profundamente alteradas por factores imprevisibles y extraordinarios.

En ese sentido, se ha observado que los momentos de mayor tensión económica y social han sido decisivos para el resurgimiento y redefinición de la cláusula. Como señala Mocholí Ferrándiz, “si se examina la cláusula *rebus sic stantibus* en los últimos cien años, se puede observar cómo en los grandes momentos de crisis social y económica es cuando se produce una proliferación y reformulación de esta cláusula, configurándose sus requisitos y criterios de aplicación, como ha acontecido en momentos tales como los años de la postguerra, la crisis industrial, la gran crisis de los 90 o la crisis de 2008”<sup>84</sup>. Esto demuestra que el contexto histórico influye directamente en la interpretación jurídica de las instituciones contractuales, siendo así que resultó de gran importancia durante el Covid-19.

Es a través de los años que la regulación jurisprudencial de la cláusula *rebus* ha evolucionado de una doctrina tradicional a una mucho más moderna. En la doctrina tradicional, la cláusula tuvo fuertes elementos que permitieron configurar sus posteriores rasgos en el ordenamiento español, una de las más importantes es la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1959, la cual permitió se cristalice la formulación que será utilizada durante décadas por la jurisprudencia española: (i) alteración extraordinaria en las circunstancias al momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; (ii) desproporción exorbitante entre las pretensiones de las partes contratantes que derrumba el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones; (iii) que todo ello acontezca por la superveniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles; y (iv) que se carezca de otro medio de remediar y salvar el perjuicio<sup>85</sup>. Además, el Alto Tribunal fue firme al señalar que se trata de circunstancias habilitantes que se deben dar de forma conjunta, por lo que ante la falta de alguna de ellas no podría aplicarse la cláusula.

Posteriormente, uno de los hitos jurisprudenciales más relevantes del ordenamiento español es la Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014, de 30 de junio, la cual establece los requisitos para su aplicación: una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias, una desproporción grave entre las prestaciones contractuales, la inexistencia de cláusulas de asunción del riesgo y una actuación de buena fe por parte del demandante.<sup>86</sup> Es así que esta

---

<sup>84</sup> Alejandro Mocholí Ferrándiz, *Análisis de la evolución jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus. Su posible aplicación tras la pandemia COVID-19* (2020).

<sup>85</sup> Tribunal Supremo (España), Sentencia 000/1959, de 6 de junio de 1959.

<sup>86</sup> Tribunal Supremo (España), Sentencia 333/2014, de 30 de junio de 2014.

sentencia estableció los criterios claros sobre su aplicación, limitándose a situaciones de desequilibrio.

En otras palabras, la aplicación de esta cláusula se justifica cuando las circunstancias que existían al momento de celebrar el contrato han cambiado de forma radical, inesperada y ajena a las partes, generando un desequilibrio contractual que compromete los principios de justicia contractual. En tales casos, la alteración no solo debe ser imprevisible y extraordinaria, sino que también debe romper la equivalencia de las prestaciones, afectando la conmutatividad del contrato y vulnerando la buena fe que debe regir toda relación contractual. Es decir, la cláusula permite mitigar los efectos de una desproporción excesiva entre las obligaciones de las partes, preservando así el equilibrio y equidad del vínculo jurídico.

Es así como años después, durante la pandemia del COVID-19, esta jurisprudencia tuvo especial relevancia, pues permitió que la cláusula adquiriera un rol protagónico en el ámbito del derecho contractual español, especialmente en los casos relacionados con el arrendamiento urbano. La paralización de actividades económicas, la pérdida de ingresos y las restricciones impuestas por el estado de alarma generaron situaciones en las que muchas personas no pudieron cumplir con sus obligaciones contractuales según los términos pactados. Ante esta realidad, la cláusula se convirtió en una herramienta jurídica idónea para reequilibrar los efectos contractuales y evitar consecuencias desproporcionadas para las partes más perjudicadas.

El ordenamiento español empezó a admitir la aplicación de esta figura como vía para revisar o resolver contratos cuando se demostraba que la emergencia sanitaria y sus repercusiones económicas habían alterado las circunstancias sobre las que se construyó el acuerdo. Esta apertura jurisprudencial, pese a la inexistencia de una regulación legal específica, permitió dar una respuesta justa a la crisis sin desnaturalizar el principio *pacta sunt servanda*. En efecto, la interpretación de los jueces integró la cláusula *rebus sic stantibus* con otros principios fundamentales del derecho contractual, como la buena fe y la equidad, garantizando así una protección equilibrada a las partes, particularmente a quienes se encontraban en una posición de vulnerabilidad.

En este contexto, los tribunales españoles comenzaron a aplicar de forma flexible la doctrina establecida por la Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014, la cual se mencionó en párrafos anteriores, permitiendo así un ajuste temporal o una reducción de rentas cuando se probaba que existía una alteración grave y sobrevenida de las circunstancias. Por ejemplo, en la Audiencia Provincial de Barcelona, en su sentencia de 15 de octubre de 2020, el juez reconoció la procedencia de reducir el alquiler de un local cerrado por orden administrativa,

aplicando la cláusula *rebus sic stantibus*<sup>87</sup>. Es así que, autores como Francisco Capilla Roncero resaltan que esta etapa marcó un “giro práctico” en la aplicación de esta cláusula, pues consolidó la intervención judicial como un mecanismo real de adaptación contractual ante crisis sistémicas<sup>88</sup>. De este modo, la pandemia operó como catalizador para la legitimación plena de esta figura dentro del derecho privado español.

A diferencia de España, el ordenamiento jurídico peruano sí contempla expresamente una figura equivalente a la cláusula *rebus*. El artículo 1440 del Código Civil establece que si, por causas extraordinarias e imprevisibles, el cumplimiento de una obligación a plazo resulta excesivamente onerosa para una de las partes, esta podrá solicitar judicialmente la resolución del contrato. Esta norma recoge claramente el espíritu de la cláusula *rebus sic stantibus*, reflejando un enfoque más normativo. No obstante, en la práctica, ambos ordenamientos exigen requisitos similares: imprevisibilidad, alteración grave del equilibrio contractual y ausencia de asunción de riesgo. Cabe resaltar que, durante la pandemia, la doctrina de ambos países adoptó posturas flexibles, resaltando la equidad y la buena fe contractual, lo cual demostró que es posible que exista una convergencia práctica a pesar de las diferencias normativas.

Esta comparación pone en evidencia como distintas tradiciones jurídicas buscan afrontar el mismo problema desde enfoques normativos dispares. Sin embargo, desde mi opinión esta cláusula podría ser una gran herramienta en el ordenamiento peruano pues reforzaría la aplicación práctica del artículo 1440 del Código Civil, ya que su uso ha sido históricamente tímido, dado que ha existido falta de desarrollo judicial, en comparación con el ordenamiento español, el cual muestra cómo la jurisprudencia ha llenado ese vacío normativo mediante criterios claros, dando respuestas razonables frente a situación de crisis como la pandemia. En ese sentido, sería ventajoso que el sistema jurídico peruano adopte la cláusula *rebus sic stantibus*, la cual permitiría aportar soluciones más claras y rápidas en correlación con el artículo 1440, teniendo así una respuesta más firme que genere jurisprudencia coherente, generando así mayor confianza en las partes a fin de que busquen afrontar circunstancias adversas sin romper su relación contractual.

---

<sup>87</sup> Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4.ª, *Sentencia n.º 746/2020*, de 15 de octubre de 2020.

<sup>88</sup> Francisco Capilla Roncero, “La cláusula *rebus sic stantibus* en tiempos del COVID-19: del reconocimiento teórico a la aplicación práctica”, *Revista de Derecho Privado*, n.º 25 (2021): 102.

## 4.2 Chile

### 4.2.1 Panorama general frente a los contratos afectados por la pandemia desde la perspectiva del ordenamiento chileno

Los contratos dentro del ordenamiento jurídico chileno fueron afectados como se esperaba en la mayoría de los países de Latinoamérica, en esa misma línea fue cada uno de los gobiernos quienes se encargaron de emitir disposiciones legales, decretos de urgencia y leyes referidas al acontecimiento extraordinario de la pandemia, esto con la finalidad de poder regular desde un nuevo panorama todos los sectores afectados.

En el caso chileno, la situación reguladora fue distinta, Maza y Vidal (2020) sostienen que a diferencia de países como Alemania, España, que tuvieron una ley que intentó un tratamiento sistemático de las consecuencias jurídicas del Covid-19 ellos no tuvieron un sistema integrado que pudiera paliar de manera directa la situación de la pandemia, asimismo, tampoco existió regulación específica acerca de los contratos en ejecución, arrendamiento, préstamo, entre otros, a comparación de otras legislaciones; sin embargo, si se habla de una ley que se ocupó explícitamente de la situación del Covid-19 y que tuvo influencia en ciertos contratos, esta ley es la 21.227 que facultó el acceso de prestaciones de seguro de desempleo de la ley 19.728 en circunstancias excepcionales y reguló cuestiones propias del contrato de trabajo y seguro de cesantía.<sup>89</sup>

Ambos autores nos dan una perspectiva diferente al afirmar que no existe bajo su ordenamiento una regulación respecto de este tema relativamente nuevo; no obstante, su enfoque se basa en figuras jurídicas que ya han venido siendo estudiadas y analizadas a lo largo de este trabajo y desde la óptica del derecho peruano. El caso fortuito y fuerza mayor es la base de su análisis, ya que enfocan a la pandemia como un supuesto de caso fortuito, ya que provocó una alteración sobrevenida de las circunstancias entre las partes y de la cual se debe garantizar el equilibrio contractual y la autonomía de la voluntad.

Por otro lado, señalan que durante el año 2020 sólo existió un proyecto de ley<sup>90</sup> que se pronunciaba específicamente por los arrendamientos con fines habitacionales y se encontraba

<sup>89</sup> Iñigo de la Maza Gazmuri y Álvaro Vidal Olivares, “El impacto del Covid-19 en los contratos. el caso chileno: medidas excepcionales y derecho común”, n° 2 (Revista de Derecho Civil, 2020):135-148.

<sup>90</sup> Chile: “Artículo único: Mientras se encuentre en vigencia de estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado en razón de la pandemia Covid-19, se dispone de las siguientes medidas: 1) No se podrá aumentar el precio del arriendo de viviendas que sean destinados a la habitación personal o familiar. 2) No se podrá aumentar el precio del arriendo de locales comerciales a micro, pequeños y medianos empresarios, definidos en la Ley N°20.416 que fija normas especiales para las empresas de menor tamaño. 3) Suspensión, si así lo requiere el arrendatario o arrendataria, del pago de arriendo de vivienda para familias que se encuentran dentro del primer quintil según lo define la encuesta Casen. 4) Suspensión, si así lo requiere el arrendatario o arrendataria, del pago de arriendo de vivienda para personas pensionadas. 5) Suspensión, si así lo requiere el arrendatario o arrendataria, del pago de arriendo de local para Micro o Pequeños empresarios cuyos

compuesto por un sólo artículo en el que se disponen varias medidas a favor de los arrendatarios respecto de elementos esenciales del contrato como lo son; el precio, desalojos, medidas administrativas, entre otros.

#### **4.2.2 Proyecto de ley “Prohíbe el alza en las rentas de arrendamiento y dispone la suspensión de su pago, así como del desalojo del arrendatario (...)” expuesto en el Boletín 13373-03**

El Covid-19, creó una serie de incumplimientos por parte de los sujetos que mantenían un contrato, pues muchos de los países imponían como principal medida el confinamiento, de modo que legalmente creó grandes problemas, siendo uno de los más comunes los contratos de arrendamiento de vivienda, es así que Chile, a la fecha que el covid estaba en auge, lo único que mantenía era una proyecto de ley titulado: “Prohíbe el alza en las rentas de arrendamiento y dispone la suspensión de su pago, así como del desalojo del arrendatario, en los casos y bajo las condiciones que indica, durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado en razón de la pandemia por Covid-19.”<sup>91</sup>

En este proyecto de ley se proponía que mientras esté vigente el estado de excepción constitucional de catástrofe se disponía como medidas: que no se podía aumentar el precio del arriendo tanto de habitación personal como de locales comerciales; se suspendía el pago de arriendo de vivienda para familias, personas pensionadas o locales comerciales- si así lo requiere el arrendatario-; se suspendía los desalojos decretados por procedimientos judiciales o por medidas administrativas de la autoridad pública. Señalando además que posterior al estado de excepción, las deudas por arriendo que no fueron pagadas serían debidamente reajustadas y prorrateadas.

Maza y Vidal (2020) refieren que en Chile ya existían algunos proyectos de ley, respecto del contrato de arrendamiento y del de préstamo de dinero cuya regulación es exactamente la misma que antes de la pandemia<sup>92</sup>, es decir ellos criticaban que lo planteado en estos proyectos

---

ingresos anuales por ventas y servicios y otras actividades del giro sean inferiores a 25.000 UF en el último año calendario y que hayan tenido una caída de sus ventas, en el último mes, de más del 50% con respecto al mes anterior. 6) Suspensión de desalojos decretados por procedimientos judiciales, sean estos contenciosos o voluntarios. 7) Suspensión de medidas administrativas de la autoridad pública cuya finalidad sea el desalojo de un bien público, fiscal o privado. 8) Una vez finalizado el estado de excepción constitucional de catástrofe por Covid19, las deudas por arriendo no pagados debido a la presente norma serán debidamente reajustadas y prorrateadas, a solicitud del arrendatario o arrendataria, en los siguientes 12 meses, a menos que las partes acuerden una fórmula distinta.”

<sup>91</sup> Chile, Boletín N° 13.373: “Prohíbe el alza en las rentas de arrendamiento y dispone la suspensión de su pago, así como del desalojo del arrendatario, en los casos y bajo las condiciones que indica, durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado en razón de la pandemia por Covid-19.”

<sup>92</sup> Iñigo de la Maza Gazmuri y Álvaro Vidal Olivares, “*El impacto del Covid-19 en los contratos. El caso chileno: medidas excepcionales y derecho común*,” Revista de Derecho Civil, n.º 2 (2020): 135-148.

de ley era exactamente lo mismo que se buscaba regular en una situación normal, por ello se quedaron en simples proyectos y no fueron promulgados.

Al igual que Chile, Perú también planteó un proyecto de Ley que busca implementar medidas para proteger a los arrendatarios, sin embargo, solo quedó en el estadio de proyecto. Ambos no tenían el mismo alcance en sus medidas pues el proyecto chileno busca abarcar una amplia protección en la que incluía la congelación de precios y suspensión de pagos para grupos específicos (familias, pensionados y pequeñas empresas), en cambio el alcance de las medidas en Perú se limitaba a la suspensión de desalojos y dejaba que se negociara la reestructuración de deudas.

Es decir, el proyecto chileno fue más amplio y detallado, brindando protección a ciertos sectores en específico, en cambio el proyecto peruano ofrece menos protección específica centrándose en la suspensión de desalojo y promoviendo la renegociación, evitando imponer medidas obligatorias de alivio de pagos o congelación de precio, puesto que era congruente con lo regulado en la Constitución Política referente a la libertad contractual.

### **4.3 Argentina**

#### **4.3.1 El contrato de locación en la legislación argentina ante el COVID-19**

Como en todos los países del mundo, la República de Argentina fue golpeada por la pandemia Covid-19 dejando sectores desprotegidos, pendientes de regulación a través de disposiciones legales que puedan paliar la situación complicada para toda su población. Como es sabido los contratos de locación argentinos fueron afectados como todos; sin embargo, se tomaron una serie de medidas para favorecer a los locadores que en principio serían la parte más afectada, por quedarse evidentemente sin ingresos ni respaldo económico debido a la crisis económica que generó la declaratoria del Covid-19 como una pandemia de nivel mundial.

En ese sentido, Vera (2021) señala que Argentina cuenta con una gran experiencia en regulaciones del mercado de vivienda en alquiler o más conocido como arrendamiento de viviendas, entre las más importantes destaca las leyes 11.156 y 11.157 las cuales fueron sancionadas durante el gobierno de Yrigoyen, así también en el año 1943 se dispuso una serie de decretos de urgencia siendo resaltado el 1580/43 que dispuso una baja de hasta el 20% de los contratos y se prohibieron los desalojos por faltas de pago<sup>93</sup>; así también se dictaron Decretos de urgencia y necesidad como el 320/2020, 766/2020, los cuales señalaban la prórroga de los contratos cada ciertos lapsos de tiempo, la prohibición de los desalojos, la invariabilidad de las rentas, entre otros supuestos.

---

<sup>93</sup> Leandro Vera Bello, "Regulaciones de la vivienda en alquiler en épocas de pandemia Covid-19. Una reflexión desde la voz de los inquilinos," Revista de Crítica Social, n.º 24 (2021).

Asimismo Abatti y Rocca (2020) sostienen que: “Desde el advenimiento de la pandemia originada por el denominado “Covid-19”, que motivó la sanción de los DNU 260/2020 y 297/2020, se ha producido una nueva causa de generación de desequilibrio en las contraprestaciones a cargo de los locatarios, especialmente en los contratos de locación inmobiliaria de destino comercial, oficinas y galpones, que afecta la posibilidad de pago por el escalonamiento pactado contractualmente en tiempos normales en el valor de los alquileres, que los descolocan en relación al valor de plaza, que tiende a la baja por el decrecimiento de la actividad económica en general”.<sup>94</sup>

**4.3.1.1 La ley N° 27.551.** La Nueva Ley de Alquileres, Ley N° 27.551 fue sancionada a mediados del año 2020 en plena crisis generada por la pandemia Covid 19, ahora bien, es necesario preguntarnos cuál fue la razón por la que se decidió sancionar a esta ley, Pita (2021) señala que la modificación del plazo mínimo y la regulación del precio de la locación habitacional fueron los tópicos más cuestionados de la ley 27.551<sup>95</sup>. En ese sentido, se puede apreciar de la Ley que, en efecto, existe una sustitución del artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el artículo 1.198 el cual establece el plazo mínimo de la locación de inmueble y expresa: “*contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199*”. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa”.

Haciendo una comparativa con el ordenamiento peruano y el proyecto de ley 5004/2020 CR aquel se centró en la suspensión de la renta a favor del propietario del bien, favoreciendo al arrendatario, en este caso la Ley es cuestión se tildó de inconstitucional de la misma forma, puesto que modificó el plazo y el precio de la locación, elementos esenciales del contrato, por ende, afectó a una de las partes que como ya se ha venido explicando a lo largo de este trabajo es el arrendador.

De este modo, Briña (2020) sostiene que el precio es un elemento esencial y determinante del contrato de locación y, según el artículo 1187 del Código Civil Argentino este debe ser en dinero<sup>96</sup>, es así que Lorenzetti (2002) señala que previamente a la entrada en vigencia de la ley en cuestión en los contratos de locación inmobiliarios ningún contratos tenía un precio mensual único por los veinticuatro meses de locación, y de alguna manera eran las

<sup>94</sup> Enrique Abatti y Ival Rocca, “Renegociación de alquileres: imprevisión,” García Alonso, 2020.

<sup>95</sup> Enrique Pita, “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551”. *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, n° 01 (2021).

<sup>96</sup> Mario Briña, *Nueva ley de alquileres: Análisis de sus modificaciones aspectos jurídicos y tributarios* (Buenos Aires: Errepar SA, 2023).

partes quienes actualizaban los valores locativos con diferentes alternativas: a) se fijaban un precio único del total del contrato y pago escalonado<sup>97</sup> en los meses que encubrían ajustes cada seis meses; b) se determina como valor mensual del alquiler el del último mes de contrato y se realizaban supuestas “bonificaciones”.

Es en ese sentido, que tal y como sucedía en el ordenamiento peruano, se debe tener en cuenta si es que una ley o su proyecto puede llegar a modificar las condiciones del contrato de manera posterior, o en este caso tratar de modificar elementos esenciales del contrato como lo es el precio y la duración de aquéllos, quedando abierta la posibilidad de atentar contra la autonomía de la voluntad y cláusulas esenciales como lo son el *pacta sunt servanda* o *rebus sic stantibus*.

**4.2.1.2 Decretos de urgencia 320/2020 y 766/2020.** Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia, en ese sentido, el gobierno argentino tomó una serie de medidas legislativas que al igual que el Estado Peruano le sirvieran para amortizar el hecho imprevisto de la pandemia frente a la población argentina.

Es así que, mediante los llamados Decretos de Urgencia y Necesidad fueron regulando la situación en los distintos ámbitos, y de manera concreta en los contratos de arrendamientos celebrados entre particulares. El DNU 320/2020 se desarrolla en el marco de una crisis económica, financiera, sanitaria y social, es por ello que la necesidad de emitir disposiciones legales para mermar el escenario difícil de cada país resulta necesario, por ello el mencionado DNU establece que al encontrarse ante una emergencia sanitaria que obliga al gobierno a adoptar medidas y decisiones con el objetivo de velar por la salud pública, pero también para paliar los efectos de las medidas restrictivas dispuestas, que afectarán el consumo, la producción, la prestación de servicios y la actividad comercial, entre otros muchos efectos.

Asimismo, señala que la emergencia antes aludida, con sus consecuencias económicas, toma de muy complicado cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, los cuales son redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la pandemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> Ricardo Lorenzetti, *La emergencia económica y los contratos*, 2.<sup>a</sup> ed. (Santa Fe: Rubinzal-Culzoni Editores, 2002), 284–285.

<sup>98</sup> Decreto 320/2020, DECNU-2020-320-APN-PTE-Alquileres, Ciudad de Buenos Aires, 29 de marzo de 2020.

Expuesto lo anterior, el presidente de la Nación Argentina en acuerdo general de ministros decretó una serie de artículos en los cuales dictaba medidas que cambiarían por completo el desarrollo normal de los contratos celebrados entre los ciudadanos argentinos. Uno de lo más interesantes fue el artículo 3° que contenía la prórroga de contratos, es decir, se daba luz verde a que los contratos se prorroguen hasta el 30 de septiembre del mismo año, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo y el inmueble aún se encuentre en posesión del locatario.

Aunado a ello, resulta curioso lo que se establece en el artículo 04 del mismo DNU que habla acerca del congelamiento de precios de alquileres, de igual forma fija la misma fecha que es el 30 de setiembre y decreta que se pagará el precio de la locación correspondiente a marzo del año 2020; es decir, antes de que ocurriera la pandemia y se declarar consecuentemente el Estado de Emergencia.

Por otro lado, se encuentra el Decreto de Necesidad y Urgencia 720/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, que tuvo por finalidad realizar una extensión del DNU 320/2020 declarando la prórroga hasta el 31 de enero de 2021 de la suspensión de desalojos, prórroga de contratos, congelamiento de precios de alquileres, subsistencia de fianza, entre otros. Aquello debido a que la situación argentina no veía una mejora en los cumplimientos de los contratos, al contrario se veía que cada más y más los ciudadanos argentinos incurrían en el incumplimiento de los contratos, es en ese contexto que decidió extenderse el tiempo persistiendo en las dificultades que afronta una gran cantidad de locatarios que tienen derecho a la vivienda y que se encuentran amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por el país<sup>99</sup>.

En ese sentido, tal y como sucedió en Perú se puede ver como todos estos dispositivos legales que fueron dictados en la República de Argentina inclinaron la balanza por una de las partes que eran los locatarios que no podían dar cumplimiento a sus contratos y por ello decretaban una serie de prórrogas para poder garantizar su derecho efectivo a la vivienda.

#### **4.3.2 Remedios convencionales frente al incumplimiento contractual**

**4.3.2.1 La cláusula de renuncia.** Bajo el ordenamiento jurídico Argentino, la cláusula de renuncia se encuentra regulada en la Ley 27.551, Ley de Alquileres, la cual expresa en su artículo 3 el plazo mínimo de locación del inmueble; sin embargo, en su artículo 3<sup>100</sup> en el cual

<sup>99</sup> Decreto 766/2020, DCTO-2020-766-APN-PTE-Decreto N° 320/2020, prórroga, Ciudad de Buenos Aires, 24 de septiembre de 2020.

<sup>100</sup> Artículo 3°- Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal

se sustituye el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial se encuentra más referido a la renuncia al plazo por parte del locatario, más no se encuentra enfocado a una renuncia del contrato de alquiler en general, en ese aspecto Barrera (2020) establece que se discute el carácter que cabe asignarles a las normas que prevén la imprevisión y a la posibilidad que se convengan cláusulas en que una de las partes de un contrato renuncie a la aplicación de la figura y se haga cargo de las consecuencias del cambio de circunstancias sobrevenidas<sup>101</sup>.

**4.3.2.2 La cláusula “hardship”.** La cláusula hardship es considerada como un remedio convencional frente a los desequilibrios contractuales, esto es sostenido por Barrera (2020) quien señala que estas cláusulas son difundidas en la práctica del comercio internacional, y la define como aquella cláusula que permite designar a las estipulaciones que autorizan la revisión del contrato en supuestos de cambios sobrevenidos de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, que alteran sustancialmente el equilibrio originario de las obligaciones de las partes.<sup>102</sup>

Esta cláusula es desarrollada en un contexto de alteración de las circunstancias de manera sobrevenida, a propósito de ello Santarelli (2020) trae a colación la teoría de la frustración del fin del contrato, y señala que esta frustración del fin se encuentra regulada en el artículo 1090 del Código Civil y Comercial argentino, la cual se define como una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, que es ajena a las partes y consecuentemente supera el riesgo asumido en el contrato. En ese sentido, el autor afirma que las cláusulas hardship en los contratos de larga duración de gran envergadura se suelen generar instancias de autocomposición para observar si ese contrato es reconducible a condiciones que sigan manteniendo el interés de las partes o a recurrir a un tercero.<sup>103</sup>

Siguiendo esta línea, podría preguntarse si el contrato de arrendamiento se considera como uno de gran envergadura y de larga duración, en efecto el alquiler es considerado un contrato de larga duración que se extiende en el tiempo de acuerdo con las necesidades de vivienda de las personas. Así Riccio (1970) señala que el artículo 1507 del Código Civil argentino, el cual ha sido reformado por la ley 11.156, establece como mínimo término de duración del contrato el de 18 meses para locaciones con destino de vivienda, y de 24 meses

---

de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa. Argentina, Código Civil y Comercial de la Nación, artículo 1.198.

<sup>101</sup> Guillermo Eduardo Barrera Buteler, “El derecho argentino frente a la pandemia y post-pandemia Covid-19, Tomo I, (2020).

<sup>102</sup> Guillermo Eduardo Barrera Buteler, “El derecho argentino frente a la pandemia y post-pandemia Covid-19, Tomo I, (2020).

<sup>103</sup> Fulvio Santarelli, “La pandemia como elemento de la frustración del fin del contrato”, *Ius et Praxis* Universidad de Buenos Aires Argentina, n° 50-51 (2020): 113-119.

para las afectadas al comercio o industria, asimismo, se establece en el mismo artículo que existe un plazo máximo por el cual se puede pactar un arrendamiento y es de 10 años<sup>104</sup>. Con ello queda claro que este contrato se extiende en el tiempo y por tanto se puede concluir que sí estaría dentro del supuesto de un contrato grande en el que las partes pacten el goce de la cosa.

### 4.3.3 La frustración del fin del contrato y sus consecuencias

Es una figura jurídica, de origen inglés, que largo de los años ha venido siendo aceptada por distintos doctrinarios argentinos quienes solían realizar una interpretación sistemática del artículo N° 500, N° 501, N° 502, N° 953, N° 1071 y N° 1198 del Código Civil argentino con el fin de aplicar esta figura. No obstante, es a través de las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, que se realizó la primera discusión sobre su correcta aplicación, definiendo el concepto y los requisitos que se necesitan para aplicar la frustración del fin del contrato, dando paso así a su consagración legislativa.

Tiempo después, en el año 2015, el ordenamiento argentino reguló esta figura en el Código Civil y Comercial argentino, en el artículo 1090<sup>105</sup>. Este permitió que distintos doctrinarios lo analicen, siendo así que Gastaldi (1991), la define como aquella que tiene lugar *“cuando en un contrato bilateral válido, de ejecución diferida o continuada (en alguna de las modalidades de esta clasificación), la finalidad relevante –razón de ser– y conocida, aceptada expresa o tácitamente por las partes, no puede lograrse –se ve frustrada– por razones sobrevinientes ajenas –externas– a su voluntad y sin que medie culpa”*.<sup>106</sup>

Barocelli (2020), extrae de este artículo los principales elementos de admisibilidad señalando que: “Constituyen como presupuestos para hacer operar la teoría de la frustración del fin del contrato: 1) La existencia de un contrato válido; 2) El acaecimiento de un acontecimiento anormal, sobreviniente, ajeno a la voluntad de las partes, que incida sobre la finalidad del contrato de manera que malogre el motivo que impulsó a las partes a contratar, al punto de

<sup>104</sup> Jorge Alfredo Riccio, “*Contrato de locación, Sus cláusulas*”, Revista Notarial del Colegio de Escribanos de Pcia Buenos Aires, (1970): 117-130.

<sup>105</sup> Artículo 1090 del Código de Civil y Comercial argentino: Frustración de la finalidad. La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su Causa en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada. La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial. Argentina, *Código Civil y Comercial de la Nación*, artículo 1090.

<sup>106</sup> José María Gastaldi, “*La frustración del fin del contrato*,” en Estudios de Derecho Privado: Su visión en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, dir. Graciela Cristina Wüst (Buenos Aires: Lajouane / Asociación de Docentes, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, UBA, 2016), 78.

desaparecer el interés o utilidad en la subsistencia del contrato; 3) Que la misma no sea consecuencia del riesgo que posee todo negocio jurídico sinalagmático.”<sup>107</sup>

Tal como se menciona, es una figura que generó muchas controversias y discusiones, sin embargo, fue de gran utilidad durante la emergencia sanitaria generada por el COVID-19, pues fue utilizada por la jurisprudencia argentina como una de las vías para resolver aquellos contratos que se volvían objetivamente imposibles de cumplir. Es en esta aplicación donde se resaltó su gran importancia en la relación con la causa- fin del contrato, pues ambas guardan estrecha relación, dado que, la causa-fin es la motivación subjetiva que permite sea aplicada esta figura. Así, en contextos como la pandemia, donde las medidas sanitarias restringen ciertos usos (por ejemplo, el uso de locales comerciales para bares o eventos), la pérdida de utilidad del contrato evidenció la desaparición de la causa-fin, lo cual habilita a los contratantes a invocar a la figura de la frustración.

Por consiguiente, ante su aplicación, esta figura permite plantear dos posibles consecuencias: definitiva o temporaria, la primera es aquella que genera la extinción del contrato pues no se encuentra uno de los elementos esenciales del contrato (la causa-fin), lo cual ocasiona que no sea posible la renegociación del contrato sino por el contrario no existe otra posibilidad que extinguirlo; en cambio la temporaria, es aquella de mayor aplicación pues permite que se realice la suspensión o renegociación del contrato, siempre que sea posible justificar que la imposibilidad de cumplimiento no es definitivo. Por ejemplo, si se arrienda un local con el objetivo que este sea un bar, pero que a causa del Covid-19 no se puede realizar su finalidad; el arrendador estaría en el derecho de invocar el artículo 1090 del Código argentino, demostrando que, si bien la cosa arrendada está físicamente posible, la finalidad económica ya se ha visto frustrada temporalmente, por lo cual busca que el contrato sea renegociado, dado que considera que es una circunstancia temporal. Siendo así, potestad del juez determinar el nivel de imposibilidad.

Todo ello en contraste con el ordenamiento peruano, es algo completamente distinto a lo legislado en Perú pues esta figura no se encuentra expresamente desarrollada ni legislativamente ni jurisprudencialmente. No obstante, la doctrina peruana sí ha reconocido que, ante situaciones excepcionales como el Covid-19, podría interpretarse de forma integradora el Código Civil, apelando a principios como la buena fe contractual (art. 1362 del Código Civil), la teoría de la imprevisión (art. 1440) y la función social y económica del contrato, lo que abriría espacio para plantear soluciones análogas a las que brinda la frustración del fin del contrato. Es

---

<sup>107</sup> Sergio Sebastián Barocelli, “*La frustración del fin del contrato en el Código Civil y Comercial*,” Revista Jurídica de la Universidad de Palermo 18, n.º 1 (junio 2020): 112.

así como, mientras en Argentina esta figura fue jurídicamente útil para los tribunales, en Perú su aplicación podría ser posible siempre que sea desarrollada doctrinalmente en una interpretación orientada a la justicia contractual.

En ese sentido, tomando en cuenta lo señalado en el capítulo anterior, esta figura sería la forma expresa y clara de solucionar los conflictos causado en pandemia en los contratos de arrendamiento de uso distinto, pues permitiría la celeridad en la solución, ya que no sería necesario acudir a una interpretación análoga que muchas veces resulta exhaustiva, dando paso así a una respuesta firme. Esta podría ser una vía de solución siempre que su regulación en Perú tenga fuertes cimientos a fin de evitar posibles confusiones en su futura aplicación.

**4.3.3.1 La “impossibilité de jouissance” en materia de arrendamiento.** Barrera (2020), en su obra “El Derecho argentino frente a la pandemia y post-pandemia covid-19”, menciona los principales supuestos de frustración del fin del contrato entre ellos la “impossibilité de jouissance” o también llamada imposibilidad de goce o uso, que tienen vital relevancia pues se relaciona con la materia de arrendamientos.

Es un supuesto de origen francés, que tiene lugar gracias a los ejemplos de Marcadé, en los cuales hace mención de un bien inmueble alquilado para la explotación de una industria, de una estación de venta de combustibles o de un negocio de diversión nocturna; empero, el uso para tales destinos de dichos bienes fue prohibido con posterioridad a la celebración de esos contratos, al estallar la primera guerra mundial.<sup>108</sup>

La estrecha relación entre la figura de la frustración del fin del contrato y la “impossibilité de jouissance”, tal como se menciona en párrafos antecedentes, gira en torno a la materia de arrendamiento. Si bien la frustración del fin del contrato se presenta cuando, por causas ajenas a las partes, la finalidad del contrato ya no puede celebrarse. Por su parte, la imposibilidad de uso o goce se refiere exactamente a los supuestos en los cuales el arrendatario ya no puede usar o disfrutar el bien arrendado. Por lo tanto, la frustración es una figura más general aplicable a todo contrato que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 1090 del Código Civil y Comercial argentino, en cambio la imposibilidad de goce se refiere a los contratos de arrendamiento, en los que existe una imposibilidad para usar el bien.

---

<sup>108</sup> Guillermo Eduardo Barrera Buteler, *El derecho argentino frente a la pandemia y post-pandemia COVID-19* (Córdoba: Advocatus, 2020), 234.

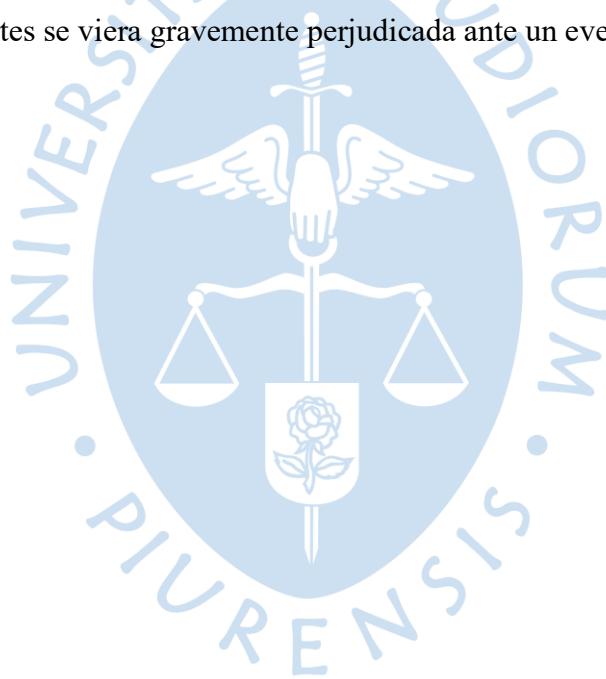
## Conclusiones

**Primera.** - El contrato de arrendamiento constituye una de las instituciones jurídicas más antiguas y dinámicas del Derecho, cuya evolución histórica, se ha visto desde los inicios con la *locatio conductio romana*, esto demuestra que el Derecho no es estático, sino que tiene la capacidad de transformarse y responder a las necesidades sociales, económicas y jurídicas de cada época. Este dinamismo evidencia que, aun tratándose de una figura clásica, el arrendamiento mantiene plena vigencia, ya que regula una de las relaciones patrimoniales más frecuentes en la vida cotidiana: la cesión temporal del uso y disfrute de un bien a cambio de una renta. Por tanto, se afirma que el contrato de arrendamiento no solo representa un mecanismo esencial de intercambio patrimonial, sino que también es una manifestación concreta de la capacidad del Derecho para acompañar y dar soluciones a las dificultades que afrontan arrendadores y arrendatarios en escenarios de normalidad o de crisis, garantizando así la continuidad y normalidad de las relaciones jurídicas bajo un marco de justicia y seguridad.

**Segunda.** - El impacto del COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento urbano evidenció la insuficiencia de soluciones tradicionales y la necesidad de acudir a un enfoque integral de los remedios contractuales. La pandemia fue configurada por la doctrina mayoritaria como un supuesto de caso fortuito y fuerza mayor, lo cual permitió exonerar de responsabilidad al deudor en tanto el incumplimiento no le resultaba imputable. Asimismo, instituciones como la excesiva onerosidad de la prestación (EOP) obraron especial relevancia al generar un mecanismo de reequilibrio contractual. La buena fe objetiva y subjetiva no constituyen simples pautas éticas, sino verdaderos parámetros normativos que orientan la renegociación de las obligaciones y limitan conductas abusivas. En este marco, se puso especial énfasis en la solidaridad contractual como un elemento clave y esencial para acceder a salidas rápidas y razonables, adaptándose a la necesidad de seguir garantizando el acceso a una vivienda aun en una situación extraordinaria como lo fue la pandemia.

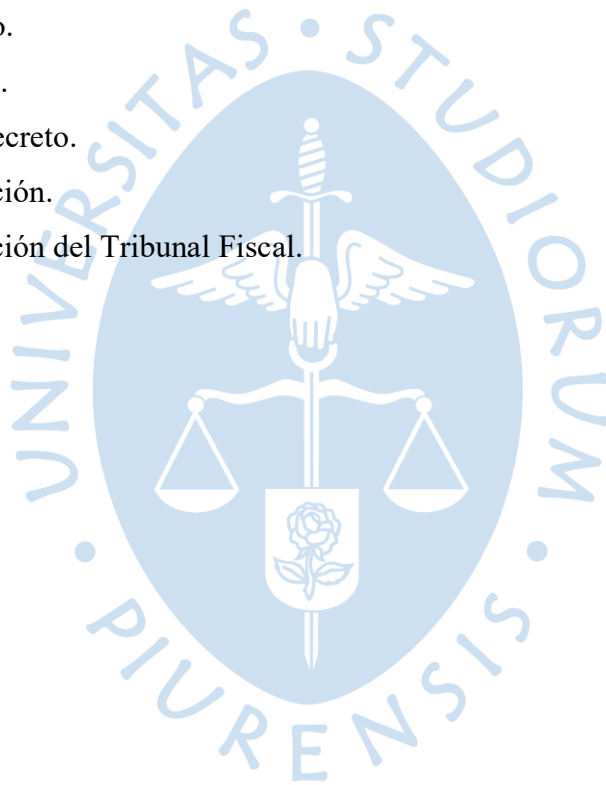
**Tercera.** - Tras la pandemia se ha transformado el sistema legal peruano, iniciando con la intervención del Estado en las relaciones contractuales, seguido de buscar los mecanismos para dar protección al principio de autonomía de la voluntad que se vio mermado con el controversial Proyecto de Ley 5004-2020-CR. Se deja en claro la existencia de una posible antinomia jurídica entre el artículo 62 de la Carta Marga Peruana y el artículo 1355; sin embargo, debe velarse siempre por un interés público general, que en este caso fue excepcional a raíz de la pandemia-Covid 19, no dejando de lado la protección de los derechos individuales, la libertad contractual.

**Cuarta.** - El estudio comparado de la regulación del contrato de arrendamiento urbano durante la pandemia del COVID-19 en España, Chile y Argentina revela que, frente a una situación extraordinaria, los ordenamientos jurídicos buscaron ofrecer mecanismos de protección a los arrendatarios sin dejar de lado los derechos de los arrendadores. En España, se adoptaron medidas como la suspensión de desalojos y la prórroga obligatoria de contratos, aplicando además la cláusula *rebus sic stantibus* como fundamento de la revisión contractual. En Chile, si bien las respuestas legislativas no fueron muchas y en gran medida discutidas en el ámbito doctrinario, se promovieron proyectos de ley orientados a frenar los incrementos de renta y a evitar desalojos. Por su parte, Argentina implementó una normativa de emergencia más amplia, que incluyó la prórroga de contratos, el congelamiento de precios y la aplicación de remedios convencionales como la cláusula *hardship* y la teoría de la imprevisión. Estos países procuraron mantener un equilibrio contractual entre arrendador y arrendatario, de modo que ninguna de las partes se viera gravemente perjudicada ante un evento extraordinario.



### Lista de abreviaturas

art.	:	Artículo.
CAEN	:	Revista de Ciencia e investigación en Defensa.
CC.	:	Código Civil.
Cas.	:	Casación.
D.S.	:	Decreto Supremo.
EOP	:	Excesiva onerosidad de la prestación.
Exp.	:	Expediente.
LUA	:	Ley Urbana de Arrendamiento.
MTPE	:	Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo.
no.	:	Número.
pp.	:	Paginas.
R.D.	:	Real Decreto.
Res.	:	Resolución.
RTFs	:	Resolución del Tribunal Fiscal.



## Referencias

- Abanto Revilla, César, y Javier Paitán Martínez. “La Ley N° 30683 Que Restablece La Nivelación Pensionaria En El Régimen De Pensiones Militar Policial: ¿Resulta Ser Constitucional O Inconstitucional?”. *Derecho & Sociedad*, n.º 51 (2019): 143- 159. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/20866>.
- Abatti, Enrique, e Ival Rocca. “Renegociación de alquileres: imprevisión.” Blog, García Alonso, 2020.
- Almeida, Gabriel. “Es insuficiente la disposición interpretativa del caso fortuito o fuerza mayor como causal de terminación del contrato de trabajo en la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario? Un análisis desde el Derecho comparado con ocasión del Covid-19”. *Usfq Law Review*, 8, no. 1 (2021): 1–25.
- Alonso Pérez, María Teresa. “La Regulación, En Tiempos de COVID, de Los Contratos de Servicios y de Compraventa Celebrados Por Consumidores.” *InDret*, no. 4 (2021).
- Aranda, Roberto Sanromán. “Impacto Del Covid-19 En La Regulación y Operación de Actos Contractuales En México.” *CIENCIA ergo-sum* 28, no. 4 (2021):1-58.
- Arangio Ruiz, Vincenzo. *Instituciones de derecho romano*. Buenos Aires: Depalma, 1973.
- Arias Schreiber Pezet, Max, Carlos Cardenas Quirós, Angela Arias Schreiber Montero y Elvira Martínez Coco. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. T.2, Compraventa, permuta, suministro, donación, mutuo y arrendamiento*. Lima: San Jerónimo Ediciones, 1988.
- Barchi Velaochaga, Luciano. “Reflexiones jurídicas en tiempos del COVID-19: ‘La fuerza mayor se hizo viral’.” *Ius Et Praxis*, n.º 50-51 (2020): 61–79.
- Barocelli, Sergio Sebastián. “La frustración del fin del contrato en el Código Civil y Comercial.” *Revista Jurídica de la Universidad de Palermo* 18, n.º 1 (junio 2020): 112.
- Barrera Buteler, Guillermo Eduardo. “El derecho argentino frente a la pandemia y post-pandemia covid-19.” *Argentina: Advacatus*, 2020.
- Benavides Torres, Eduardo. *Excesiva onerosidad de la prestación*. Lima: Cultural Cuzco, 1990.
- Beraún Barrantes, José Antonio. *Los contratos de arrendamiento y compraventa en el contexto de la pandemia COVID -19*. Lima: Instituto Pacífico, 2021.
- Bernad Mainar, Rafael. “COVID-19 y Derecho romano: raíz y configuración romana del principio pacta sunt servanda.” *Revista internacional de derecho romano*, no. 26 (2021): 209–307.

- Bernal Fandiño, Mariana y Christine Baur Thea. “Solidarismo y contratos relacionales: alternativas frente a la pandemia de Covid-19”. *Revista de derecho privado*, n° 41 (2021): 53-80.
- Bernal Fandiño, Mariana. “El solidarismo contractual - especial referencia al derecho francés”. *Vniversitas*. no. 114 (2007): 15-30.
- Betancour, Fernando. *Derecho romano clásico*, Sevilla: Universidad de Sevilla, 2007.
- Bigio Chrem, Jack. “El contrato de arrendamiento”. *Thēmis*, no. 30 (1994): 197–205.
- Bigio Chrem, Jack. *El contrato de arrendamiento: Exposición de motivos oficial*. Lima: Gaceta Jurídica Editores, 1994.
- Briña Mario. “Nueva ley de alquileres: Análisis de sus modificaciones aspectos jurídicos y tributarios”. Errepar SA, 2023.
- Calderón Z., Cesar Torres. “El Impacto de La Pandemia Del Covid-19 En Los Contratos de Obra En La Realidad Peruana.” *Lumen* 16, no. 1 (2020): 183–193.
- Camares Ferro, José. *Curso de Derecho Romano*, 9ª edición. Buenos Aires: Editorial Perrot, 1969.
- Capilla Roncero, Francisco. “La cláusula rebus sic stantibus en tiempos del COVID-19: del reconocimiento teórico a la aplicación práctica.” *Revista de Derecho Privado*, n.º 25 (2021): 102.
- Castillo Castro, Luis Enrique. “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario.” Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego, 2015. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1836>.
- Castillo Freyre, Mario y Ricardo Vásquez Kunze. *Analizando el análisis: Autopsia del análisis económico del derecho por el derecho civil*. Lima: Pontificia Universidad Católica de Perú, 2004.
- Chamie, José Félix. “Equilibrio contractual y cooperación entre las partes: El deber de revisión del contrato”. *Revista de Derecho Privado*, N° 14, (2008).
- Chipana Catalán, Jhoel. “¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos afectados por el estado de emergencia?” En *COVID-19: su impacto en las relaciones jurídicas privadas*, coordinado por Alberto Torres Carrasco, Ever Medina Cabrejos y Diego Pesantes Escobar, 265–284. Lima: Gaceta Jurídica, 2020.
- Cieza Mora, Jairo Napoleon. “El Covid-19, el desequilibrio contractual y la excesiva onerosidad de la prestación, un estudio inicial”. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (2020): 41–86.
- Cossio, Carlos. *La teoría de la imprevisión*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1961.

- D'Amico, Giovanni, Leysser, Leyser León Hilario, Manuel Torres Carrasco, Ever Medina Cabrejos y Diego Pesantes Escobar. COVID-19: Su impacto en las relaciones jurídicas privadas. 1a edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2020.
- De la Maza Gazmur, Iñigo y Álvaro Vidal Olivares. "El impacto del COVID 19 en los contratos. El caso chileno medidas excepcionales y Derecho común". Revista de Derecho Civil 7, no. 2 (2020): 135–148.
- De La Puente Alfaro, Fernando. El arrendamiento urbano frente a terceros: la oponibilidad del arrendamiento: los arts. 13, 14 y 29 LAU. 1a ed. Barcelona: Bosch, 1996.
- De La Puente y Lavalle, Manuel. "La libertad de contratar", Themis Revista de Derecho no. 33 (1996): 7-14.
- De la Puente y Lavalle, Manuel. El contrato en general: Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil. 2.<sup>a</sup> ed. Lima: Palestra Editores, 2001.
- De la Puente y Lavalle, Manuel. El contrato en general: Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil – Tomo I. Lima: Fondo Editorial, 1991.
- De Trazegnies Granda, Fernando. "El Derecho Civil ante la post-modernidad". Iuris Dictio 2, no. 4 (2001): 69–85.
- De Trazegnies, Fernando. La Responsabilidad extracontractual. 7a edición. Perú: Fondo Editorial, 2001.
- Di Pietro, Alfredo y Angel Lapieza Elli. Manual de derecho romano. 4a ed. Buenos Aires: Depalma, 1985.
- Di Pietro, Alfredo. Derecho privado romano. 3a ed. Buenos Aires: AbeledoPerrot, 2009.
- Di Pietro, Alfredo. Los negocios jurídicos patrimoniales y los contratos en el derecho romano. Buenos Aires: Abaco, 2004.
- Díez-Picazo, Luis. Fundamentos del derecho civil patrimonial. Vol. 4, Las particulares relaciones obligatorias. Madrid: Civitas, 2010.
- Facciuto Kaed, Anabella y Susana Volodsky Iturburu. "La locatio Conductio rei o locación de cosa": el Código Civil y Comercial de la República Argentina, las leyes de emergencia y los orígenes romanísticos del contrato de locación de cosa. Argentina: Universidad Nacional de José C. Paz, 2021.
- Facultad de Derecho (PUCP). Derecho de los Desastres: COVID-19. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 2020.
- Fernández Cruz, Gastón. "El concepto de "causa no imputable": las nociones de caso fortuito y fuerza mayor a la luz de la jurisprudencia. Actualidad Civil, n.º. 1 (2018): 5-15.

- Gamero, Julio. “Perú: Impacto de la COVID-19 en el empleo y los ingresos laborales.” Organización Internacional del Trabajo: Panorama Laboral en Tiempos de la COVID-19, 2020.
- García Cantero, Gabriel. “La nueva ley de arrendamientos urbanos”. Proyecto Social: Revista de relaciones laborales, no. 04-05 (1997): 155-170.
- García Rato, Borja. “El coronavirus y los contratos de arrendamiento de local de negocio – impactos en la restauración”. Revista del Gabinete Jurídico de Castilla-La Mancha, no. 21 (2020): 391–398.
- García-Díaz, José. “La figura de terminación del contrato laboral por caso fortuito o fuerza mayor, reflexiones a partir de la aparición de la pandemia de COVID-19 en el Ecuador y la regla interpretativa contenida en la Ley de Apoyo Humanitario”. 593 digital Publisher CEIT 6, no. 5 (2021): 225-236.
- Gastaldi, José María. “La frustración del fin del contrato.” En Estudios de Derecho Privado: Su visión en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, dir. Graciela Cristina Wüst. Buenos Aires: Lajouane / Asociación de Docentes, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, UBA, 2016.
- Goldenberg, Isidoro. “La relación de causalidad en la responsabilidad civil: segunda edición ampliada y con actualización jurisprudencial”. Buenos Aires: La Ley, 2000.
- Gonzales Barrón, Gunther y Luis Leiva Fernandez. El contrato de arrendamiento. 1a ed. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- González Alcantara, Juan. “El arrendamiento”. Boletín Mexicano de Derecho Comparado 26, no. 78 (1993): 887-902.
- Huaman Fernández, Jackeline Roxana. "Impacto económico y social de la COVID-19 en el Perú". Revista de Ciencia e Investigación en Defensa -CAEN 2, n°. 1 (2021): 31–42.
- Jiménez-Vargas Machuca, Roxana. “Análisis sistemático Del Concepto De Buena Fe En El Código Civil De 1984”. Advocatus, no. 02 (2000): 139-156. <https://doi.org/10.26439/advocatus2000.n002.2240>.
- Landa Arroyo, César. “La Constitucionalización Del Derecho Civil: El Derecho Fundamental a La Libertad Contractual, Sus Alcances Y Sus Límites”. THEMIS Revista De Derecho, n.º 66 (2014):309-327, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12702>.
- Lasarte, Carlos. “Incidencias Contractuales Del Coronavirus Y cláusula Rebus Sic Stantibus”. Ius Et Praxis 50, n° 50-51 (2020): 81-87. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2020.n50-51.5039>.

- León, Leysser. “La buena fe en la negociación de los contratos: apuntes comparatísticos sobre el artículo 1362 del código civil peruano y su presunto papel como fundamento de la responsabilidad precontractual”. *Thēmis*, no. 49 (2004): 127-52.
- Llorente San Segundo, María Inmaculada. “COVID 19 y Arrendamiento de Inmuebles. El reto de mantener el equilibrio contractual en las relaciones arrendaticias en tiempos de pandemia”. *Revista de Derecho UNED*, no. 29 (2022): 51–88.
- López Campos, Demetrio. “La buena fe contractual”. *Docentia Et Investigatio* 2, no. 03 (2000): 9-27.
- López Mesa, Marcelo. “Caso fortuito y fuerza mayor en el Código Civil y Comercial”. *La Ley*, no. 1 (2015): 1-11.
- Lorenzetti, Ricardo. “La emergencia económica y los contratos”, 2ª ed. RubinzalCulzoni Editores, 2002.
- Magoja, Esteban. "La teoría de la imprevisión: el gobierno de la equidad en la ejecución de los contratos." *Prudentia Iuris* n° 74 (2012): 233-248.
- Martuccelli, Danielo. “La pandemia y los nuevos desafíos de la solidaridad”. *Anuario Internacional CIDOB* (2022); 205-215.
- Mendoza, Gilberto. Los efectos del COVID en el derecho inmobiliario comparado: Indebida aplicación de la excesiva onerosidad en el ámbito inmobiliario. En *Anales del V Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, CICA, 2022.
- Messineo, Francesco. *Doctrina General del Contrato*. Traducido por Rodolfo Fontanarrosa, Santiago Sentís Melendo y Volterra. Lima: Ara Editoriales, 2007.
- Ministerio de Trabajo y promoción del Empleo, “Trabajadores en el Sector Formal Privado Durante el Periodo de Emergencia Nacional por la Covid-19 en el Perú”, *El Perú Primero*, N° 47, 2020.
- Mocholí Ferrándiz, Alejandro. Análisis de la evolución jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*. Su posible aplicación tras la pandemia COVID-19. 2020.
- Mommsen, Theodor y Pedro Dorado Montero. *Compendio del derecho público romano / por Teodoro Mommsen; traducción Dorado*. Pamplona: Analecta, 1999.
- Ninamancco Córdova, Fort. El impacto de la pandemia de covid-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmuebles. 1a edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2021.
- Oramas Velasco, Luis Fernando. “Caso Fortuito y Fuerza Mayor En Tiempos de Pandemia”. *Iuris Dictio*, (2020): 195–205.

- Pasco Arauco, Alan. “Impacto del coronavirus en los arrendamientos y contratos vinculados al uso de inmuebles con fines de vivienda: ¿Son útiles las herramientas del Código Civil para los arrendatarios?” En Covid-19 y su impacto en las relaciones jurídicas privadas, presentado por Leysser León Hilario, 195–209. Lima, Perú: Gaceta Jurídica, 2020.
- Pasco Arauco, Alan. “La santidad contractual en tiempos del coronavirus A propósito del proyecto de ley que propone la suspensión del pago de arrendamientos”. Gaceta Jurídica, tomo 148 (2020):105-122.
- Peralta Andía, Javier Rolando y Nilda Peralta Zecenarro. Fuentes de las obligaciones en el código civil. Lima: Idemsa, 2002.
- Pita Enrique, “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551”. 1ra ed. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2021.
- Pizarro, Ramón y Carlos Vallespinos. Instituciones de derecho privado. Obligaciones. 3a edición. Buenos Aires: Hammurabi, 1999.
- Quicios Molina. “Covid y arrendamientos de vivienda.” Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, 2021.
- Reategui Gamarra, Gaby Luz. “El leasing en el Perú”. Tesis Bachiller, Pontificia Universidad Católica del Perú. 1987.
- Riccio, Jorge Alfredo. “Contrato de locación, Sus cláusulas”, Revista Notarial del Colegio de Escribanos de Pcia Buenos Aires, (1970): 117-130.
- Rodríguez Diez, Javier. “Arrendamiento de oficinas y locales comerciales, pandemia y remissio mercedis”. Revista chilena de Derecho Privado, no. 39 (2022): 253-269.
- Santarelli, Fulvio. “La pandemia como elemento de la frustración del fin del contrato”, Ius et Praxis Universidad de Buenos Aires Argentina, n° 50-51 (2020): 113-119.
- Schulz, Fritz. Arrendamiento (Locatio Conductio): Derecho Romano Clásico. Barcelona: Bosch, 1960.
- Serrano Quintero, Luz. “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en Derecho Romano”. Revista de Derecho UNED, no. 9 (2011): 381-398.
- Soria Aguilar, Alfredo. “El Contrato De Leasing: Algunos Apuntes Acerca De Su Actual Regulación En El Perú”. Derecho & Sociedad, no 30 (2008): 379-388.
- Soto Coaguila, Carlos. “El "pacta sunt servanda" y la revisión del contrato”. Revista de derecho privado, n° 1 (2012): 197-235.
- Tamani Rafael, Carlos. “A propósito de la pandemia por COVID-19: La excesiva onerosidad de la prestación y los contratos de arrendamiento de negocios”. Gaceta civil y procesal civil, no. 82 (2020): 137 - 152.

- Tamani Rafael, Carlos. “El proyecto sobre la suspensión del pago de arrendamiento y la libertad de contratación.” *Gaceta Constitucional*, n.º 151 (2020): 76.
- Torrent Ruiz, Armando. “La noción de contrato en Derecho Romano”. *Revista internacional de derecho romano*, no. 26 (2021): 550–554.
- Torrent, Armando. *Manual de derecho privado romano*. Zaragoza: Edisofer, 1995.
- Valderrama Velandia, José. “Teoría de la imprevisión en tiempo de pandemia a través de la función económica del contrato”. *Análisis Jurídico - Político* 2, no. 4 (2020): 75–97.
- Varsi Rospigliosi, Enrique, Nelson Rosensvald, y Marco Andrei Torres Maldonado. “La Pandemia de La Covid-19, La Fuerza Mayor y La Alteración de Las Circunstancias En Materia Contractual.” *Acta bioethica* 26, no. 01 (2020): 29-36.
- Vega, Yuri. “Buena fe y renegociación del contrato”. *Contratos y Acto Jurídico- Análisis Jurídico*, nº 106 (2022):103-111.
- Vera Bello Leandro, “Regulaciones de la vivienda en alquiler en el pocas de pandemia Covid 19. Una reflexion desde la voz de los inquilinos”.” *Revista de crítica social*”, nº24 (2021).
- Zimmermann, Reinhard. *Derecho de obligaciones estudios*. Editado por Gunther Gonzales Barrón. Traducido por Antoni Vaquer Aloy. Lima: Ediciones Legales, 2012.
- Zusman Tinman, Shoschana. “La Buena Fe Contractual”. *Themis*, no. 51 (2005): 19-30.

## Documentos legales y jurisprudenciales

### Legislación

Congreso de la República del Perú. *Proyecto de Ley 5004/2020-CR, que propone medidas extraordinarias de protección en los contratos de arrendamiento durante la pandemia del COVID-19*. Lima, 2020.

Perú. *Código Civil*. Edición actualizada, marzo de 2015. Lima: Jurista Editores.

Perú. *Constitución Política del Perú*. Edición actualizada, marzo de 2019. Lima: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Perú. Decreto Ley N.º 1177, que promueve el arrendamiento para vivienda, 2015.

Perú. Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del Covid-19. 15 de marzo de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 045-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional. 17 de marzo de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 046-2020-PCM, Decreto Supremo que precisa medidas del Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional. 18 de marzo de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 051-2020-PCM, Decreto Supremo que amplía el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 27 de marzo de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 053-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional. 27 de marzo de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 057-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional. 2 de abril de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 061-2020-PCM, Decreto Supremo que precisa medidas del Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional. 12 de abril de 2020.

Perú. Decreto Supremo N.º 063-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica disposiciones del Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 24 de abril de 2020.

- Perú. Decreto Supremo N.º 064-2020-PCM, Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 10 de abril de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 068-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica disposiciones del Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 15 de mayo de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 072-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica disposiciones del Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 30 de mayo de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 075-2020-PCM, Decreto Supremo que amplía el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 25 de abril de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 083-2020-PCM, Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 10 de mayo de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 094-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 30 de junio de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 110-2020-PCM, Decreto Supremo que modifica el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 1 de julio de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 116-2020-PCM, Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 26 de junio de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 129-2020-PCM, Decreto Supremo que precisa y amplía disposiciones del Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM. 28 de julio de 2020.
- Perú. Decreto Supremo N.º 156-2004-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, 15 de noviembre de 2004.

### **Jurisprudencia Nacional**

- Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. *Casación 3418-2000, Ica*. Publicada en el Diario Oficial El Peruano, 16 de enero de 2002.
- Perú. Tribunal Constitucional. *Sentencia del Expediente N.º 2670-2002-AA/TC*, 30 de enero de 2004.
- Perú. Tribunal Fiscal. Resolución N.º 02880-2-2003.
- Perú. Tribunal Fiscal. Resolución N.º 515-7-2012.
- Perú. Tribunal Fiscal. Resolución N.º 5562-6-2003.

## Legislación Internacional

Argentina. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994, 1 de agosto de 2015.

Argentina. Decreto 1580/1943. Boletín Oficial, Buenos Aires, 1943.

Argentina. Decreto 320/2020, DECNU-2020-320-APN-PTE-Alquileres. Boletín Oficial, 29 de marzo de 2020.

Argentina. Decreto 720/2020, DCTO-2020-720-APN-PTE, Extiende las medidas de protección en materia de alquileres. Boletín Oficial, 21 de septiembre de 2020.

Argentina. Decreto 766/2020, DCTO-2020-766-APN-PTE, *Prórroga del Decreto 320/2020*. Boletín Oficial, 24 de septiembre de 2020.

Argentina. Ley 27.551, de Alquileres. Boletín Oficial, 1 de julio de 2020.

Chile. Ley N.º 21.227, que faculta el acceso a prestaciones del seguro de desempleo de la Ley N.º 19.728 en circunstancias excepcionales. Diario Oficial, Santiago de Chile, 6 de abril de 2020.

Chile. Proyecto de Ley, Boletín N.º 13373-03, Prohíbe el alza en las rentas de arrendamiento y dispone la suspensión de su pago, así como del desalojo del arrendatario, en los casos y bajo las condiciones que indica, durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe. Santiago de Chile, 2020.

España. *Código Civil*. Real Decreto de 24 de julio de 1889.

España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE, núm. 282, 25 de noviembre de 1994.

España. Real Decreto 436/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma en España para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 2020.

España. Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de marzo de 2020.

España. Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de abril de 2020.

España. Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de octubre de 2020.

España. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. BOE, núm. 91, 1 de abril de 2020.

España. *Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo*. BOE, núm. 112, 22 de abril de 2020.

España. *Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes*. BOE, núm. 334, 23 de diciembre de 2020.

España. *Real Decreto-Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos*. Boletín Oficial del Estado, núm. 284, 27 de noviembre de 2003.

España. *Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma*. BOE, núm. 107, 5 de mayo de 2021.

### **Jurisprudencia Internacional**

Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4.<sup>a</sup>. *Sentencia 746/2020, de 15 de octubre*.

Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 6.<sup>a</sup>. *Sentencia 375/2016, de 14 de noviembre*.

Audiencia Provincial de Segovia, Sección 1.<sup>a</sup>. *Sentencia 148/2006, de 28 de marzo*.

Corte Suprema de Justicia de Colombia. *Sentencia del 14 de agosto de 1989*.

Corte Suprema de Justicia de Colombia. *Sentencia del 19 de julio de 1996*.

Corte Suprema de Justicia de Colombia. *Sentencia del 23 de junio de 2000, Exp. N.º 5475*.

Corte Suprema de Justicia de Colombia. *Sentencia del 3 de septiembre de 2015*.

Tribunal Supremo (España). *Sentencia 333/2014, de 30 de junio*.

Tribunal Supremo (España). *Sentencia de 6 de junio de 1959*.