

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LA EXCESIVA ONEROSIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DURANTE LA INMOVILIZACIÓN SOCIAL OBLIGATORIA DECLARADA EN LIMA-PERÚ 2020”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADA

Autores:

Carmen Gabriela Icanaque Cienfuegos

Katya Pamela Galindo Cisneros

Asesor:

Mg. Silvia Paola Castillo Pérez

Código ORCID

<https://orcid.org/0000-0002-0451-0046>

Lima - Perú

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS

El asesor Mg. Silvia Paola Castillo Pérez, docente de la Universidad Privada del Norte, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Carrera profesional de **DERECHO**, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la tesis de los estudiantes:

- Galindo Cisneros, Katya Pamela
- Icanaqué Cienfuegos, Carmen Gabriela

Por cuanto, **CONSIDERA** que la tesis titulada: “La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la inmovilización social obligatoria declarada en Lima-Perú 2020” para aspirar al título profesional de: *abogada* por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual, **AUTORIZA** al o a los interesados para su presentación.

Mg. Silvia Paola Castillo Pérez
Asesora

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	JIMMY ROMULO MARQUEZ MORENO	08168278
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	MARCIA PATRICIA RODRIGUEZ URTEAGA	46821230
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	RAUL IVAN MORALES VILLEGAS	42639506
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

DEDICATORIA

Agradezco el esfuerzo de mi padre,
mi hermana Emilia, mi hermano Jorge,
mi sobrina favorita, mi cuñado Fidel,
y mi propio esfuerzo, que hacen
posible que haya llegado hasta aquí.
Con la bendición de Dios y de mi madre.

Carmen Gabriela I.

Agradezco a mi madre por todo su apoyo
a María Cristina por ser como una
segunda madre durante tantos años,
a mis hermanos por sus palabras de aliento
y a mí misma por nunca rendirme

Katya Pamela G.

AGRADECIMIENTOS

A la profesora Ana María Araujo Huerta, quien fuera nuestra asesora en el año 2020, por encaminarnos inicialmente en la Revisión Sistemática que nos llevó a realizar la presente investigación.

A la profesora Silvia Castillo Pérez, nuestra asesora desde el año 2021, quién nos brindó sus valiosos aportes y nos guio para mejorar la investigación hasta la sustentación de la misma.

Un especial agradecimiento a los magistrados Frank Paul Flores García, Luis Benjamín Vásquez Alza, Javier Jiménez Vivas, Heiner Antonio Rivera Rodríguez y Rodrigo Marcial Cueva Ramírez, por su disposición a contribuir valiosamente con la investigación al ser parte de los especialistas entrevistados y/o encuestados.

TABLA DE CONTENIDOS

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS	2
JURADO EVALUADOR	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
ÍNDICE DE TABLAS	8
ÍNDICE DE GRÁFICOS	9
RESUMEN	10
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	12
1.1. Realidad Problemática	12
1.1.1. Justificación	14
1.1.2. Antecedentes	16
1.1.2.1. Nacionales	16
1.1.2.2. Internacionales	17
1.1.3. Bases Teóricas	21
1.1.3.1. Los bienes inmuebles en el Código Civil Peruano	21
1.1.3.2. El contrato de arrendamiento	22
1.1.3.2.1. Características	22
1.1.3.2.2. El principio Pacta Sunt Servanda	23
1.1.3.3. La Excesiva Onerosidad de la Prestación	25
1.1.3.3.1. Definición	25
1.1.3.3.2. Regulación en el Perú	27
1.1.3.3.3. Elementos de la excesiva onerosidad	28
1.1.3.3.4. Improcedencia de la acción por excesiva onerosidad	30
1.1.3.3.5. Excesiva onerosidad y su diferencia con otras figuras jurídicas	30
1.1.3.3.5.1. EOP y lesión contractual	31
1.1.3.3.5.2. EOP y la imposibilidad sobreviniente de la prestación por la fuerza mayor o caso fortuito	32
1.1.3.3.5.3. EOP y excepción de incumplimiento	33
1.1.3.4. Estado de Emergencia	34
1.1.3.4.1. Definición	34
1.1.3.4.2. Estado de Emergencia Nacional declarado en Perú en el año 2020	34
1.1.3.4.3. Aislamiento social obligatorio (cuarentena) en la ciudad de Lima	35
1.1.3.5. Respecto a las prestaciones en el contrato de arrendamiento de inmuebles	36
1.2. Formulación del problema	38
1.3. Objetivos	38
1.4. Hipótesis	39
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	40
2.1. Tipo de investigación	40
2.2. Población y muestra	41
2.3. Técnicas e instrumentos de recolección, análisis de datos y procedimiento	42
2.4. Aspectos éticos	43

CAPÍTULO III: RESULTADOS	44
3.1. Descripción de resultados	44
3.1.1. Resultado obtenido en la recolección y análisis documental de Publicaciones de índole Académico	44
3.1.2. Resultado obtenido del análisis de jurisprudencia y resoluciones judiciales	53
3.1.3. Resultado obtenido de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados	55
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	62
4.1. Discusión	62
4.1.1. Limitaciones	62
4.1.2. Interpretación comparativa	63
4.1.2.1. Respecto a la hipótesis específica I	63
4.1.2.2. Respecto a la hipótesis específica II	65
4.1.2.3. Respecto a la hipótesis específica III	66
4.1.2.4. Respecto a la hipótesis general	67
4.1.3. Implicancias	69
4.1.3.1. Implicancias académicas	69
4.1.3.2. Implicancias prácticas	69
4.2. Conclusiones	70
4.3. Recomendaciones	74
REFERENCIAS	75
ANEXOS	79
Anexo 1: Matriz de consistencia	80
Anexo 2: Juicio de experto: abogada	81
Anexo 3: Juicio de experto: metodólogo	82
Anexo 4: Instrumento utilizado para entrevistas	83
Anexo 5: Instrumento utilizado para encuestas	84
Anexo 6: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: primera pregunta	89
Anexo 7: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: segunda pregunta	90
Anexo 8: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: tercera pregunta	91
Anexo 9: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: cuarta pregunta	92
Anexo 10: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: quinta pregunta	93
Anexo 11: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: sexta pregunta	94
Anexo 12: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: séptima pregunta	95
Anexo 13: Resultados obtenidos de la aplicación de entrevistas y encuestas: octava pregunta	96
Anexo 14: Lista cotejo de selección de textos	97
Anexo 15: Matriz de artículos seleccionados	98

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. Duración temporal del aislamiento social obligatorio en Lima – Perú 2020	35
TABLA 2. Función relevante asociada al establecimiento materia de arrendamiento comercial	37
TABLA 3. Técnicas e instrumentos de recolección, análisis de datos y procedimiento	42
TABLA 4. Artículos Académicos nacionales revisados	45
TABLA 5. Artículos Académicos internacionales revisados	51
TABLA 6. Distinción de datos de artículos según el año de publicación.	53
TABLA 7. Jurisprudencia nacional e internacional revisada	54
TABLA 8. Perfil profesional de los entrevistados y/o encuestados	56
TABLA 9. Resultados de las posiciones de los abogados entrevistados respecto a las preguntas formuladas.	57
TABLA 10. Modificación del artículo 1440° del C.C.	72

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1. Resultados de los artículos nacionales respecto a la hipótesis específica I	48
GRÁFICO 2. Resultados de los artículos nacionales respecto a la hipótesis específica II	49
GRÁFICO 3. Resultados de los artículos nacionales respecto a la hipótesis específica III	49
GRÁFICO 4. Resultados de los artículos nacionales respecto a la hipótesis general	50
GRÁFICO 5. Resultados de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica I	58
GRÁFICO 6. Resultados de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica II	59
GRÁFICO 7. Resultados de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica III	60

RESUMEN

La cuarentena obligatoria como medida para controlar el avance de la pandemia por la COVID-19 produjo un inesperado contexto que tuvo gran impacto en los contratos. Debido a ello, en este estudio se buscó analizar si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmuebles en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020. Para ello, la investigación se realizó a nivel descriptivo básico, con un diseño no experimental, en su modalidad transversal, y con enfoque cualitativo, mediante el cual se utilizó la recolección y análisis de datos obtenidos de diversos textos académicos, resoluciones judiciales y entrevistas/encuestas realizadas a abogados, entre ellos algunos magistrados del Poder Judicial. Posteriormente, con los resultados obtenidos, se evidenció que la mencionada cuarentena fue un evento extraordinario e imprevisible, que provocó la ruptura del equilibrio económico en algunos contratos de arrendamiento de inmuebles, ocasionando excesiva onerosidad de la prestación en los contratos que cumpla las siguientes condiciones: (i) que sea un contrato de arrendamiento con fines comerciales, (ii) que el contrato fuese celebrado con anterioridad al 06 de marzo de 2020 y (iii) que las actividades del comercio hayan sido restringidas a causa del aislamiento social obligatorio. Por lo expuesto, se propone dos modificaciones al artículo 1440° del C.C., una con el fin de hacer más clara la definición de la figura y evitar confusiones entorno a su aplicación, y la segunda para cautelar la buena fe contractual.

Palabras clave: *Contrato de arrendamiento, excesiva onerosidad de la prestación, teoría de la imprevisión, clausula rebus sic stantibus, equilibrio contractual, COVID-19.*

ABSTRACT

The mandatory quarantine as a measure to control the advance of the COVID-19 pandemic produced an unexpected context that had a major impact on contracts. Because of this, this study sought to analyze whether there was the hardship in the lease of real estate in the context of the mandatory social isolation declared in Lima-Peru in 2020. For this, the research was carried out at the basic descriptive level, with a non-experimental design, in its transversal modality, and with a qualitative approach, using the collection and analysis of data obtained from various academic texts, judicial resolutions and interviews/surveys conducted with lawyers, including some magistrates of the Judiciary. Afterward, with the results obtained, it was evidenced that the mentioned quarantine was an extraordinary and unforeseeable event, which caused the rupture of the economic balance in some real estate lease contracts, causing hardship in contracts, when the following conditions are met: (i) that it is a lease contract for commercial purposes, (ii) that the contract was entered into prior to March 6, 2020 and (iii) that the trade activities have been restricted due to the mandatory social isolation. Therefore, two amendments to article 1440° C.C. are proposed, one in order to make the definition of the figure clearer and avoid confusion regarding its application, and the second to safeguard contractual good faith.

keywords: *Hardship, theory of unpredictability, clause rebus sic stantibus, contractual equilibrium, COVID-19.*

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que la COVID-19 se convirtió en una pandemia debido a su gran y rápida expansión a nivel mundial. Al respecto, una de las medidas sugeridas por dicha Organización, para contrarrestar la propagación de este virus, se basó en el aislamiento social obligatorio. Por ello, el 15 de marzo se publicó el Decreto Supremo 044-2020-PCM, mediante el cual el Gobierno Peruano declaró al país en Estado de Emergencia Nacional y dispuso el aislamiento social obligatorio (en adelante e indistintamente “cuarentena”) desde el 16 de marzo, y se mantuvo por varios meses en diferentes provincias de acuerdo con la clasificación del nivel de riesgo, a fin de salvaguardar la vida y salud de la población.

La mencionada medida trajo consigo, entre otras cosas, la suspensión de todas las actividades económicas no esenciales. Esto último ocasionó un perjuicio generalizado, toda vez que desde las grandes empresas hasta el ciudadano común se vieron afectados por la suspensión de las actividades que eran la fuente de sus ingresos económicos. Teniendo en cuenta ello, muchas personas vieron afectadas sus relaciones contractuales al momento de cumplir con sus obligaciones, tal como puede ser el caso de la contraprestación por el arrendamiento de inmuebles.

En ese sentido, esta crisis sanitaria, económica y social, no fue ajena al ámbito jurídico; pues, al estar por primera vez ante un aislamiento social obligatorio dictado para contrarrestar una pandemia mundial, muchos abogados compartían su opinión en distintos medios de comunicación, respecto a los efectos jurídicos que ocasiona este contexto y los remedios legales que podrían aplicarse en el caso de los contratos

de arrendamiento de inmuebles. Sin embargo, se produjo un gran debate abierto entre abogados del territorio nacional, respecto a la aplicación de la figura de la excesiva onerosidad de la prestación (en adelante e indistintamente “excesiva onerosidad” o “EOP”); pues, algunos civilistas como Fort Ninamancco Córdova, consideraban que esta figura sí podría aplicarse como remedio ante el desequilibrio en la prestación generado por este contexto; mientras que, otra posición era de la opinión como la de Aníbal Torres Vásquez, que consideraba que debía evaluarse el caso en concreto para determinar si podría o no aplicarse la EOP; no obstante, también había la posición que negaba rotundamente la aplicación de esta figura, tal como lo sostuvo el abogado Alan Pasco Arauco. Cabe mencionar que, estos tres abogados mencionados no son los únicos, a mayor detalle se desarrollarán las posiciones de estos y más abogados en el Capítulo III: Resultados.

Finalmente, nace la duda ¿por qué surgieron diferentes posiciones sobre la aplicación de la EOP en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena? ¿Acaso no está bien definida la figura regulada en el Código Civil Peruano? y/o ¿No hay el suficiente desarrollo jurisprudencial para complementar el conocimiento sobre esta figura?

Ante ello, resulta preciso citar a Eduardo Benavides Torres (1987) que, aunque dio su opinión sobre la excesiva onerosidad hace muchos años, lo que expresó en aquel entonces aún suena a presente:

El generalizado desconocimiento que existe sobre el tema (...) se presenta como un peligro de aplicación equivocada del remedio. Para muchos, la “excesiva onerosidad” se pierde en medio de esa gama de remedios dispuestos por la equidad (abuso del derecho, lesión, enriquecimiento indebido, etc.) y se diluye en medio de una serie de

facultades genéricas del juez para reconstruir el contrato según la justicia del caso.

(pág. 73)

Por lo general, las leyes se van actualizando en medida que la sociedad avanza y el Derecho necesita regular las nuevas formas que surgen acorde a la realidad que se presenta en determinado espacio y tiempo. No obstante, en nuestro país el artículo 1440° del Código Civil, artículo que regula la figura de la excesiva onerosidad de la prestación, no ha sufrido modificaciones desde la promulgación de dicho Código en 1984. Es más, en el último Anteproyecto de reforma de mejora al Código Civil Peruano (2020), no hubo propuestas sobre esta figura; esto, muy probablemente, se debe al poco protagonismo que tenía esta figura antes de la cuarentena declarada por la COVID-19, dado que este proyecto fue publicado un mes antes de la declaratoria del Estado de Emergencia Nacional y la inmovilización social obligatoria, suceso que hizo resaltar la figura de la EOP en el ámbito jurídico.

1.1.1. Justificación

Por lo expuesto en la realidad problemática, los hallazgos de esta investigación servirán para sacar a relucir aspectos poco estudiados de la figura, entender su origen y sus características, para finalmente poder determinar si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento durante la cuarentena declarada en Lima-Perú en el año 2020, y así generar teoría fundamentada desde la perspectiva de abogados que asesorarán a futuros clientes y jueces que decidirán si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en una relación contractual en particular, además de las publicaciones de índole académico y resoluciones judiciales revisadas sobre la materia.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que, mientras el mundo siga padeciendo de la pandemia por la COVID-19, siempre existirá el riesgo de volver a vivir una inmovilización social obligatoria que limite los derechos de las personas y genere una crisis económica como la que se vivió en el año 2020; por ello, es importante esclarecer el problema que planteamos en esta investigación. De esta manera nuestra investigación servirá también para que los abogados no lleven a cabo juicios innecesarios, evitando de esa manera aumentar la carga procesal del Poder Judicial.

Asimismo, esta investigación beneficiará a toda la comunidad jurídica que requiera profundizar sus conocimientos sobre la figura de la excesiva onerosidad de la prestación y el contrato de arrendamiento en el Perú. Toda vez que, al ser una de las pocas investigaciones en este campo, servirá como material de consulta para estudiantes de Derecho, abogados y diversos operadores del Derecho a nivel nacional.

Finalmente, en el campo metodológico, este estudio al ser de enfoque cualitativo, los resultados podrán servir como base para cualquier investigación que deseen emprender sobre los contratos de arrendamiento y la excesiva onerosidad desde un enfoque cuantitativo y aplicada a un caso en concreto.

1.1.2. Antecedentes

1.1.2.1. Nacionales

En el ámbito nacional se encuentra la tesis “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria” (Requena Diaz & Serpa Halanoca, 2020), la cual tuvo como objetivo fundamentar cómo se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria que se dictó en Perú a causa de la COVID-19. En este estudio de enfoque cualitativo, las autoras concluyeron que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles sí se vieron afectados durante ese contexto, y que en algunos casos la merced conductiva puede haberse tornado onerosa, cuando arrendatario demuestre un nivel de empobrecimiento frente al enriquecimiento del arrendador. Asimismo, afirman que el principio *pacta sunt servanda* tiene que ser evaluado en cada caso en particular al verse afectado por el contexto planteado, toda vez que la autonomía de la voluntad prima respecto a algún incumplimiento.

Asimismo, en la tesis titulada “Las MiPymes y la Excesiva Onerosidad en el Arrendamiento de Local Comercial ante la Crisis Sanitaria por Covid-19 en Comas, en el año 2020” (Avalos Vidal & Egusquiza Alarcon, 2021), tuvieron como objetivo identificar si la figura de la excesiva onerosidad de la prestación es la solución para los contratos de arrendamiento de local comercial de las MyPymes afectadas por la Crisis Sanitaria por la Covid-19 en Comas. Para ello, realizaron una investigación con enfoque cualitativo de finalidad aplicada, realizando entrevistas a 21 arrendadores/arrendatarios y encuestas a 03 abogados, en la cual concluyeron que “la crisis sanitaria por Covid-19 no es un acontecimiento extraordinario e imprevisible (...) excesiva onerosidad no es la solución más adecuada para resolver los conflictos

por la falta de capacidad para cumplir con la obligación de una de Las MyPymes (...)” (pág. 76).

Por otro lado, mediante la tesis “Circunstancias jurídicas que le permiten al Estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19” (La Torre Hernández & Alvarado Guerra, 2021), las autoras concluyeron que el Estado debería intervenir en los contratos cuando el arrendatario se encuentra en un estado de necesidad, como ocurre ahora por el contexto de la COVID-19, toda vez que se debe salvaguardar el derecho a la vida y la salud, frente a un derecho menor como es un contrato oneroso.

Finalmente, en la tesis “Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima 2020” (Acero Ramírez, 2020), el autor tuvo como objetivo general “determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz de estado de emergencia sanitaria covid-19 en Lima 2020”; donde concluyó que el estado de emergencia ha generado un conflicto entre las partes, ocasionando que se tenga que modificar el contrato o resolverlo; además de generar incertidumbre respecto a la intangibilidad del contrato; y, la negociación es necesaria dada las limitaciones en el ámbito jurisdiccional.

1.1.2.2 Internacionales

En España, la Dra. Beatriz Gregoraci, a través de un estudio monográfico titulado “El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español” (2020), sostiene que, solo la ruptura del equilibrio contractual da pie a la excesiva onerosidad y esto puede verse reflejado en el encarecimiento de la ejecución contractual o en una disminución del valor de la contraprestación que se recibe. Debido a ello, la autora no considera

que la excesiva onerosidad se pueda alegar en casos de falta de liquidez de una de las partes, toda vez que no guarda relación con el equilibrio contractual inicial.

Por otro lado, en México, Rafael Soler Suástegui y Javier Ramírez Escamilla, publicaron un artículo en la Revista de la Universidad La Salle, titulado “El COVID-19 y la Teoría de la Imprevisión” (2020). Los autores concluyen que esta teoría (también conocida como excesiva onerosidad) se puede aplicar actualmente con motivo de la pandemia por la COVID-19, siempre y cuando el equilibrio contractual se vea afectado. No obstante, detallan que solo es posible aplicarlo en la Ciudad de México, toda vez que no está contemplada esa posibilidad en el Código Civil Federal. Mientras que, en Argentina, Graciela Medina, Julio César Rivera, Sandra Arcos Valcárcel, Leonardo Fernández y Mateo García Fuentes, publicaron un artículo con el título “Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante la COVID-19” (2020), mediante el cual reflexionan -entre otras cosas- sobre la intervención del Estado en los contratos de alquileres al emitir el Decreto 320/2020, el cual tiene como fundamento lo siguiente:

La protección constitucional de la vivienda familiar (aunque no sólo se destina a viviendas); la dificultad para gran cantidad de locatarios y locatarias de dar cabal cumplimiento a diversas obligaciones de los contratos celebrados, en particular a las cláusulas que se refieren a la obligación de pago del precio de la locación; la posibilidad de desalojos, y la dificultad de buscar viviendas en tiempos de aislamiento.

Como bien explican los autores, este Decreto complementa las disposiciones que contempla el Código Civil y Comercial Argentino y no deviene de inconstitucional, pues la Corte Suprema de dicho país, ha reconocido que las leyes emitidas para suspender temporal y razonablemente los contratos son constitucionales si tienen

como fin proteger el interés público, ante hechos que escapan de la voluntad de las partes y perturban gravemente el cumplimiento del contrato.

Por otro lado, en Chile, Rodrigo Momberg publicó su artículo denominado “La obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus” (2020), donde señala que las medidas tomadas a causa de la pandemia en su país, no ha generado que la prestación sea más onerosa, por lo que no podría alegarse la teoría de la imprevisibilidad. Sin embargo, sí podría aplicarse perfectamente la teoría de la frustración del fin del contrato¹, y la teoría de la desaparición de la causa; precisando, además que mediante la segunda teoría se explica la primera, pues ambas se complementan. De acuerdo con el autor, esto aplica de la siguiente manera:

sí como consecuencia de un hecho externo, sobrevenido, imprevisible, cuyo riesgo no ha sido asumido por la parte afectada, la prestación que recibe ha perdido completa utilidad en relación con el propósito práctico perseguido con la ejecución del contrato, se habrá frustrado el fin del contrato, habiendo desaparecido la causa de su propia obligación (párr. 33).

No obstante, una situación contraria trae como consecuencia la suspensión de la obligación de pagar, solo en caso de que la frustración tenga carácter temporal, de lo contrario se tendría que terminar el contrato.

Ahora bien, con relación a Francia, Ricardo Pazos Castro publicó su artículo titulado “La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19” (2020), en el cual demuestra que en el Derecho Francés existen figuras legales como: la teoría de la imprevisión, la fuerza mayor, la caducité, el plazo de gracia y la suspensión del contrato, las mismas que pueden resolver problemas

¹ “(...) la frustración del fin es un supuesto de ineficacia sobreviniente de un contrato que nació válido. (...) no es susceptible de nulidad, únicamente tiene la particularidad de que, debido a un acontecimiento posterior a la celebración del contrato -y no previsto por los contratantes-, le surge a una de las partes la imposibilidad de alcanzar el fin que se había propuesto con el contrato.” (Gajardo Zúñiga, 2019)

contractuales. Empero, al ser estos mecanismos judiciales, no resultan prácticos, pues ante esta crisis se requiere celeridad, la misma que solo podría darse mediante una norma legal, como medida excepcional. Esto último sí ocurrió, con la promulgación de la Ordonnance N.º 2020-316, relativa al pago de las rentas de los alquileres y de las facturas de agua, gas y electricidad correspondientes a locales comerciales de empresas cuya actividad se ha visto afectada por la propagación de la epidemia de la COVID-19; sin embargo, el autor concluye señalando que “los mecanismos excepcionales no dan respuesta, ni mucho menos, a todas las dificultades creadas por la pandemia.” (pág. 72)

Finalmente, en Ecuador, Ramón Paz y Miño Ayala y Mateo Zavala Padilla, a través de su artículo titulado “Imprevisión contractual derivada de la pandemia” (2020), reflexionan acerca de la falta de regulación expresa en su país sobre la teoría de la imprevisión, pues básicamente el ordenamiento jurídico estaría basado en el principio *pacta sunt servanda*. No obstante, ante el evento de la COVID-19, “no se descarta la posibilidad de que se pueda aplicar la imprevisión a fin de mantener la relación jurídica entre las partes para beneficio de ambas, en nuevas condiciones que restablezcan el equilibrio económico del contrato” (pág. 50). Por tal motivo la asamblea nacional aprobó la Ley Humanitaria en la que estableció los parámetros para los arriendos ante esta emergencia, los cuales fueron la suspensión temporal del pago de arriendos para los casos donde la parte débil es el arrendatario, para otros casos donde la merced conductiva sea su medio de subsistencia no se aplicaba dicha suspensión a menos claro que se encuentren en posiciones equivalentes en la cual deberán pactar un nuevo acuerdo.

1.1.3 Bases teóricas

1.1.3.1. Los bienes inmuebles en el Código Civil Peruano

Es de suma importancia tener presente lo que abarcará esta investigación; por ello, iniciaremos por delimitar el concepto de inmuebles. De acuerdo al artículo 885° del Código Civil Peruano (1984) (en adelante, el “Código Civil” o “C.C.”), los bienes inmuebles son los siguientes:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 4.- Las naves y embarcaciones
- 5.- Los diques y muelles.
- 6.- derogado
- 7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.
- 8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- 9.- Derogado
- 10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- 11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

No obstante, debido a lo expuesto precedentemente en la realidad problemática, para este estudio nos ocuparemos de los bienes inmuebles según lo prescrito en el numeral 1 del precitado artículo.

Al respecto, la Sociedad Peruana de Bienes Raíces (2018) señala que la superficie del terreno dividida viene a ser un predio, llamado también suelo, y el predio es todo lo que está en el subsuelo, sobresuelo y lo que sea útil al propietario sin exceder su derecho. En ese sentido, cada vez que se nombre la palabra “inmueble” en la presente investigación, deberá pensarse en predios.

1.1.3.2. El contrato de arrendamiento

De acuerdo con el artículo 1351° del Código Civil, un contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Es decir, los contratos se basan en la voluntad de las partes y crean una obligación entre ellas que deben cumplir de acuerdo con las condiciones que se pactaron al momento de su celebración.

Ahora bien, de acuerdo con Rodríguez Velarde (1998), el contrato de arrendamiento es un pacto por el cual una persona cede temporalmente, a otra persona, el uso de un bien a cambio de una renta.

Al respecto, Bigio Chrem (1994), explica que el arrendamiento es un contrato de carácter consensual, por cuanto se perfecciona con el sólo acuerdo de voluntades y, en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes; sin que se requiera, a diferencia de los contratos de naturaleza real, de la entrega de la cosa como requisito de formación del contrato; además refiere a que es un contrato recíproco.

En el Perú, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en la sección segunda del Libro VII “Fuentes de las Obligaciones” del Código Civil (1984), abarcando desde el artículo 1666° al 1712°. Así pues, en el artículo 1666°, encontramos la definición, estableciendo que “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.” Es decir, en este tipo de contrato, la voluntad de las partes es acordar que, uno entregará un bien por un tiempo determinado y la otra parte pagará una renta por ese derecho.

1.1.3.2.1. Características

De acuerdo con la definición dada por el Código Civil (1984), se extrae que el contrato de arrendamiento reúne las siguientes características:

- i. Típico: es un contrato típico pues se encuentra regulado en el Código Civil.

- ii. Bilateral: es bilateral pues hay dos partes -arrendador y arrendatario-, aunque pueden formar parte del contrato más de dos personas.
- iii. Consensual: es un contrato consensual porque, como hemos mencionado antes, se perfecciona solamente con la voluntad de las partes intervinientes.
- iv. Sin formalidad prescrita: La anterior característica, trae como consecuencia que no se requiera de alguna formalidad –no como en otros contratos que se requiere inscripción en Registros Públicos-, bajo sanción de nulidad.
- v. De prestaciones recíprocas: pues ambas partes tienen la obligación de dar algo: el arrendador el bien y el arrendatario una renta.
- vi. Oneroso: porque el contrato de arrendamiento no es a título gratuito, como mencionamos, el arrendatario tiene que pagar una renta a cambio del bien.
- vii. Conmutativo: esto se refiere a que las partes saben desde un principio las obligaciones que tendrán que cumplir durante la vigencia del contrato.
- viii. Temporal: pues este contrato es de duración determinada, pues el Código Civil no permite que se realice por tiempo indefinido.

1.1.3.2.2. El principio *pacta sunt servanda*

Actualmente la Constitución Política del Perú (1993) en su artículo 62° regula lo siguiente:

Artículo 62.- Libertad de contratar

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.

En tal sentido, la Constitución señala que los celebrantes de un contrato pueden pactar lo que consideren conveniente de acuerdo a sus necesidades, pero siempre respetando el marco legal vigente al momento de la celebración del mismo. Además,

señala que dichas disposiciones pactadas válidamente en la relación contractual no pueden modificarse por leyes u otras disposiciones; esto va acorde con el principio *pacta sunt servanda*.

Ahora bien, al hablar de contratos es importante mencionar este principio, el cual significa que las partes están obligadas a lo pactado. Este principio se encuentra de manera implícita en el artículo 1361° del Código Civil (1984), el cual establece que *“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”*.

Un ejemplo práctico podemos verlo en la Casación N° 1064-2016, de la Sala Civil Permanente de Lima de la Corte Suprema de la República (2016), que reconoció, aplicó y resolvió la controversia basándose en este principio. Observemos el fundamento destacado:

5. En tal sentido, viene al caso señalar que de conformidad con el artículo 1361 del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, este artículo recoge el principio pacta sunt servanda el cual significa que los acuerdos entre las partes o pactos deben cumplirse en sus propios términos, no pudiendo exigirse algo distinto de lo convenido salvo que ellas mismas, expresa o tácitamente acuerden modificar los alcances de lo convenido. En consecuencia, habiendo las partes pactado voluntariamente (por cuanto ninguna de las partes ha cuestionado el contenido del convenio) el contenido del Convenio en el cual, si bien se estableció la posibilidad de modificar o ampliar los alcances del mismo (lo cual incluye el incremento del presupuesto); sin embargo, se acordó expresamente que ello solo podría hacerse a través de adendas. (pág. 6) (subrayado agregado)

En ese sentido, en principio, los contratos al expresar fielmente la voluntad de las partes que acordaron los términos y sus respectivas obligaciones no pueden negarse al cumplimiento de dichas obligaciones, de lo contrario se podrían acudir al juez, tal como hemos observado en la citada Casación.

No obstante, dicho principio no es absoluto, tiene sus excepciones como bien sostiene el Dr. Aníbal Torres Vásquez (2020), al firmar que “no se puede aplicar cuando provoca efectos perniciosos (*summum ius, summa iniura*, excesivo derecho, excesiva injusticia), por ello presenta excepciones, una de ellas es la cláusula *rebus sic stantibus* (excesiva onerosidad de la prestación, teoría de la imprevisión, presuposición)” (párr. 17) En ese sentido, el principio *pacta sunt servanda* obliga a cumplir fielmente lo pactado en el contrato; sin embargo, esto se debe dejar de lado cuando cambien las circunstancias que estuvieron presentes al momento de la celebración del contrato, y cuando este cambio ocasione que una de las partes tenga que hacer un esfuerzo injusto y desmedido para cumplir con su contraprestación, como se da en el caso de la excesiva onerosidad de la prestación, el mismo que es objeto del presente estudio y desarrollaremos a continuación.

1.1.3.3. La excesiva onerosidad de la prestación

1.1.3.3.1 Definición

Para entender el significado de la excesiva onerosidad de la prestación, se debe iniciar por conocer el significado de la palabra “onerosidad”; pues según el diccionario de la Real Academia Española (2020), algo “oneroso” es sinónimo de “pesado, molesto o gravoso” y, algo gravoso significa “que ocasiona gasto o menoscabo”. Al respecto, se debe entender que, en el ámbito contractual, la onerosidad está relacionada con el costo o valor de algo.

Según Aníbal Torres Vásquez (2020), a la teoría de la excesiva onerosidad también se le conoce como la cláusula de *rebus sic stantibus*, mantenida desde los glosadores² y post glosadores; mientras que en Francia adopta el nombre de *imprevisión*, en Alemania se le conoce como *presuposición*; no obstante, un gran sector de la doctrina lo reconoce como *teoría de la imprevisión*, mientras que en Argentina e Italia se le conoce como *sobrevenida contractual*.

De esta variedad de denominaciones, las más comunes y utilizadas de acuerdo al mencionado autor son: *cláusula rebus sic stantibus*, *teoría de la imprevisión* y *excesiva onerosidad de la prestación*, las cuales implican que en los contratos de ejecución continuada, periódica o diferida, la sobrevenida excesiva onerosidad de la prestación de una de las partes depende de la verificación de sucesos extraordinarios e imprevisibles, lo cual legitima a la parte perjudicada a solicitar al juez que restablezca el equilibrio original de las prestaciones, y si esto no fuera posible, se decida la resolución del contrato.

Por otro lado, es preciso señalar que la excesiva onerosidad de la prestación surge de la teoría de la imprevisión, “la cual tiene su origen en el derecho romano, en el Corpus Iuris de Justiniano y en el Digesto, en doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*” (Ruiz Morato, 2006, pág. 155). De acuerdo con Morales Hervías (2010), en los contratos duraderos hay una cláusula implícita según la cual las partes contratan y se vinculan en las circunstancias vigentes al tiempo y en el supuesto que esas circunstancias se mantendrán, y fue construida formalmente por la doctrina como una estipulación implícita.

² “Cada una de las personas que desde la segunda mitad del siglo xi se dedicaron al estudio y a la enseñanza del derecho romano en el norte de Italia, en especial a la interpretación de los libros de la compilación justiniana. Sus reflexiones originales se conservan en forma de explicaciones breves, transcritas en los espacios entre líneas (glosas interlineares) o en los márgenes (glosas marginales) de los libri legales.” (Diccionario panhispánico del español jurídico, 2022)

Además, como refiere Rodríguez Velarde (1998), la figura de la excesiva onerosidad está inspirada en el principio de la equidad, de acuerdo con la tradición el contrato nace para ser cumplido; sin embargo, existen situaciones excepcionales que permiten que el contrato pueda ser revisado judicialmente, con el objetivo de evitar la ruina económica o el enriquecimiento desproporcionado de una parte, ello para conservar el equilibrio contractual con el que las partes pactaron.

Al respecto, Morales Hervías (2010) indica que, de acuerdo a los principios del Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado -conocido internacionalmente como UNIDROIT-, en los contratos comerciales internacionales del año 2004, definió la excesiva onerosidad como “hardship”, e indicaron que esta existe cuando por el acontecimiento imprevisible y extraordinario se altera el equilibrio del contrato ya sea por el costo de la prestación a cargo de una de las partes se ha incrementado, o porque el valor de la prestación a cargo de la parte que recibe ha disminuido.

1.1.3.3.2. Regulación en el Perú

Según Tamani Rafael (2014), existen situaciones en las cuales, pese a estar perfectamente constituido el contrato, surgen defectos que pueden atacar la eficacia de este. Esto puede verse, por ejemplo, en la lesión en el art. 1447°, los supuestos de resolución en el art. 1371° y la excesiva onerosidad de la prestación regulada en el artículo 1440° del Código Civil (1984), cuyo texto refiere:

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.

En los artículos siguientes, del 1441° a 1446° (Código Civil, 1984), podemos observar la extensión de la excesiva onerosidad de la prestación, así como el plazo de caducidad de la acción el cual es dentro de los tres meses de cesado el evento extraordinario e imprevisible, corriendo plazo desde el momento en el cual haya desaparecido el evento.

1.1.3.3.3. Elementos de la excesiva onerosidad

A juicio de Rodríguez Velarde (1998), los elementos necesarios para que se configure la excesiva onerosidad son los siguientes:

a) Que se presente en los contratos de ejecución continuada, periódica o diferida.

Al respecto, Tamani Rafael (2014), considera que los contratos pueden clasificarse en contratos de ejecución instantánea o de duración, siendo los primeros aquellos que tienen solo una operación o un efecto, a los cuales no es aplicable la excesiva onerosidad. Por otro lado, los contratos de duración son aquellos en los que las prestaciones no se agotan en una operación o efecto instantáneo siendo estos de ejecución continuada o periódica. En ese sentido, es importante recalcar que la figura de la excesiva onerosidad de la prestación solo se puede dar en contratos de duración porque el hecho extraordinario e imprevisible que crea esa situación debe darse posterior a la celebración del contrato, lo cual no podría ocurrir en un contrato que se ejecuta en un solo acto.

Entonces, ¿el contrato de arrendamiento es una contraprestación continuada, periódica o diferida? En este punto es importante tener clara estas definiciones. Según Manuel de la Puente y Lavalle (2001), como citó Fort Ninamancco Córdova (2020), los contratos de

ejecución continuada son aquellos donde hay una sola y única contraprestación que se ejecuta durante la vigencia del contrato; mientras que los contratos de ejecución periódica se diferencian porque las partes se obligan a cumplir varias prestaciones instantáneas del mismo carácter que deben ejecutarse periódicamente durante la vigencia del contrato, tal como sucede con la merced conductiva en el contrato de arrendamiento; y finalmente, los contratos de ejecución diferida son aquellos donde las partes acuerdan que la ejecución del contrato se de en un momento distinto y posterior a la celebración del contrato, así de forma diferida.

b) Que se dé la excesiva onerosidad por acontecimientos posteriores a la celebración del contrato de carácter extraordinario e imprevisibles.

Respecto a este punto, a opinión de Osterling Parodi y Castillo Freyre (2008), son aquellos eventos que cumplen con similares características al caso fortuito o fuerza mayor, los cuales deben cumplir tres características: (i) ser extraordinarios, es decir, las circunstancias no pueden ser normales, deben ser, como la misma palabra lo indica, fuera de lo común; (ii) ser imprevisibles, que superen la normal previsión y el actuar con diligencia, prudencia y cuidado; y (iii) de ser irresistible, lo que quiere decir que la persona no pueda evitarlo o impedirlo.

c) Que la parte perjudicada tenga el derecho de pedir al Juez la revisión del contrato, para que reduzca la prestación o aumente la contraprestación, a fin de hacer cesar la excesiva onerosidad.

El cual, como sostiene Coca Guzmán (2020), es una consecuencia al identificarse los dos primeros elementos en el contrato a revisar y, que se encuentre dentro del plazo de tres meses de cesado el evento, a fin de que el juez pueda intervenir.

1.1.3.3.4. Improcedencia de la acción por excesiva onerosidad

De acuerdo con el artículo 1443° del C.C. (1984), “no procede la acción por excesiva onerosidad de la prestación cuando su ejecución se ha diferido por dolo o culpa de la parte perjudicada.”

Como bien señala Aníbal Torres Vásquez (2020), este supuesto de dolo o culpa inexcusable se da de la siguiente manera:

- i. Procede dolosamente el deudor que deliberadamente no ejecuta su prestación (artículo 1318 del Código Civil (1984)).
- ii. Incurre en culpa inexcusable quien por negligencia grave no ejecuta la obligación (artículo 1319 del Código Civil (1984)), y
- iii. Actúa con culpa leve quien omite aquella diligencia ordinaria exigida por la naturaleza de la obligación y que correspondan a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar (artículo 1320 del Código Civil (1984)).

De esta manera, el legislador peruano ha previsto que la parte perjudicada no pueda ampararse en la figura de la excesiva onerosidad cuando esta situación ha sido causada por su propio actuar.

1.1.3.3.5. La excesiva onerosidad de la prestación y su diferencia de otras figuras jurídicas peruanas

Durante la problemática suscitada con los contratos de arrendamiento frente a la cuarentena establecida en el año 2020, la EOP no fue la única figura jurídica evocada en la comunidad jurídica, algunos autores mencionaron otros remedios previstos en el Código Civil Peruano, con el fin de buscar una solución ante dicha controversia. En tal sentido, se mencionaron

remedios como la lesión, la imposibilidad de la prestación, la fuerza mayor y la excepción de incumplimiento. A continuación, se brinda una aproximación de estas para diferenciarlas de la figura de la excesiva onerosidad de la prestación.

1.1.3.3.5.1. EOP y la lesión contractual

La acción por lesión regulada en el artículo 1447° del C.C. (1984), refiere que el fin principal de este remedio es la rescisión del contrato, toda vez que se basa en una desproporción de las prestaciones al momento de la celebración del contrato; una desproporción que debe ser mayor a las dos quintas partes y que genere aprovechamiento por parte de uno de los contratantes.

Al respecto, teniendo en cuenta la definición y, de acuerdo con Fort Ninamancco Córdova (2021), la lesión se dará en contratos que se celebren de forma posterior a la declaratoria de aislamiento social obligatorio, como en el ejemplo al que recurre Alan Pasco Arauco (Calderón Puertas y otros, 2021): hablaríamos de lesión si un miembro de una familia da positivo a la prueba de COVID-19, por tal motivo debe aislarse con el fin de evitar el contagio, y al iniciar la búsqueda de departamentos o habitaciones se encuentra con que hay pocas ofertas y estas ofertas están por arriba del costo habitual; de firmar algún contrato resultaría lesivo y la solución sería la resolución, que en realidad no es lo que se busca, sino al contrario, se quiere preservar el contrato, porque al resolverlo se dejaría al arrendatario en una peor situación.

En ese sentido, una diferencia de la lesión con la EOP se da por el momento de la celebración del contrato en cuestión; pues, para que se pueda invocar la EOP, el contrato debe existir con anterioridad al evento extraordinario e imprevisible y, por tal motivo, el contrato debe romper el equilibrio. Caso contrario es el de la lesión, pues en este contexto, el contrato se

celebraría con posterioridad a la cuarentena, y en dichos contratos no se podría aplicar la EOP. Además, el juez analizaría en la EOP el desequilibrio económico, mientras que en la imposibilidad analizaría el aprovechamiento del lesionante sobre el lesionado en la relación contractual.

1.1.3.3.5.2. EOP y la imposibilidad de la prestación por fuerza mayor o caso fortuito

El caso fortuito o fuerza mayor es una causa no imputable, de acuerdo con el artículo 1315° del C.C. (1984), el cual consiste en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible que impide el cumplimiento total o parcial de la obligación.

Esto nos lleva a la resolución por imposibilidad de la prestación está regulada en el artículo 1431° del C.C. (1984), el cual indica que en los contratos con prestaciones recíprocas, si una de las partes no puede cumplir con la prestación sin culpa de ninguno de los dos contratantes, el contrato queda resuelto de pleno derecho. Adicionalmente, el artículo 1433° del citado código, indica que, si el acreedor perjudicado da su conformidad al deudor para el cumplimiento parcial de ésta, podría efectuarse una reducción. Además, tal como indica Eric Palacios Martínez (Calderón Puertas y otros, 2021), el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM es una causal no imputable ninguna de las partes que, además, genera la imposibilidad del cumplimiento de la prestación por fuerza mayor.

De acuerdo con Eduardo Buendía de los Santos (Calderón Puertas y otros, 2021), en el caso de la fuerza mayor si ocurriría en el contexto de que la obligación no se ejecute por causas no imputables, los requisitos de extraordinariedad, imprevisión e irresistibilidad, a diferencia de la EOP, no son copulativos, pudiendo solo hallarse uno de ellos o concurrir los tres; mientras que en el caso de la EOP los requisitos de extraordinariedad e imprevisión deben ser copulativos, de acuerdo al Expediente N°34-2001. En esa misma línea, Luciano

Barchi Velaochaga (2020), señala que para la EOP, a diferencia de la fuerza mayor, el evento no resulta impeditivo; quiere decir que la prestación es posible y el obstáculo no necesariamente produce una imposibilidad, aunque sí afecte su ejecución, pero su intensidad debe ser tal que afecte al equilibrio del contrato. Por otro lado, de acuerdo con Carlos Calderón Puerta (2021), sostiene que, como las causas no son imputables se procedería a la extinción de la obligación, en este caso la resolución del contrato, aunque es lo que se trata de preservar.

1.1.3.3.5.3. EOP y la excepción de incumplimiento

La excepción de incumplimiento es una figura legal que se infiere del artículo 1426° del C.C. (1984), el cual señala que en los contratos con prestaciones recíprocas, éstas deben cumplirse simultáneamente, y cada parte tiene el derecho suspender la prestación a su cargo hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento. Teniendo en cuenta esto, de acuerdo con Eric Palacios Martínez (2021), debemos analizar si este incumplimiento es temporal o definitivo; en caso de que sea temporal, no da lugar a una extinción del contrato sino a un efecto suspensivo, siempre y cuando no se extienda tanto como para hacer inútil la contraprestación para la otra parte. En ese sentido Fort Ninamancco Córdova (2021) indica que sería el arrendador el que no cumple con entregar la posesión efectiva del bien en el caso de los arrendamientos, toda vez que, aunque posea el bien, el arrendatario no puede hacer uso del bien y con ello obtener el beneficio deseado. Por tanto, el arrendatario tampoco se encontraría en la obligación de realizar el pago (su contraprestación), mientras se mantenga la situación señalada por causa no imputable al arrendatario. Respecto a la EOP, este remedio se diferencia en que no estaríamos frente a una revisión o resolución del contrato, sino ante una simple suspensión hasta que ambas partes se encuentren en la capacidad de cumplir las obligaciones pactadas.

1.1.3.4. Estado de Emergencia

1.1.3.4.1. Definición

De acuerdo con el inciso 1 del artículo 137° de la Constitución Política del Perú (1993), el presidente, en conjunto con el consejo de ministros, puede declarar:

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

El Estado de Emergencia es un régimen de excepción que, de acuerdo con García Toma (2010), compromete el funcionamiento normal de las instituciones y la vida coexistente de los ciudadanos donde se le da más poder al Órgano con la celeridad, en el caso peruano es el Poder Ejecutivo para poder aplicar correctamente leyes y/o emitir normativas de acuerdo con sus facultades constitucionales, a fin de sobrellevar situaciones críticas.

1.1.3.4.2. Estado de Emergencia Nacional declarado en Perú en el año 2020

En el mes de noviembre de 2019 surge el brote de la COVID-19 en China, en la localidad de Wuhan. Posteriormente, tal como se mencionó en la realidad problemática, el 11 de marzo del 2020, la OMS califica a la COVID-19 como pandemia al haberse extendido a más de 100 países simultáneamente. Debido a ello, en nuestro país, el 11 de marzo del 2020, mediante Decreto Supremo N.º 008-2020-SA (2020) se declaró Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario, y se dictaron medidas para la

prevención y control para evitar la propagación de la COVID-19. Posteriormente, el domingo 15 de marzo del 2020, se declara el Estado de Emergencia Nacional mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM (2020), el cual ha sido ampliado innumerables veces durante dos años mediante diversas modificatorias realizadas por el Gobierno Peruano.

1.1.3.4.3. Aislamiento social obligatorio (cuarentena) en la ciudad de Lima

En el contexto de la pandemia de la COVID-19, como medida para frenar los contagios en la ciudad de Lima, se dispuso el aislamiento social obligatorio –cuarentena- mediante el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM (2020). El aislamiento social se presenta cuando una persona debe alejarse completamente de su entorno y permanecer en su domicilio de forma obligatoria. Esto significa que debe quedarse en su casa, no convocar a reuniones en su domicilio ni asistir a ningún tipo de evento o fiestas. Dicho aislamiento es necesario; pues de acuerdo con Sebastián Iglesias-Osores en su artículo titulado “Importancia del aislamiento social en la pandemia de la COVID-19” (2020), se trata de disminuir la tasa de letalidad del virus evitando su propagación.

Tabla 1

Duración temporal del aislamiento social obligatorio en Lima – Perú 2020

AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO (CUARENTENA) EN LIMA -PERU 2020			
Norma	Fecha	Duración de la Medida	Establecimientos con Actividades Permitidas
Decreto Supremo N°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	15 días Del 16 de marzo al 30 de marzo	-Establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad
Decreto Supremo N° 046-2020-PCM Decreto Supremo que precisa el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID 19.	18 de marzo de 2020		-Establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos
Decreto Supremo N° 051-2020-PCM Decreto Supremo que amplía por 13 días calendario el periodo de Estado de Emergencia Nacional por pandemia	27 de marzo de 2020	13 días Del 31 de marzo hasta el 12 de abril de 2020.	-Grifos y establecimientos de venta de combustible

de coronavirus (COVID-19), declarado en el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM.

“La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la inmovilización social obligatoria declarada en Lima-Perú 2020”

Decreto Supremo N° 064-2020-PCM Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del COVID-19 y dicta otras medidas.	10 de abril de 2020	14 días 13 de abril al 26 de abril	- Entidades financieras, seguros y pensiones, así como los servicios complementarios y conexos que garanticen su adecuado funcionamiento. -Establecimientos que brinden servicios de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, combustible, telecomunicaciones, limpieza y recojo de residuos sólidos, servicios funerarios
Decreto Supremo N° 075-2020-PCM Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19.	23 de abril de 2020	14 días 27 de abril de 2020 hasta el 10 de mayo de 2020.	
Decreto Supremo N° 083-2020-PCM Decreto Supremo que prorroga el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del COVID-19.	9 de mayo de 2020	14 días 11 de mayo de 2020 hasta el domingo 24 de mayo de 2020.	- Hoteles y centros de alojamiento, solo con la finalidad de cumplir con la cuarentena dispuesta ³
Decreto Supremo N° 094-2020-PCM Medidas para la ciudadanía hacia una nueva convivencia y prórroga del Estado de Emergencia.	23 de mayo de 2020	37 días 25 de mayo de 2020 hasta el 30 de junio de 2020	

Nota: Los periodos descritos en la tabla son el objeto de la presente investigación. Fuente: Elaboración propia.

1.1.3.5. Respecto a las prestaciones en el contrato de arrendamiento de inmuebles

Luego de todos los conceptos revisados, es importante tener presente lo siguiente: el contrato de arrendamiento de inmuebles para uso comercial posee diferencias sustanciales de aquellos destinados para uso de vivienda, esto en cuanto a sus prestaciones. Ello se debe a la función relevante asociada al uso del predio, pues en el caso del arrendamiento de vivienda el uso es de morada, mientras que en el caso del arrendamiento comercial es con el fin de explotar el inmueble económicamente. Al respecto, el D.S. N° 044-2020-PCM y sus posteriores modificatorias, hicieron que algunas de las funciones que realizaban los arrendatarios de comercios se conviertan en ilegales durante la cuarentena. En esa línea, para Walter Vásquez Rebaza (2020) las funciones de los comercios durante la cuarentena se vieron de la siguiente manera:

³ Medida incorporada con el Decreto Supremo N° 051-2020-PCM.

Tabla 2

Función relevante asociada al establecimiento materia de arrendamiento comercial

Función relevante asociada al establecimiento materia de arrendamiento comercial	
Atención al público para provisión directa del producto o servicio en el establecimiento. Permanencia del público en el local para el consumo de bienes o servicios. Organización física en el establecimiento de trabajo.	Funciones ilegales
Conservación de la posesión stricto sensu (control fáctico físico) del establecimiento. Colocación de publicidad interna y externa. Almacenamiento de bienes y equipamientos. Soporte de equipos integrantes del proceso productivo. Mantenimiento de áreas comunes. Estacionamiento y almacenamiento. Disponibilidad de servicios de conexión domiciliaria. Obtención de rentas por subarrendamiento totales o parciales (siempre que estén permitidos). Otras funciones legales jurídicamente relevantes por ser económicamente valiosas.	Funciones legales

Fuente: Tabla obtenida del artículo “El impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales: evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución”, contenida en el Libro “Derecho de los Desastres: Covid-19”.

Al respecto, es importante precisar que se debe dar un valor económico a las funciones que pueden o no efectuar los arrendatarios de los locales comerciales, pues con ellas se podría realizar la valoración económica de la prestación, para analizar si esta ha sufrido alguna variación. Toda vez que, los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso comercial usualmente se encuentran, como menciona Alfredo Bullard González (2010), en el óptimo de Pareto; es decir, una situación en la cual es inmejorable para las partes. Empero, dado el aislamiento social obligatorio, puede darse de acuerdo al criterio de Pareto un cambio que genere que la situación de una de las partes se torne más óptima sin afectar al otro, en vez de darse la disminución de la contraprestación.

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Problema General

¿Hubo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmuebles en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020?

1.2.2. Problemas específicos

(i) ¿El aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19, es un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible?

(ii) ¿El equilibrio del contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19?

(iii) ¿El equilibrio del contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Analizar si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmuebles en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020.

1.3.2. Objetivos específicos

(i) Determinar si el aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19, es un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible.

(ii) Determinar si el equilibrio en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado, a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19.

- (iii) Determinar si el equilibrio en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado, a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19.

1.4. Hipótesis

1.4.1. Hipótesis general

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020, sufrió de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano.

1.4.2. Hipótesis específicas

- (i) El aislamiento social obligatorio declarado en Lima como medida por la pandemia de la COVID-19, resultó ser un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible.
- (ii) El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.
- (iii) El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

2.1.1. Según su tipo:

El presente estudio corresponde a una investigación de nivel descriptivo básico, pues solo hay una variable, y este método “únicamente pretende medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refiere, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas” (Hernández Sampieri y otros, 2014, pág. 92)

2.1.2. Según su diseño:

Debido a que el objetivo general es “analizar si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020”, se optó por un diseño no experimental en su modalidad transversal, dado que “su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.” (Hernández Sampieri y otros, 2014, pág. 154) y esto es lo que se buscaba en esta investigación.

2.1.3. Según su enfoque:

Tomando en consideración que se planteó la siguiente pregunta: ¿Hubo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmuebles en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020?, se eligió utilizar un enfoque cualitativo, pues este “utiliza la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación.” (Hernández Sampieri y otros, 2014, pág. 7)

2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)

2.2.1. Población

Según Carrasco Diaz (2013), es el conjunto de todos los elementos (unidades de análisis) que pertenecen al ámbito espacial donde se desarrolla el trabajo de investigación. En ese sentido, la población de esta investigación está constituida por publicaciones de índole académico, resoluciones judiciales y entrevistas/encuestas realizadas a abogados especialistas, todo ello siempre relacionado al tema de investigación.

2.2.2. Muestra

Definida como “una parte o fragmento representativo de la población, cuyas características esenciales son las que deben ser objetiva y reflejo fiel de ella, de tal manera que los resultados obtenidos de la muestra puedan generarse a todos los elementos que conforman dicha población” (Carrasco Díaz, 2013, pág. 237). En este caso, la muestra es no probabilística elegida de manera arbitraria.

Para el presente estudio, la muestra estuvo constituida por:

- Revisión Sistemática: “Mecanismos de tutela para el arrendatario ante la imposibilidad de cumplir con la contraprestación en el contexto de la pandemia por la COVID-19”, interpretada como un preámbulo al presente trabajo y realizada por las presentes.
- Revisión de veinticinco (25) textos académicos, doctrina y/o jurisprudencia referente al tema de investigación, consultados de Bibliotecas Institucionales, Plataformas Virtuales y Bases de Datos acreditadas y autorizadas por la universidad; tales como Google Académico, Repositorio EBSCO, Scielo.org y Redalyc, Dialnet, etc.

- Entrevista y/o encuestas realizadas a nueve (09) abogados con experiencia en materia civil y contratos; de los cuales tres (03) son entrevistas y seis (06) son encuestas.
- Revisión de ocho (8) resoluciones judiciales nacionales e internacionales.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección, y procedimiento de análisis de datos

Tabla 3

Técnicas e instrumentos de recolección, y procedimiento de análisis de datos

TÉCNICAS	INSTRUMENTO	PROCEDIMIENTO
Análisis de documentos	Matriz de artículos, cuadro de resúmenes, lista de cotejo, cuadros comparativos y cuadros estadísticos	<p>(i) Se realizó una búsqueda en las bibliotecas Institucionales, Plataformas Virtuales y Bases de Datos acreditadas y autorizadas por la universidad, tales como Google Académico, Repositorio EBSCO, Scielo.org, Redalyc, Dialnet, Portal de Jurisprudencia Nacional Sistematizada, etc. Usando como palabras claves “excesiva onerosidad de la prestación”, “contrato de arrendamiento”, “teoría de la imprevisión”, “clausula rebus sic stantibus”. Asimismo, se revisaron libros físicos en referencia al tema de estudio.</p> <p>(ii) Se procedió a la lectura de los textos encontrados.</p> <p>(iii) Se verificó su relación con el tema de investigación realizando una lista de cotejo (Anexo 14), mediante la cual se seleccionó los artículos convenientes para el estudio.</p> <p>(iv) Se realizó una matriz para verificar las características de los artículos seleccionados (autor, título, año, país, tipo de publicación). (Anexo 15).</p> <p>(v) Se agregó a esta última matriz, una columna con resúmenes propios y su relación con los objetivos de esta investigación</p> <p>(vi) Finalmente, luego de todo ese proceso se realizaron tablas, las mismas que se aprecian en el capítulo de resultados.</p>
Entrevista	Guía de entrevista	<p>(i) Se diseñaron las preguntas de acuerdo con los objetivos de la investigación y se verificó su pertinencia con el juicio de expertos (Anexo 2 y 3).</p> <p>(ii) Se realizó una búsqueda de abogados mediante redes sociales como LinkedIn y Facebook, y se les explicó sobre esta investigación a fin de invitarlos a participar como entrevistados/encuestados, dependiendo de su disponibilidad o preferencia.</p>
Encuesta	Cuestionario	<p>(iii) Se verificó su experiencia en contratos y/o en Derecho Civil.</p> <p>(iv) Se coordinó con cada abogado su disponibilidad para realizar las entrevistas, sean presenciales o virtuales, las cuales fueron grabadas mediante un aplicativo de grabación de voz en un teléfono celular. No obstante, los abogados que no tuvieron disponibilidad para ser entrevistados fueron encuestados.</p> <p>(v) A los abogados que aceptaron ser encuestados se les remitió mediante la red social de contacto, un cuestionario de Google Forms, el cual contenía las mismas preguntas planteadas para la entrevista.</p> <p>(vi) Las respuestas obtenidas de las entrevistas fueron transcritas.</p> <p>(vii) Finalmente, las respuestas obtenidas de las entrevistas y encuestas se ordenaron en ocho tablas (cada tabla correspondía a una pregunta) a fin de tener un panorama de la opinión de cada abogado sobre una misma pregunta. (Anexos 6 al 13).</p>

Fuente: Elaboración propia.

2.4. Aspectos éticos

En la presente investigación se tomaron en cuenta los siguientes aspectos éticos:

- a) **Validez científica**, la cual se logró midiendo la variable en todas sus dimensiones, para obtener un resultado coherente y veraz.
- b) **Selección equitativa de los sujetos** teniendo en cuenta que textos académicos, doctrina y/o jurisprudencia sea referente al tema de investigación y sean publicaciones auditadas recolectadas de Bibliotecas Institucionales, Plataformas Virtuales y Bases de Datos acreditadas y autorizadas por la universidad.
- c) **Consentimiento informado de los abogados entrevistados**, los mismos que sin ninguna presión emitieron su opinión respecto al tema de investigación; y sin compromiso a que las opiniones vertidas sean tomadas como vinculantes posteriormente (en el caso de los jueces).
- d) **Respeto a la normatividad vigente**, en medida que las investigadoras utilizaron el formato APA 7ma edición, respetando los parámetros brindados en esta edición. Además de respetar el formato establecido por la Universidad Privada del Norte, para el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1. Descripción de resultados

En el presente capítulo se da a conocer los resultados obtenidos mediante la aplicación de las técnicas de recolección descritas anteriormente en el Capítulo II: Metodología. Estos resultados son de gran importancia pues, a partir de lo obtenido, se podrá comprobar la hipótesis general e hipótesis específicas planteadas, para finalmente confirmar si el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020, sufrió de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano.

En ese sentido, para las tres técnicas de recolección se emplearon los instrumentos mencionados en el capítulo precedente, los mismos que fueron aprobados mediante dos juicios de expertos (Anexos 2 y 3). Cabe mencionar que, en las publicaciones académicas y en las resoluciones judiciales se pudo utilizar el mismo método debido a su naturaleza.

3.1.1 Resultados obtenidos en la recolección y análisis documental de Publicaciones de índole Académico

El presente desarrollo de resultados obtenidos del análisis documental de trabajos nacionales e internacionales, nos sirven para contrastar las diferentes interpretaciones que fluyen en torno al tema de investigación. La pertinencia de dichos estudios radica en la relación de los artículos con las hipótesis planteadas y si ayuda al objetivo de esta investigación.

En consideración con los criterios metodológicos mencionados en el capítulo anterior, se encontró una serie de veinticinco (25) textos que respondieron oportunamente a las indicaciones solicitadas. Los artículos revisados se detallan en la siguiente tabla.

Tabla 4

Artículos Académicos nacionales revisados

RESPUESTA A LOS OBJETIVOS Y CONTRASTE CON LAS HIPOTESIS PLANTEADAS							
N°	TÍTULO	AUTOR	AÑO	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVO ESPECIFICO I	OBJETIVO ESPECIFICO II	OBJETIVO ESPECIFICO III
				HIPOTESIS GENERAL	HIPOTESIS ESPECIFICA I	HIPOTESIS ESPECÍFICA II	HIPOTESIS ESPECÍFICA III
1	La excesiva onerosidad de la prestación en épocas de COVID-19	Cusman, Gustavo	2020	Analizar si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020. El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020, sufrió de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano. (*)	Determinar si el aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19, es un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible. El aislamiento social obligatorio declarado en Lima como medida por la pandemia de la COVID-19, resulta ser un acontecimiento extraordinario e imprevisible.	Determinar si el equilibrio en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado, a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19. El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.	Determinar si el equilibrio en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado, a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19. El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.
2	La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual	Enrique Varsi Rospigliosi1, Nelson Rosenvald y Marco Andrei Torres Maldonado	2020	Sí, mencionan que es posible aplicar la excesiva onerosidad de la prestación. (*)	Sí, la cuarentena es un acto extraordinario, imprevisible e irresistible de la Administración. Sí, la declaratoria de cuarentena constituye un evento extraordinario, imprevisible e irresistible.	(*)	(*)
3	El caso «Canal de Craponne» y el covid-19	Fort Ninamanco Córdova	2020	Sí se podría dar la excesiva onerosidad de la prestación, dependiendo de cada caso en concreto, porque en otros contratos pueden darse otras figuras jurídicas. (*)	Sí, la pandemia del covid-19 califica como un hecho extraordinario. Respecto a la imprevisibilidad del aislamiento social obligatorio podría considerarse hasta todo el mes de febrero del 2020. Salvo para alguien relacionado al sector salud, en ese caso sería hasta el 30 de enero.	(*)	(*)
4	El impacto de la pandemia de la COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmueble	Fort Ninamanco Córdova	2021	Sí, el autor considera que varía de acuerdo con el tipo de arrendamiento y el enfoque con el que se proponga la pretensión. (*)	Sí, el autor considera que el confinamiento dado por el aislamiento es imprevisible; pues, aunque las pandemias pueden considerarse como posibles, no se esperaba la magnitud del evento, adicional a ello también es extraordinario, al ser fuera de lo común.	Sí, siempre y cuando el arrendatario pretenda un reajuste de la renta para salvar su patrimonio de un riesgo de pérdida por el desastre ocurrido que compromete seriamente su economía. Cabe mencionar que, en caso de que simplemente no pueda pagarla no configura excesiva onerosidad de la prestación.	Depende de la actividad del local comercial, se diferencian de acuerdo con las actividades permitidas.
5	Estudios sobre el incumplimiento de los contratos (Libro: COVID 19: su impacto en las	Eduardo Buendía de los Santos	2020	(*)	(*)	No, no se aplica excesiva onerosidad de la prestación para el pago de la renta (dinero), porque el dinero no se vuelve más oneroso.	(*)

(*) Los artículos académicos no se pronuncian respecto al objetivo consultado, ni inciden en las hipótesis planteadas.

relaciones jurídicas privadas)

6	Impacto del coronavirus en los contratos de arrendamiento: ¿Puede el arrendatario invocar la excesiva onerosidad para reducir la renta?	Alan Pasco Arauco	2020	No hay excesiva onerosidad de la prestación, porque "una deuda dineraria no se encarece a menos que nos encontremos en un escenario de devaluación dramática de la moneda, y eso no es lo que viene ocurriendo en la actualidad."	Sí, pero no lo explica, solo dice literalmente "No pretendo poner en duda que el COVID-19 representa un acontecimiento extraordinario e imprevisible (requisitos para poder aplicar la excesiva onerosidad de la prestación)."	No, para él no se produjo desequilibrio contractual, ni para el arrendamiento de vivienda ni comercial, puesto que el valor de la prestación no se ha incrementado, ni el valor de la contraprestación ha disminuido, debido a que hablamos de montos dinerarios, y solo se aplica excesiva onerosidad en temas dinerarios cuando hay devaluación de la moneda.
7	Covid-19 en el Perú y sus implicancias en distintos contratos civiles desde un enfoque de empresa	Santos Percy	Apolinario 2020	No hubo excesiva onerosidad de la prestación. El autor señala que "insistir en la aplicación de la figura de excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento, con fines comerciales o con fines de vivienda, nos expondría a ingresar a un plano de valoración subjetiva, porque, así como hay algunos inquilinos afectados, habrá otros contentos por los mismos o mayores ingresos obtenidos durante el periodo de aislamiento."	Sí, el periodo de aislamiento "es un evento sobreveniente, extraordinario e imprevisible que afectó los ingresos de "algunos" inquilinos (que inclusive podrían ser la mayoría)."	No, para el autor no se rompe el equilibrio del contrato, pues el valor de la prestación y la contraprestación no han disminuido ni ha aumentado objetivamente en ninguno de los dos tipos de contrato de arrendamiento que estudiamos, y que querer aplicar la figura de la excesiva onerosidad de la prestación nos llevaría a un análisis subjetivo.
8	Excesiva onerosidad de la prestación	Torres Aníbal	Vásquez, 2020	Sí, indica que, en algunos casos, la pandemia ha generado la imposibilidad del cumplimiento de la prestación, y en otras ha convertido la prestación en excesivamente onerosa. Para lo cual, pone como ejemplo un contrato comercial.	Sí, el coronavirus es un hecho extraordinario que azota al Perú y al mundo entero.	(*) (*)
9	Causa no imputable, inactuación, suspensión y causa del contrato (En el libro: Covid-19 y su Impacto en las Relaciones Jurídicas Privadas)	Eric Martines	Palacios 2020	No, el autor niega que haya excesiva onerosidad de la prestación, citando y contradiciendo la posición de Fort Ninamanco, toda vez que considera que no se debe confundir la dificultad para cumplir con la prestación, pues de eso no se trata la excesiva onerosidad de la prestación.	Sí, el autor señala que el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM del 15 de marzo de 2020, que declaró el estado de emergencia nacional prohibiendo la realización de toda actividad, salvo las permitidas en la norma, resulta un hecho extraordinario e imprevisible no acaecido nunca en nuestra historia.	(*) (*)
10	La alteración de las circunstancias contractuales (En el libro: Covid-19 Y Su Impacto En	Calderón Puerta y Juan Diego Del Águila	2020	No, la valoración de la excesiva onerosidad de la prestación resulta ser necesariamente objetiva, insistiendo que en la subjetividad de la esfera patrimonial del afectado no	Sí, les resulta razonable considerar extraordinaria tanto una pandemia de escala global como las medidas adoptadas por diversos Estados al respecto. Y la imprevisibilidad es un	(*) (*)

	Las Relaciones Jurídicas Privadas)				tiene por qué incidir en la onerosidad de la prestación. No obstante, algunos supuestos calzarán con esta figura, pero no se puede generalizar en que todos los casos hay excesiva onerosidad.	asunto vinculado a lo extraordinario, pues solo se puede prever lo ordinario y no lo contrario.	
11	Más allá de la imposibilidad y de la excesiva onerosidad (En el libro: Covid-19 Y Su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Yuri Vega mere	2020		(*)	(*)	Sí, aunque no habla literalmente sobre vivienda o comercio, pero menciona que siendo previsible que los efectos de la pandemia son continuados en el tiempo, las condiciones pactadas bajo otras circunstancias bien podrían convertirse más costosas por la ausencia o la disminución de los ingresos o flujos de la parte afectada.
12	Impacto del coronavirus en los arrendamientos y contratos vinculados al uso de inmuebles con fines de vivienda (En el libro: Covid-19 Y Su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Alan Pasco Arauco	2020	No hay excesiva onerosidad de la prestación en los contratos para fines de vivienda.	Sí, confirma que el COVID-19 representa un acontecimiento extraordinario e imprevisible.		No, indica que a los deudores de dinero les resulte más difícil conseguirlo como consecuencia del aislamiento obligatorio, no tiene nada que ver con la excesiva onerosidad de la prestación. Solo a las deudas dinerarias se puede aplicar la excesiva onerosidad de la prestación cuando hay inflación y revaluación dineraria. (*)
13	El impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales. Evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución (En el libro: Derecho de los Desastres: Covid-19)	Walter Rebaza	Vásquez	2020	Sí se puede dar excesiva onerosidad de la prestación en los contratos comerciales de acuerdo con el tiempo que perdure el sobre costo.	Sí, el autor considera que el aislamiento social obligatorio es un evento extraordinario, porque es atípico, imprevisible siempre que el contrato se haya celebrado antes de tomadas las medidas, y además irresistible porque no pudo ser repelido ni evitado.	(*) Sí, considera que se puede aplicar la excesiva onerosidad de la prestación para aquellas alteraciones que impacten objetivamente la prestación bajo el análisis del factor tiempo total que se extiende dicha desproporción individual respecto al tiempo total de del contrato.
14	Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas (En el libro: Derecho de los Desastres: Covid-19)	Lorena Muguruza	Guardia	2020	No, no considera que se produzca la excesiva onerosidad de la prestación por que no impacta la obligación misma.	Sí, la autora considera que el aislamiento social obligatorio es un evento extraordinario e imprevisible.	No, porque no se ha alterado la obligación misma sino la capacidad de pago de esta.
15	Apuntes para una teoría unificada de la excesiva onerosidad en la prestación	Vázquez Javier	Laguna,	2020	No hubo excesiva onerosidad de la prestación, puesto que la relación sinalagmática no ha variado.	Sí, es extraordinario, pero imprevisible solo hasta el mes de febrero, dado que a partir de marzo había información suficiente para saber lo que traía el virus.	(*) No se afectará el equilibrio en contratos retail, ya que el pago de la renta sigue costando lo mismo, a pesar de que el arrendatario estuvo usando parcialmente el local.

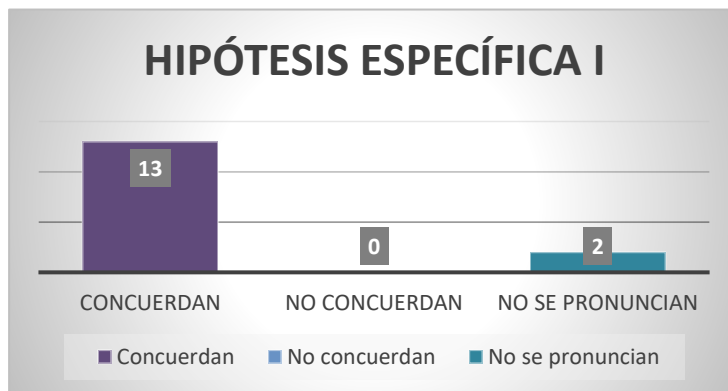
Nota: Contenidos centrales de los datos obtenidos, en base a la aplicación de los criterios de evaluación de posturas de autor, de coherencia y pertinencia, así como de la lectura de los propios textos. Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien, respecto a lo hallado en la revisión de artículos nacionales de índole académico, se interpretará el resultado respecto a las hipótesis planteadas en el presente estudio, iniciando con las hipótesis específicas, toda vez que éstas alimentan a la hipótesis general sostenida.

3.1.1.1. Artículos nacionales de índole académico respecto a la hipótesis específica I

Gráfico 1

Resultados de los artículos nacionales respecto a la hipótesis específica I



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 3. Fuente: Elaboración propia

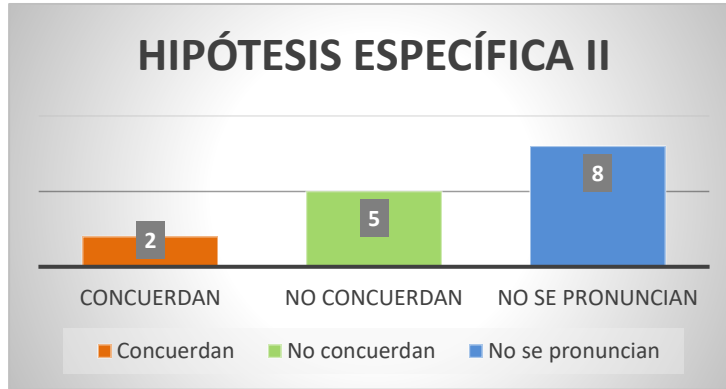
Interpretación: Del gráfico se evidencia que todos los abogados que se pronuncian sobre este tema, relacionado a la hipótesis específica I, concuerdan en que el aislamiento social obligatorio declarado en Lima en el año 2020 fue un evento de carácter extraordinario e imprevisible.

3.1.1.2. Artículos nacionales de índole académico respecto a la hipótesis específica 2

Gráfico 2

Resultados de artículos nacionales respecto a la hipótesis específica II

(*) Los artículos académicos no se pronuncian respecto al objetivo consultado, ni inciden en las hipótesis planteadas.



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 3. Fuente: Elaboración propia

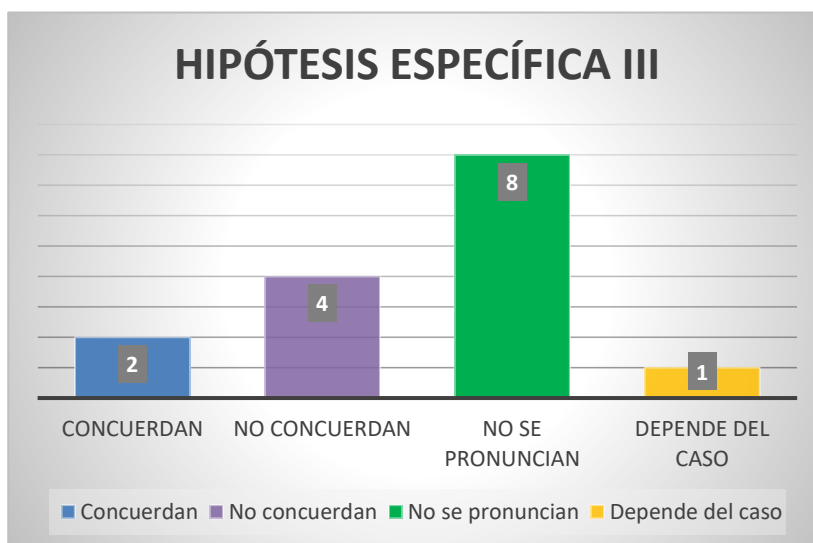
Interpretación: De los artículos nacionales revisados se apreció que solo dos concuerdan con la hipótesis específica II, mientras que cinco no concuerdan y los demás no tenían información al respecto.

3.1.1.3. Artículos nacionales de índole académico respecto a la hipótesis específica III

“El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.”

Gráfico 3

Resultados de artículos nacionales respecto a la hipótesis específica III



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 3. Fuente: Elaboración propia

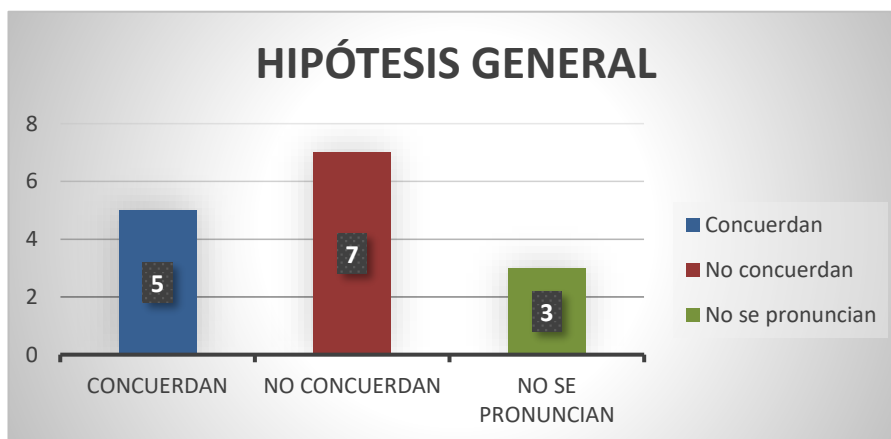
Interpretación: De los artículos nacionales revisados solo dos concuerdan con la hipótesis específica III, mientras que cuatro no concuerdan, ocho no se pronuncian y uno indica que depende del caso en específico.

3.1.1.4. Artículos académicos nacionales de índole académico respecto a la hipótesis general

“El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020, sufrió de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano.”

Gráfico 4

Resultados de artículos nacionales de índole académico respecto a la hipótesis general



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 3. Fuente: Elaboración propia

Interpretación: Del gráfico se puede observar que, según los autores (abogados) revisados, la mayoría considera que no se produjo excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento a causa de la cuarentena dictada en el 2020. Esto, con mucha seguridad, se debe al resultado de la hipótesis específica II y III.

Tabla 5*Artículos Académicos internacionales revisados*

N°	TITULO	AUTOR	AÑO	PAÍS	APORTE
1	Imprevisión en contratos aleatorios: una revisión analítica a la teoría de la imprevisión bajo el artículo 868 del código de comercio	Durán Méndez, Sebastián	2016	Colombia	El autor reflexiona acerca de la aplicación de la teoría de la imprevisión, la cual ve como una forma que tuvo el Derecho para subsanar las deficiencias que se presentaron durante la ejecución del contrato.
2	El impacto del COVID 19 en el Derecho de contratos español	Gregoraci, Beatriz	2020	España	Se da la excesiva onerosidad de la prestación en algunos casos, y para que esta se verifique debe haber una ruptura contractual que no percibe en el contrato de arrendamiento por que la contraprestación no disminuye ni se encarece el bien, porque la falta de liquidez de una de las partes no rompe el equilibrio contractual.
3	COVID-19 y Derecho	La Ley S.A. Editora e Impresora	2020	Argentina	Medina Graciela en su artículo "Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante el COVID-19 Imposibilidad de cumplimiento. Teoría de la imprevisión, frustración del contrato. Locación. Estudio de derecho comparado, nos da una perspectiva del derecho argentino referente a la excesiva onerosidad de la prestación y los contratos de arrendamiento, como si se puede dar en los contratos de arrendamiento comercial de actividades no permitidas a diferencia de las actividades permitidas.
4	El deber de renegociación del contrato en caso de excesiva onerosidad sobrevenida	Orellana, Liliann	2016	Bolivia	En este trabajo la autora estudia el deber de renegociación que surge entre las partes cuando se produce un cambio de circunstancias que ocasiona que una de las prestaciones se torne excesivamente onerosa, todo ello basado en el principio de buena fe.
5	La excesiva onerosidad sobrevenida, desde la perspectiva del derecho comparado	Pérez Vargas, Víctor	2015	Costa Rica	El autor realiza una comparación a la excesiva onerosidad de la prestación en los sistemas common law y civil law. Sobre la excesiva onerosidad de la prestación en el common law (llamada hardship) indican que son más rígidos porque se apegan al pacta sunt servanda, mientras que en el otro sistema son más flexivos por aplicar la cláusula rebus sic stantibus.
6	El COVID-19 y la Teoría de la Imprevisión	Soler Rafael Suástegui Javier Ramírez Escamilla	2020	México	El autor indica que esta teoría puede ser aplicada México, también menciona como el código civil federal difiere del código civil del resto del país lo cual imposibilita la aplicación de la teoría en diferentes Estados. Teniendo en cuenta que ellos no tienen regulada la excesiva onerosidad de la prestación sino la reconocen como teoría de la imprevisión.
7	Imprevisión contractual derivada de la pandemia	Ramón Paz y Miño Ayala y Mateo Zavala Padilla	2020	Ecuador	Hacen referencia a la falta de regulación expresa en su país sobre la teoría de la imprevisión; pues en su ordenamiento jurídico se rige con el pacta sunt servanda, aunque considera que debería aplicarse dicha teoría en algunos casos. También menciona que en su país se promulgo la Ley Humanitaria la cual estableció los parámetros de contingencia para los arriendos ante esta emergencia, los que fueron la suspensión temporal del pago de arriendos para los casos donde la parte débil es el arrendatario, para otros casos donde la merced conductiva sea su medio de subsistencia no se aplicara dicha suspensión a menos claro que se encuentren en posiciones equivalentes en la cual deberán renegociar.
8	La Respuesta Del Derecho De Obligaciones Y Contratos Francés Ante La Pandemia De Covid-19	Pazos Ricardo Castro,	2020	España	Menciona que en el derecho francés existen diferentes figura legales tales como: la teoría de la imprevisión, la fuerza mayor, la caducité, el plazo de gracia y la suspensión del contrato, las mismas que esta destinadas a resolver los problemas contractuales actuales, pero que por ser mecanismos judiciales no son prácticos ni rápidos y debería existir una norma que los avale, también menciona que como medida excepcional se promulgo la Ordonnance N.º 2020-316, referente al pago de las rentas de los alquileres y de las facturas de agua, gas y electricidad correspondientes a locales comerciales de empresas cuya actividad se ha visto afectada por la propagación de la epidemia de la COVID-19; empero el autor concluye que estas son insuficientes.

(*) *Los artículos académicos no se pronuncian respecto al objetivo consultado, ni inciden en las hipótesis planteadas.*

9	Teoría de la imprevisión: el concepto de onerosidad y la legitimación activa de la parte que ha cumplido	Trebucq, Francisco José	2019	Italia	El autor en su tesis doctoral hace un análisis de la teoría de imprevisión la cual es equivalente a la excesiva onerosidad de la prestación, este análisis meramente doctrinario lo hace desde el derecho comparado.
10	La revisión del contrato por las partes: el deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente	Momberg Uribe, R	2010	Chile	El deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente, nos presenta un análisis de que en Chile debe existir el deber de renegociar un contrato cuando se dé la excesiva onerosidad de la prestación su fundamento sería 1546 del Código Civil que establece la buena fe contractual para que con ella ambas partes queden beneficiadas con el acuerdo, analizando los casos de EE. UU. y Francia donde los cambios de circunstancias que desvirtúan el contrato generan indistintamente una renegociación y limitan la aplicación estricta del pacta sunt servanda, esperando que el juez intervenga solo si las partes no se pueden poner de acuerdo. Cabe destacar que dicho artículo presentaba la solución antes de que existiera pandemia del COVID 19 de por medio.

Nota: Contenidos centrales de los datos obtenidos, en base a la aplicación de los criterios de evaluación de posturas de autor, de coherencia y pertinencia, así como de la lectura de los propios textos. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 06

Distinción de datos de artículos según el año de publicación.

AÑO	Nº DE ARTÍCULOS	% PORCENTAJE
2021	01	4%
2020	19	76%
2019	01	4%
2016	02	8%
2015	01	4%
2010	01	4%
TOTAL	25	100%

Nota: Los artículos preponderantes en este trabajo son los realizados en el 2020, año objeto de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, de la revisión se obtuvieron veinticinco (25) artículos con relevancia académica, de los cuales quince (15) corresponden a artículos nacionales y responden a los objetivos de esta investigación, además de servir para contrastar las hipótesis planteadas; los otros diez (10) trabajos son internacionales, los cuales nos aportan datos referenciales sobre cómo se aplica la excesiva onerosidad de la prestación en otros países.

3.1.2. Resultados obtenidos del análisis de resoluciones judiciales

En esta sección se encontraron ocho (08) resoluciones judiciales, las mismas que sirvieron para entender el tratamiento que se les ha dado a las demandas planteadas por la causal de excesiva onerosidad de la prestación en el Derecho nacional y comparado. Además, cabe mencionar que, por el contexto vivido a raíz del estado de Emergencia Nacional a causa de la COVID, no se ha tenido acceso a las sentencias completas (con excepción de las españolas) solo se logró extraer algunos fundamentos que fueron encontrados en artículos y/o libros revisados, las mismas que se describen en la siguiente tabla.

() Los artículos académicos no se pronuncian respecto al objetivo consultado, ni inciden en las hipótesis planteadas.*

Tabla 7*Jurisprudencia nacional e internacional revisada*

N°	País	Resolución	EXTRACTO
1	Perú	Expediente N°34-2001	“La acción por excesiva onerosidad de la prestación procede cuando existan acontecimientos extraordinarios e imprevisibles; es decir, cuando concurren copulativamente ambas causales y no solamente cualquiera de ellas. La situación económica que vive el país, la competencia desleal del giro del negocio y las infracciones cometidas por los conductores de las unidades vehiculares adquiridas no constituyen acontecimientos extraordinarios e imprevisibles que determinan como onerosa la prestación derivada de la compraventa de los vehículos ni tampoco la reducción del saldo del precio”.
2	Perú	Expediente N.° 3288-97	“La resolución de un contrato por excesiva onerosidad de la prestación presupone que esta ha devenido así por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, por lo que la aplicación de un interés elevado al saldo del precio de un bien vendido no puede considerarse un acontecimiento extraordinario e imprevisible, al no reunir los requisitos del artículo 1440 del Código Civil, por lo que deviene en 5 improcedente la acción de resolución por excesiva onerosidad de la prestación”.
3	Italia	Casación 22396	La Teoría de la imprevisión se aplica cuando: (i) Un desequilibrio entre las prestaciones, que no ha sido previsto en el contrato y (ii) La relación que tiene la excesiva onerosidad de la prestación a eventos extraordinarios e imprevisibles, que no se encuentran dentro del alea normal del contrato.
4	Costa Rica	Resolución N.º: 509 del 23/11/1994 del Tribunal Superior Segundo Civil	“Ciertamente los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Así lo establece el numeral 1022 del Código Civil, norma que proviene de la máxima jurídica “pacta sunt servanda” (...) Ahora bien, para atenuar los duros efectos de que los pactos han de cumplirse, encontramos la cláusula “rebus sic stantibus”, que es “(...) las obligaciones subsistían mientras las circunstancias originales no hubieran experimentado fundamental modificación...”
5	Costa Rica	Sentencia N° 000788-F-2005 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia	“La cláusula “Rebus sic stantibus” y la denominada “teoría de la frustración del fin del contrato” tienen como común denominador: la equidad. En ambos casos la incidencia de un hecho posterior al perfeccionamiento del acuerdo coloca a una de las partes en una situación de evidente desventaja. (...) Ha de tenerse presente que las partes, a través del contrato programan sus intereses económicos dirigidos a determinada actividad. La causa como elemento esencial del negocio jurídico señalará el motivo objetivo u objetivado perseguido por los contratantes. De fracasar este propósito es claro que el acuerdo queda vacío de contenido axiológico”.
6	EE. UU.	Casp Aluminium Co. of America (ALCOA) v. Essex Group, Inc	Hubo un abrupto y drástico aumento de los costos de producción de Alcoa debido a la crisis energética del año 1973. La Corte Federal falló a favor de Alcoa, sosteniendo que había existido error en la elección del índice de reajuste y además commercial impracticability, esto es, excesiva onerosidad sobreviniente, decretando la modificación del contrato por medio de la sustitución del índice de reajustabilidad pactado por uno nuevo establecido por el tribunal, con el objeto de redistribuir entre las partes los riesgos y pérdidas generados por las nuevas circunstancias y de esta manera reducir los costos de ALCOA a cantidades tolerables por la empresa. (Pérez Vargas, 2015)
7	España	Sentencia N° 1-2021 del Juzgado de Primera Instancia N° 20 de Barcelona	En este caso el objeto del contrato era el arrendamiento de inmueble para alojamiento turístico, el mismo que estuvo prohibido por el Gobierno desde el 14 de marzo hasta el 9 de mayo de 2020. Por ello, el Juzgado aplica la cláusula rebus sic stantibus y reajusta el equilibrio, dado que, mediante pericia judicial, se comprobó que antes de la pandemia el esfuerzo de pagar el arrendamiento era de 53%, pero por la pandemia este esfuerzo incrementó a 144%, deviniendo de excesivamente oneroso.
8	España	Auto N° 162-2020 del Juzgado de primera instancia N° 2de Benidorm	En este caso demandan el reajuste del importe de la renta pactada en el contrato de arrendamiento de local comercial por las medidas dictadas por el Gobierno que impidieron el desenvolvimiento comercial del arrendatario. Por ello, en este auto dictan medida cautelar con las siguientes medidas: 1) La suspensión de la obligación de pago del 25% de la renta de marzo de 2020, del 50% de la renta de abril a junio de 2026, y del 65% de la renta de julio a diciembre de 2020. 2) La prohibición a la demandada de interponer frente a la mercantil arrendataria y demandante una acción de desahucio o de reclamación por impago de rentas durante la tramitación del presente procedimiento.

Nota: Jurisprudencia nacional referente a la esencia de la excesiva onerosidad de la prestación y dos casos internacionales correspondientes al año de estudio de la investigación. Fuente: Elaboración propia

Interpretación: De lo revisado, se debe tener en cuenta que, se hace el análisis de si el evento que genera el desequilibrio en los contratos y genera excesiva onerosidad es un acontecimiento extraordinario e imprevisible, el cual no puede ser en ningún caso la crisis económica, desleal giros del negocio o infracciones generadas por personas, sino aquellos que devienen de la fuerza mayor, que son irresistibles. Además, también se debe tener en cuenta que la acción debe presentarse dentro del plazo establecido por el Código Civil, para poder llevar a cabo la acción civil. Finalmente, se deja constancia que no se ha obtenido jurisprudencia nacional de la excesiva onerosidad de la prestación aplicada directamente al tema de los arrendamientos, lo cual genera cierta incertidumbre en este tipo de contratos sobre su aplicación, que es lo que se busca dilucidar con este estudio. No obstante, de la sentencia española, nos da una relevante referencia en cuanto a la aplicación de la cláusula res sic stantibus (en otras palabras, excesiva onerosidad de la prestación), a causa de las disposiciones del Gobierno por la pandemia de la COVID-19.

3.1.3. Resultado obtenido de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados

Las entrevistas y encuestas se llevaron a cabo durante el mes de octubre de 2020 y noviembre de 2021; donde se tuvo como entrevistados/encuestados a abogados con experiencia en contratos civiles y/o Derecho Civil, a fin de poder tener una opinión del tema de investigación en base a una experiencia real sobre la materia.

Para comenzar, se realizó una tabla con los datos de los abogados que accedieron voluntariamente a participar del estudio; las siguientes tablas sí corresponden a las preguntas realizadas a los especialistas que versan sobre el tema de la presente investigación.

Tabla 8

Perfil profesional de los entrevistados y/o encuestados

N°	Nombres y Apellidos	Especialidad Principal	Breve Perfil Profesional	Técnica de recolección
1	Frank Paul Flores García	Civil	Máster en Derecho Civil por la Universidad de San Martín de Porres. Actualmente Juez Especializado Provisional del Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Miraflores de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.	Entrevista sincrónica
2	Luis Benjamín Vásquez Alza	Civil	Máster en Derecho Civil y Comercial por la UNMSM. Actualmente Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete.	Encuesta
3	Rodrigo Marcial Cueva Ramírez	Civil	Doctor en Derecho Privado por la Universidad Privada del Norte. Máster en Derecho Civil por la Universidad Privada Antenor Orrego. Actualmente Juez Titular Provincial Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes.	Encuesta
4	Javier Jiménez Vivas	Civil	Máster en Derecho Civil por la UNMSM. Actualmente Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Lima Este - SJL.	Entrevista presencial
5	Heiner Antonio Rivera Rodríguez	Civil	Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.	Entrevista sincrónica
6	Rudy Alexander Cappa Álvarez	Civil y Familia	Abogado litigante independiente, con más de 10 años de experiencia. Especialista en Derecho Civil y Familia.	Encuesta
7	Gerson Andree Del Castillo Gamarra	Corporativo	Árbitro por la Cámara de Comercio de Lima. Asesor empresarial global y Abogado Asociado Internacional de Manosalva & Partners Abogados.	Encuesta
8	Alberto Pérez Beltrán	Corporativo	Abogado en el Estudio Beltrán & Seminario Abogados. Maestro en Derecho Empresarial por la Universidad de Lima. Docente universitario en Derecho.	Encuesta
9	Nataly Herrera Valera	Administrativo	Abogada consultora independiente en diversas ramas del Derecho, incluido Civil. Docente en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y en la Universidad Privada del Norte.	Encuesta

Fuente: Elaboración propia.

Luego de obtener los datos de los profesionales entrevistados, se realizaron las preguntas de acuerdo con el objetivo general y objetivos específicos de la presente investigación y, posteriormente, sus respuestas fueron procesadas en una matriz de análisis, a fin de tener una idea clara de las posiciones.

Tabla 9

Resultados de las posiciones de los abogados entrevistados/encuestados respecto a las preguntas formuladas.

PREGUNTAS	ABOGADOS ENTREVISTADOS									RESULTADO
	Frank Paul Flores García	Luis Benjamín Vásquez Alza	Rodrigo Marcial Cueva Ramírez	Javier Jiménez Vivas	Heiner Antonio Rivera Rodríguez	Rudy Alexander Cappa Álvarez	Gerson Andree Del Castillo Gamarra	Alberto Pérez Beltrán	Nataly Herrera Valera	
1 ¿Considera que el aislamiento social obligatorio (cuarentena) declarado en Lima, fue un evento extraordinario e imprevisible? ¿Por qué?	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	- SÍ: 9 / 9 abogados
2. Si su respuesta fue positiva en la pregunta anterior ¿dicho evento es capaz de incidir en los contratos de arrendamiento de inmuebles?	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	- SÍ: 9 / 9 abogados
3 ¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso de vivienda, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú por la COVID-19?	NO	NO	Depende del caso en concreto	Depende del caso en concreto	Depende del caso en concreto	SÍ	Depende del caso en concreto	SÍ	NO	- SÍ: 2 / 9 abogados - NO: 3/9 abogados - DEPENDE: 4 / 9 abogados
4. Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso de vivienda ¿El equilibrio del contrato se ha alterado por que el costo de la prestación se ha incrementado, o el valor de la contraprestación ha disminuido?	NO	NO	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	NO	- SÍ: 5/9 abogados - NO: 4/9 abogados
5. ¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso comercial, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú, por la COVID-19?	Depende del caso en concreto	SÍ	Depende del caso en concreto	SÍ	SÍ	SÍ	Depende del caso en concreto	SÍ	NO	- SÍ: 5 / 9 abogados - NO: 1/9 abogados - DEPENDE: 3 / 9 abogados
6. Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso comercial ¿El equilibrio del contrato se ha alterado por que el costo de la prestación se ha incrementado, o el valor de la contraprestación ha disminuido?	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SI	SÍ	NO	- SÍ: 8 / 9 abogados - NO: 1/9 abogados
7. Una persona vive en un cuarto arrendado desde setiembre de 2019, y lo paga con su único ingreso económico de vendedor de helados ambulante. Ahora, por la cuarentena obligatoria (en el 2020), no puede trabajar, por lo que no tendría el ingreso para pagar el arrendamiento. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué?	NO	NO	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	NO	- SÍ: 5/9 abogados - NO: 4/9 abogados
8. Una persona arrienda un local comercial para venta de ropa, desde diciembre de 2019, y este negocio es su única fuente de ingresos. Ahora, por la inmovilización social obligatoria (en el 2020), no puede hacer uso del local que arrendó y tampoco puede trabajar. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué?	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SI	SÍ	NO	- SÍ: 8 / 9 abogados - NO: 1/9 abogados

Nota: En la presente tabla se resumió las respuestas de los abogados entrevistados/encuestados, tomando como posibles respuestas “sí”, “no” y “depende del caso en concreto”. Las respuestas completas pueden revisarse en los Anexos 6 al 13. FUENTE: Elaboración propia

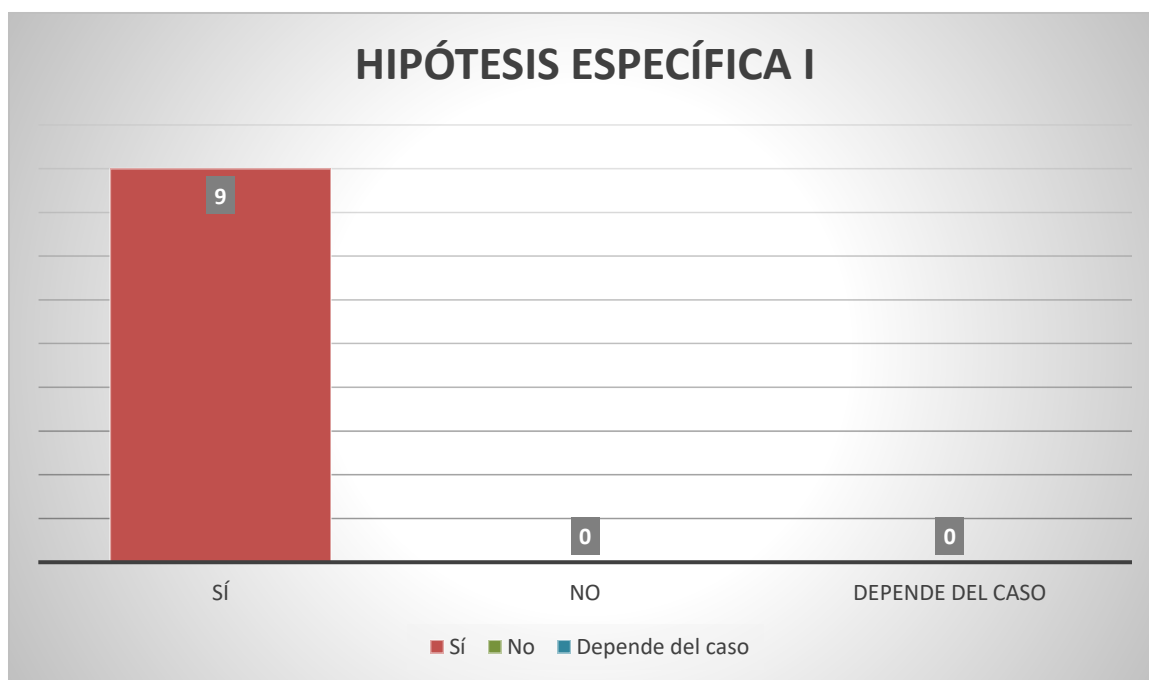
Ahora bien, con las respuestas obtenidas de los abogados entrevistados y encuestados, se procedió a interpretar el resultado de sus opiniones respecto a las hipótesis planteadas en el presente estudio.

3.1.3.1. De las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica 1:

“El aislamiento social obligatorio declarado en Lima como medida por la pandemia de la COVID-19, resultó ser un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible.”

Gráfico 5

Resultados de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica I



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 8. Fuente: Elaboración propia

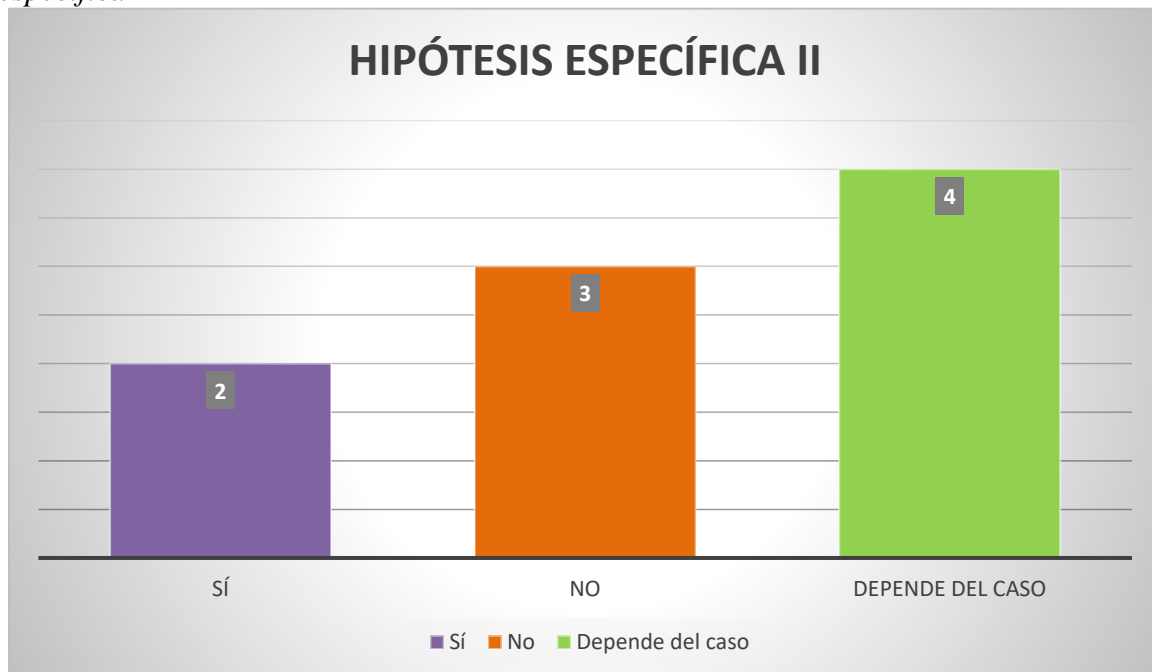
Interpretación: Del gráfico se aprecia que el 100% de los abogados entrevistados y encuestados consideran que el aislamiento social obligatorio declarado en la ciudad de Lima por la COVID-19, constituye un evento de carácter extraordinario e imprevisible, coincidiendo con la hipótesis específica I planteada en la presente investigación.

3.1.3.2. De las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica II

“El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.”

Gráfico 6

Resultados de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica II



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 8. Fuente: Elaboración propia

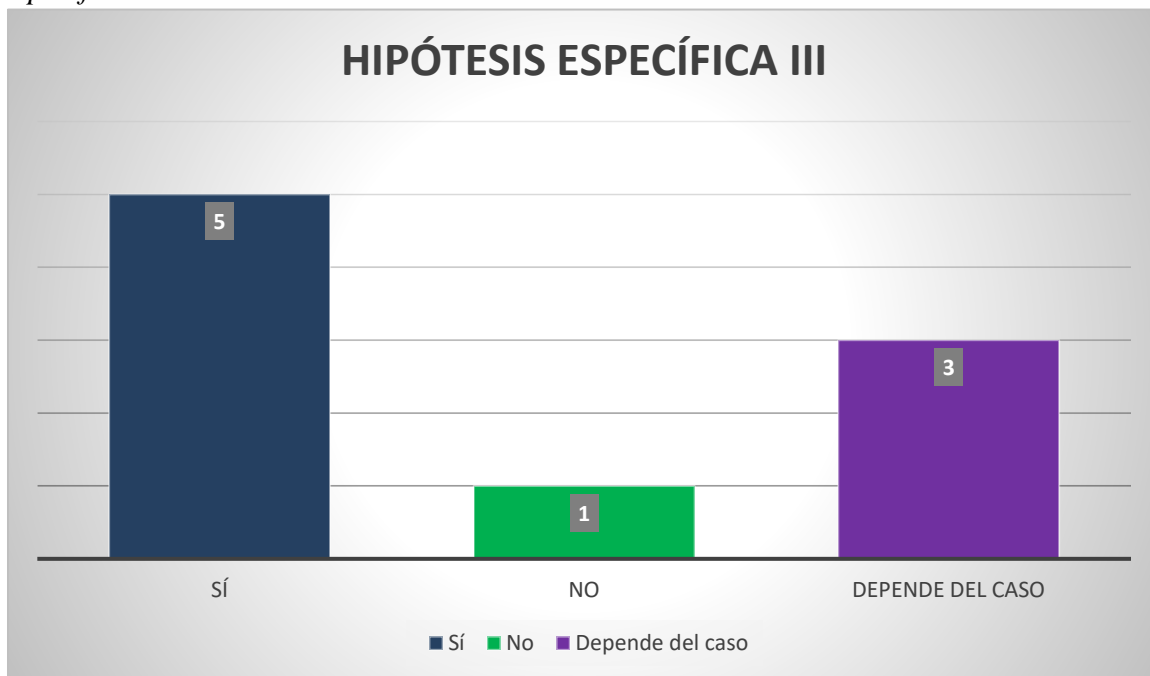
Interpretación: De las entrevistas y encuestas realizadas a los abogados especialistas, resulta que la mayoría piensa que se debe evaluar el caso en concreto para determinar si habría o no excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento en este contexto, mientras que solo dos abogados concuerdan totalmente con la hipótesis y tres no consideran lo mismo.

3.1.3.3. De las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica III

“El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.”

Gráfico 7

Resultado de las entrevistas y encuestas realizadas a abogados respecto a la hipótesis específica III



Nota: El presente gráfico es obtenido de la Tabla 8. Fuente: Elaboración propia

Interpretación: De las entrevistas y encuestas realizadas a los especialistas, cinco coinciden con lo expresado en la hipótesis específica 3, mientras que uno no concuerda y tres indican que todo depende de la evaluación del caso en específico. Esto quiere decir que la mayoría considera que se produjo excesiva onerosidad de la prestación en contratos de arrendamiento que tuvieron como objeto desarrollar alguna actividad comercial.

En síntesis, se logró obtener los treinta y tres (33) textos referentes al tema de investigación, los mismos que se dividen en ocho (08) resoluciones judiciales y veinticinco (25) textos de índole académico, de los cuales quince (15) son nacionales y diez (10) son internacionales. Asimismo, se logró obtener la opinión de nueve (09) abogados entrevistados y/o encuestados, conforme se detalló en los cuadros que preceden, y los mismos que discutiremos en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1 Discusión

En el presente capítulo apreciará la discusión de los resultados obtenidos como producto de la metodología de estudio aplicada, la triangulación de datos, esto referente a las hipótesis planteadas que surgieron a partir del objetivo general.

4.1.1 Limitaciones

Durante la realización del presente trabajo de investigación surgieron diversas limitaciones que se detallan a continuación:

1. **Barreras al encontrar jurisprudencia:** El portal de Jurisprudencia Nacional Sistematizada del Poder Judicial no se encuentra realmente abastecido, pues no se encontró información respecto a la EOP; no obstante, sí se encontró jurisprudencia en libros nacionales, pero esto ocasionó que solo se tenga acceso a fragmentos y no ha resoluciones completas.
2. **Textos académicos electrónicos:** Al ser el presente trabajo un tema muy actual, las publicaciones académicas recientes provienen de fuentes electrónicas en su mayoría, pues en la actualidad para los profesionales resulta más conveniente realizar publicaciones electrónicas debido al bajo costo y alta viralización de las mismas vía redes sociales.
3. **Restricciones por la cuarentena y post cuarentena:** Cabe resaltar que la presente investigación se inició en plena pandemia; por ello, al momento de realizar la búsqueda de antecedentes y recolección de datos, no se tuvo acceso a bibliotecas físicas debido a que no estaban habilitadas en un comienzo cuando iniciamos esa etapa de la investigación.
4. **Viabilidad de antecedentes:** Respecto a los antecedentes nacionales, solo se encontró una investigación específica sobre el tema de la investigación, mientras que

los demás seleccionados se eligieron por guardar alguna relación con las variables, aunque su investigación fuera de tipo más general.

5. **Entrevistas y contacto de especialistas:** Inicialmente se tenía como objetivo entrevistar a abogados de forma presencial; no obstante, por el contexto, solo se logró realizar una (01) entrevista presencial, dos (02) entrevistas sincrónicas mediante Google Meet, y a los seis (06) abogados restantes se les aplicó un cuestionario, dada la limitación para realizar una entrevista. Además, existía cierta desconfianza de parte de algunos abogados al ser contactados de manera virtual por personas desconocidas (las presentes investigadoras), a pesar de iniciar el contacto mediante una red profesional (LinkedIn) o mediante recomendaciones de otros jueces entrevistados previamente, varios abogados/jueces no respondieron o no accedieron a brindar una entrevista.

4.1.2 Interpretación comparativa

A partir de lo obtenido en el capítulo anterior, se procedió a analizar, interpretar y comparar los resultados obtenidos de la muestra del estudio, en función a las hipótesis planteadas, para finalmente realizar un contraste con los resultados de los trabajos de investigación que precedente al presente estudio y son parte de los antecedentes.

4.1.2.1 Respecto a la hipótesis específica I

“El aislamiento social obligatorio declarado en Lima como medida por la pandemia de la COVID-19, resultó ser un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible.”

Al respecto, con los hallazgos obtenidos de la revisión de artículos de índole académico y de las entrevistas/encuestas realizadas a los abogados especialistas, conforme a los gráficos N° 1 y N° 5 se evidencia que, el 100% de los abogados que se refieren a esta, consideran que el evento objeto de estudio reviste las características necesarias para ser considerado

como extraordinario e imprevisible. Asimismo, de los artículos académicos que tratan el tema, también se extrae la opinión de los autores que redactaron sobre el tema, quienes consideran también que la comentada cuarentena fue un evento extraordinario e imprevisible para todos los peruanos.

Por lo tanto, a raíz de los concluyentes resultados encontrados, se acepta la hipótesis planteada la cual afirma que la cuarentena declarada en Lima por la expansión de la COVID-19 en el año 2020, califica como un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible. Esta hipótesis confirmada coincide en lo manifestado por La Torre Hernández & Alvarado Guerra en su tesis denominada “Circunstancias jurídicas que le permiten al Estado Peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el covid-19” (2021), en la que manifiestan que el aislamiento social obligatorio es una circunstancia que generó un gran impacto en la economía nacional de forma inesperada; por tanto, tiene un carácter extraordinario e imprevisible, puesto que no habría sido pronosticada por nadie; esto a su vez difiere con lo que concluyen Avalos Vidal y Egusquiza Alarcon en su tesis denominada “Las MyPymes y la excesiva onerosidad en el arrendamiento de local comercial ante la crisis sanitaria por Covid-19 en Comas, en el año 2020” (2021), quienes indican que, lo que ellas denominan “la crisis sanitaria por covid-19” no es un acontecimiento extraordinario e imprevisible, porque pese a que las entrevistas realizadas por ellas sugieren la idea de que sí califican el hecho como tal, el análisis económico de su marco teórico indica que era previsible. Al respecto, no es aceptable solo analizar un texto académico de 1993, para determinar si hubo o no imprevisibilidad. Pues, de los quince textos nacionales adicionados a las nueve entrevistas/encuestas realizadas, indican que las circunstancias previsibles se analizan en el momento de celebrarse el contrato, un aislamiento social obligatorio por una pandemia es una circunstancia sin antecedentes en el Perú; por tanto, no podía prevenirse.

En ese sentido, diferimos de la tesis citada por no haber tomado en cuenta sus resultados producto de sus muestras, y en base a la evidencia hallada en la presente investigación.

4.1.2.1.2. Respecto a la hipótesis específica II

“El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.”

De los resultados obtenidos de la revisión de artículos de índole académica que se verifican en el Gráfico N° 2, el 60% los abogados que se pronuncian referente al arrendamiento para fines de vivienda indican que, cuando se trata de prestaciones dinerarias, no se puede aplicar la excesiva onerosidad, toda vez que el dinero no puede volverse más oneroso; adicional a ello, no se ha alterado la prestación, solo la capacidad de pago de una de las partes. En la misma línea de las entrevistas/encuestas realizadas a los especialistas, conforme se verifica en el Gráfico N°6, el 33.3% indica que no se produjo un desequilibrio económico; pues, la pérdida del ingreso económico es algo que puede suscitarse con o sin aislamiento social obligatorio. Por otro lado, el 44.4% indica que debe de analizarse los casos en particular; a su vez, se indica que pueden ser susceptibles a la aplicación de otras figuras jurídicas.

Por lo tanto, a raíz de los concluyentes resultados encontrados, se niega la hipótesis planteada la cual afirma que el equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.

Esta hipótesis negada coincide con lo manifestado por La Torre Hernández y Alvarado Guerra en su tesis denominada “Circunstancias jurídicas que le permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19” (2021), las cuales concluyen que el arrendamiento de vivienda puede regularse mediante intervención estatal por estado de necesidad a fin de preservar la salud o la economía de la parte afectada, por

tanto no sería aplicable la excesiva onerosidad de la prestación por que el motivo por el cual debe intervenir no es el desequilibrio; esto e reforzado a su vez por lo manifestado por Requena Diaz y Serpa Halanoca en su tesis denominada “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria” (2020), quienes concluyen que el aislamiento social obligatorio es un caso de fuerza mayor, por tanto no hablamos desequilibrio de las prestaciones sino que una de las prestaciones se ha tornado imposible de cumplir.

4.1.2.1.3. Respecto a la hipótesis específica III

“El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.”

A partir de los hallazgos encontrados de la revisión de artículos de índole académica que se verifican en el Gráfico N° 3, el 28 % de los abogados que se pronuncian referente al arrendamiento para fines comerciales manifiestan que la ausencia o disminución de los ingresos de la parte afectada si pueden crear un desequilibrio del contrato, esto en adición a lo manifestado por los especialistas en las entrevistas/encuestas, de los cuales el 55% indica que, al no poderse cumplir el fin del contrato, que es la realización de la actividad económica o ésta ha variado, esto ha alterado el equilibrio en contratos comerciales tal cual se observa en el gráfico N°7.

En razón a lo expuesto, se acepta la hipótesis específica planteada la cual afirma que el equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.

Esta hipótesis guarda relación con lo manifestado por Avalos Vidal y Egusquiza Alarcon en su tesis denominada “Las MyPymes y la excesiva onerosidad en el arrendamiento de local

comercial ante la crisis sanitaria por Covid-19 en Comas, en el año 2020” (2021), quienes concluyen que a raíz de la emergencia sanitaria las relaciones contractuales de arrendamiento comercial de las MiPymes en comas y en el Perú se han visto afectadas, ya que los locales que no eran de primera necesidad han tenido la necesidad de poner fin a sus contratos por la falta de ingresos que dificultó cumplir con las obligaciones de pago; claro que, distinguiendo aquellos que se han visto forzados a realizar el cierre y cese completo de su actividades, con aquellos que han funcionado con cambios y restricciones, tal como indica Ninamancco (2021), de cuyo análisis se puede diferenciar 3 casos en concreto:

- No se altera el equilibrio para locales comerciales implicados en actividades esenciales que no se han visto afectados por el confinamiento.
- No se altera el equilibrio para locales comerciales donde el arrendatario ha tenido que cerrar completamente, ya que se aplicaría en ellos la excepción de cumplimiento.
- Sí se altera el equilibrio para locales comerciales que funcionan con restricciones por tanto sí podrían aplicar de la excesiva onerosidad de la prestación por que sus actividades se han visto limitadas.

4.1.2.1.4. Respecto a la hipótesis general

“El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020, sufrió de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano.”

A partir de los resultados obtenidos de la revisión de artículos de índole académico y las encuestas/entrevistas realizadas a abogados y jueces del territorio nacional, se evidencia lo siguiente:

- La inmovilización social obligatoria declarada en Lima-Perú para contrarrestar la COVID-19 fue un hecho sin precedentes que no forma parte de las decisiones cotidianas que suele tomar un Estado sobre su nación.

- Esta cuarentena al ser un hecho sin precedentes, difícilmente alguien consideró una cláusula sobre un contexto de cuarentena nacional, puesto que no es normal que un país se encuentre en esa situación.
- La cuarentena causó un gran impacto en la esfera patrimonial de los contratos privados, ocasionado, en algunos casos, que la prestación se torne excesivamente onerosa.
- En el contexto de la cuarentena, los contratos de arrendamiento vigentes para uso de vivienda no evidenciaron un desequilibrio económico.
- Los contratos de arrendamiento con fines comerciales fueron susceptibles de adolecer de un desequilibrio en las prestaciones de carácter económico, dependiendo del giro establecido para el objeto de la actividad comercial.

Por lo antes expuesto, se acepta la hipótesis general planteada donde se establece que, las relaciones contractuales sobre arrendamiento de bienes inmuebles adolecieron de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020.

Lo confirmado coincide con lo expresado por Requena Díaz y Serpa Halanoca, en su tesis titulada “Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria” (2020), en la que concluyen que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se vieron afectados por la cuarentena obligatoria y, por ello, la merced conductiva podría haberse tornado onerosa, dependiendo del caso en concreto. Del mismo modo, Acero Ramírez, en su tesis denominada “Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima 2020” (2020), afirma que el estado de emergencia nacional declarado en el año 2020 en nuestro país por la COVID-19 ha tenido un efecto negativo en los contratos de arrendamiento

comerciales, ocasionando que en algunos casos se vean en la necesidad de modificar sus contratos o, incluso, resolverlos. Por otro lado, La Torre Hernández y Alvarado Guerra, en su tesis “Circunstancias jurídicas que le permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el covid-19” (2021), afirman, en su discusión, que el contrato de arrendamiento se tornó oneroso; claro que sin más precisiones al respecto pues su tema principal no giraba en torno a la EOP, pero fue parte de su análisis mencionarlo por el contexto que analizaban, lo que se puede evidenciar del título de su investigación.

4.1.3 Implicancias

4.1.3.1. Implicancias académicas

El presente trabajo de investigación generado sobre un análisis integral a publicaciones académicas, resoluciones judiciales y entrevistas/encuestas a abogados especialistas - algunos de ellos jueces-, está destinado a servir como referente para la comunidad jurídica; pues con este estudio se llena el vacío existente sobre el tema en cuestión; y ,de manera general sobre la excesiva onerosidad y los contratos de arrendamientos, pues como hemos mencionado, no se ha encontrado una tesis válida con la información que pueda servir de referente para la comunidad. De esta forma, esta investigación servirá para las personas vinculadas al mundo del Derecho que quieran profundizar sus conocimientos sobre este tema. Además, mediante este planteamiento teórico, se podrá utilizar esta información para futuras investigaciones sobre el tema, pero aplicada a algún caso en concreto.

4.1.3.2. Implicancias prácticas

Por otro lado, teniendo en cuenta que China, tras dos años después del inicio de la pandemia, volvió a declarar en cuarentena total la provincia Jilin, un lugar habitado por 24 millones de personas (BBC News, 2022); la presente investigación servirá para una aplicación práctica en caso llegasen a declarar en cuarentena nuevamente a la ciudad de Lima, tal y como ocurrió en el 2020; y, como se puede apreciar, aunque no es un medida esperada, es un posibilidad

que no se puede negar en la actualidad. En ese sentido, este estudio al ser enriquecido de opiniones valiosas y con diversas publicaciones académicas, servirá de aplicación por parte de los abogados a la hora de asesorar a clientes en sus controversias contractuales y a los jueces a la hora de resolver las demandas planteadas por la causal de excesiva onerosidad de la prestación en el Perú.

4.2 Conclusiones

- i. El aislamiento social obligatorio declarado en Lima- Perú por la pandemia de la COVID-19, califica como un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible. Toda vez que lo extraordinario se ve reflejado en lo inusual y poco común de la situación, tanto así que es la primera vez que se toma como medida una cuarentena total aplicada a personas que no estuvieron contagiadas del virus. Por otro lado, también fue imprevisible, puesto que no se tenía previsto una pandemia de escala mundial para el año 2020. No obstante, se debe precisar que, para los contratos celebrados desde el 06 de marzo de 2020, fecha en la que el MINSA reporta el primer caso de una persona infectada con COVID-19 en el Perú, no podría calificarse de imprevisible, toda vez que la cuarentena era una medida que se aplicaba en otros países cuando se detectaban casos del virus, es decir, era previsible saber que en el Perú se aplicaría dicha medida tras la confirmación del primer contagio y la gran alarma que generaba este virus a nivel mundial.
- ii. En el contexto de la cuarentena declarada en Lima - Perú por la COVID-19, el equilibrio económico del contrato de arrendamiento para el uso de vivienda no se ha alterado ocasionando excesiva onerosidad de la prestación. Esto tiene su fundamento en que el contexto no ha generado que el costo de la prestación se incremente, ni tampoco ha ocasionado que el valor de la contraprestación haya disminuido; pues el hecho de no contar con los ingresos económicos ordinarios para cumplir con la

obligación contractual no genera que ésta sea más costosa. En realidad, el desempleo es un riesgo constante con o sin cuarentena. Además, para aplicar la excesiva onerosidad de la prestación se debe evaluar objetivamente la prestación, no la situación del deudor. Por lo tanto, en esta situación de viviendas arrendadas, la solución no sería la EOP por lo antes mencionado; sin embargo, podría ser de aplicación la imposibilidad de la prestación por fuerza mayor, conforme a lo definido en el marco teórico.

- iii. El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado ocasionando excesiva onerosidad de la prestación, en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima - Perú en el año 2020. No obstante, se debe precisar que el análisis debe hacerse para cada caso en concreto, tomando como base del análisis las actividades permitidas y restringidas, produciéndose excesiva onerosidad de la prestación en los giros comerciales cuyas actividades se han visto restringidas, mas no las prohibidas.
- iv. Por lo tanto, tal como hemos señalado, los contratos de arrendamiento de inmuebles fueron susceptibles de sufrir de excesiva onerosidad de la prestación dentro del contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima - Perú por la COVID-19. No obstante, para determinar en qué casos se sufrió del mencionado desequilibrio, además de revisar lo dispuesto en el artículo 1440° del C.C., proponemos se tenga en cuenta los siguientes parámetros y en el siguiente orden:
 1. Contrato de arrendamiento con fines comerciales.
 2. Contrato celebrado con anterioridad al 06 de marzo de 2020.
 3. Las actividades del comercio deben de haber sido restringidas por las medidas impuestas por el Gobierno a causa del aislamiento social obligatorio.

- v. Finalmente, se propone la modificación del artículo 1440° del C.C. de la siguiente manera:

Tabla 10

Modificación del artículo 1440° del C.C.

Artículo 1440° del C.C.	
Artículo actual	Propuesta de modificación
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación objetiva llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios, imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad.</p> <p>Si ello no fuera posible por la naturaleza de la <u>prestación o por las circunstancias, el juez decidirá la resolución del contrato.</u> La resolución no se extiende a las prestaciones ejecutadas.</p>

Fuente: Elaboración propia.

Justificación: Debido al análisis realizado sobre el tema de la excesiva onerosidad, proponemos modificar el artículo para tener una norma más precisa que no cause confusión en la comunidad jurídica al querer determinar si una relación contractual califica para ser puesta ante el juez con una demanda con la causal de EOP.

- (i) **Respecto a la prestación objetiva:** la excesiva onerosidad de la prestación debe ser evaluada desde un punto de vista objetivo; es decir, se debe evaluar el equilibrio de las prestaciones y no la situación particular de las partes. Dado que, al no contener esta precisión, cualquier persona, incluso abogados, caen en el error de creer que una situación califica como EOP por cuestiones

subjetivas. Además, de este modo se ayudaría a la administración de justicia a reducir cantidades de procesos que podrían presentarse por creer erróneamente que podrían acogerse a esta causal para obtener un reajuste económico del contrato.

- (ii) **Respecto a la resolución del contrato:** la resolución del contrato debería ser solo potestad del juez; de otro modo, una de las partes podría aprovechar la situación (de mala fe) para no querer ejecutar su obligación solicitando la resolución. En cambio, si ante el juez solo se puede solicitar el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones, el juez podría determinar que es imposible esta petición y declarar la resolución del contrato, con total autonomía, imparcialidad y con objetividad. Además, se debe tener en cuenta que la figura de la EOP está pensada en el restablecimiento del equilibrio económico de las prestaciones y, en base a la buena fe contractual, debería solo existir la opción de solicitar que cese la excesiva onerosidad, pues de no existir esta se seguiría ejecutando con normalidad la prestación.

De esta manera, este estudio contribuye brindando los parámetros que se deben de verificar para determinar si se produjo o no excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento de inmuebles para fines de vivienda o comercio en el contexto de una cuarentena obligatoria como la vivida en Lima en el año 2020, la misma que serviría para una próxima declaratoria de cuarentena, dada la actual pandemia que aún asecha al mundo. Además, con la propuesta de modificación del artículo 1440°, se espera ayudar a tener mejor definida y clara la figura de la excesiva onerosidad de la prestación.

4.3 Recomendaciones

- Un tema vinculado a la EOP y que no ha sido investigado aún, pero sería recomendable investigar en una futura investigación, es sobre la siguiente cuestión que surgió al realizar esta investigación: ¿Cuándo desaparezca el evento que produjo la EOP, debe volver a demandarse por EOP, pero con el objetivo de conseguir el efecto contrario? Es decir, demandar por segunda vez para volver al equilibrio inicialmente pactado que se encontraba vigente antes de tener una sentencia expedida por un juez donde éste realizó un reajuste de la prestación por EOP.
- Asimismo, otra sugerencia es realizar una investigación sobre la validez de una cláusula contenida en un contrato que prevé la asunción de la carga en caso de una excesiva onerosidad sobreviniente por un hecho extraordinario e imprevisible. ¿Es posible renunciar a este mecanismo legal mediante una cláusula? Esto a propósito de la regulación expresa en Italia, y la falta de regulación en el Perú.

Con estas sugerencias se espera colaborar al campo jurídico, pues si se llegasen a realizar estas investigaciones en un futuro, se contribuiría a enriquecer los alcances de la excesiva onerosidad de la prestación en el Perú.

Referencias

- 008-2020-SA, D. S. (11 de marzo de 2020). Declara Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario. Lima, Perú: Diario Oficial El Peruano.
- 044-2020-PCM, D. S. (16 de marzo de 2020). Se declara Estado de Emergencia Nacional y dispone el aislamiento social obligatorio. Lima, Perú: Diario Oficial El Peruano.
- Aceró Ramírez, G. P. (2020). Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima 2020. Lima, Lima, Perú: Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad César Vallejo.
- Alcances del principio pacta sunt servanda, Casación N° 1064-2016 (Sala Civil Permanente de Lima de la Corte Suprema de la República 15 de noviembre de 2016).
- Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, Sentencia N° 1-2021 (Juzgado de Primera Instancia N° 20 de Barcelona 8 de enero de 2021).
- Avalos Vidal, K. S., & Egusquiza Alarcon, B. E. (28 de octubre de 2021). Las Mipymes y la Excesiva Onerosidad en el Arrendamiento de Local Comercial ante la Crisis Sanitaria por Covid-19 en Comas, en el año 2020. Lima, Perú: Repositorio de la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/28897>
- Barchi Velaochaga, L. (2020). El derecho en los tiempos del COVID-19: la fuerza mayor se ha hecho «viral» y la excesiva onerosidad, también. En P. U. Perú, *Derecho de los Desastres: Covid-19*.
- BBC News. (15 de marzo de 2022). Coronavirus: China vuelve a los confinamientos "como hace dos años" y pone en cuarentena a más de 36 millones de personas. Londres, Londres, Reino Unido. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-60753070>
- Beatriz, G. (2020). El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español. *Dialnet*, 455-490.
- Benavides Torres, E. (1987). La aplicación de la excesiva onerosidad de la prestación en nuestro país: riesgos y posibilidades. *Themis*, 73-75.
- Bigio Chrem, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *Themis*, 197-205.
- Bullard Gonzáles, A. (2010). *Derecho y economía (Segunda ed.)*. Palestra.
- Calderón Puertas, C., Del Aguila, J. D., Vega Mere, Y., Palacios Martínez, E., Buendía De Los Santos, E., Pasco Arauco, A., García Long, S., & Catalán, J. C. (2021). *COVID-19: su impacto en las relaciones jurídicas privadas*. Gaceta Jurídica.
- Carrasco Díaz, S. (2013). *Metodología de la Investigación Científica*. Editorial San Marcos.
- Castillo Freyre, M., & Rivas Caso, G. (2014). La diligencia y la inejecución de las obligaciones. *Ius Et Veritas*, 12.
- Coca Guzmán, S. J. (16 de abril de 2020). *¿Qué es la excesiva onerosidad de la prestación? Bien explicado*. LP Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/excesiva-onerosidad-prestacion-codigo-civil/>
- Código Civil. (14 de noviembre de 1984). Código Civil. Lima, Perú.
- Constitución Política del Perú. (1993). Constitución Política del Perú. *Constitución Política del Perú*. Lima, Perú: Congreso de la República.
- Cusman, G. (29 de abril de 2020). *Enfoque Derecho*. La excesiva onerosidad de la prestación en épocas de COVID-19: <https://www.enfoquederecho.com/2020/04/29/la-excesiva-onerosidad-de-la-prestacion-en-epocas-de-covid-19/#:~:text=La%20excesiva%20onerosidad%20de%20la%20prestaci%C3%B3n%20est%C3%A1%20regulada%20en%20el,situaci%C3%B3n%20de%20desequilibrio%20contractual%2C%2>
- De La Maza, L. (1933). *La Teoría de la Imprevisión*. Santiago: Universidad de Chile.
- Diario Gestión. (06 de octubre de 2019). *Gestión*. Gestión: <https://gestion.pe/tu-dinero/inei-solo-el-121-de-peruanos-pudo-ahorrar-en-el-primer-semester-del-ano-noticia/?ref=ges>
- Diccionario panhispánico del español jurídico*. (21 de 01 de 2022). <https://dpej.rae.es/lema/glosador-ra>
- Dictan medidas cautelares solicitadas por arrendatario que demanda modificación del contrato de arrendamiento, Auto 162/2020 (Juzgado de Primera Instancia N° 2 de Benidorm 7 de julio de 2020).

- Gajardo Zúñiga, P. A. (julio de 2019). *La Frustración del Fin del Contrato y su aplicabilidad en Chile*. Repositorio Académico de la Universidad de Chile: <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/170472/La-frustracion-del-fin-del-contrato-y-su-aplicabilidad-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García Toma, V. (2010). *Teoría General del Estado y Derecho Constitucional*. Andrus.
- Gavidia Sanchez, J. V. (1987). *Biblioteca Jurídica Digital del Boletín Oficial del Estado de España*. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1987-20052500600
- Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora Del Código Civil Peruano de 1984. (6 de febrero de 2020). Anteproyecto de propuestas de mejora al Código Civil Peruano. Lima, Lima, Perú: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. <https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/429560-anteproyecto-de-modificaciones-del-decreto-legislativo-n-295-codigo-civil>
- Grupo Parlamentario "Acción Popular". (abril de 2020). *Congreso de la Republica*. https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL05004_20200403.pdf
- Guardia Muguruza, L. (2020). Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas. En F. d. Perú, *Derecho de los Desastres: Covid-19* (págs. 357-374). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación. Sexta Edición*. México: McGRAW-HILL / Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Iglesias-Osores, S. (2020). Importancia del aislamiento social en la pandemia de la COVID-19. *Revista Medica Herediana*, 31(3), 205-206. <https://doi.org/https://doi.org/10.20453/rmh.v31i3.3814>
- INEI. (07 de agosto de 2018). *INEI Instituto Nacional de Estadística e Informática*. <http://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/noticias/nota-de-prensa-n-137-2018-inei.pdf>
- La Torre Hernández, L. V., & Alvarado Guerra, L. L. (30 de noviembre de 2021). Circunstancias jurídicas que le permiten al Estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19. Repositorio Digital de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrel. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1818/Tesis%20-%20Leslie%20La%20Torre%20y%20Leticia%20Alvarado%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Larenz, K. (1956). *Base del Negocio Jurídico y Cumplimiento del Contrato*. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Lavalle, M. d. (2001). *El contrato en general*. Lima: Palestra.
- López-Roldán, P., & Fachelli, S. (febrero de 2015). *Universitat Autònoma de Barcelona*. https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163567/metinvsocua_a2016_cap2-3.pdf
- Medina, G., Rivera, J. C., Arcos Valcárcel, S., Fernandez, L., & García Fuentes, M. (2020). Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante la COVID-19. *La Ley*(74), 1-24. https://www.juschubut.gov.ar/images/documento_14.pdf
- Momberg-Urbe, R. (2010). Revisión del contrato por las partes: el deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente. *Revista Chilena de Derecho*, 43-72.
- Momberg-Urbe, R. (28 de abril de 2020). *La obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus*. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso: <https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-del-arrendatario-durante-la-pandemia-por-coronavirus#:~:text=El%20dinero%20no%20se%20extingue,de%20dinero%20pactada%20como%20renta.>
- Morales Hervias, R. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato. Tesis para optar el Grado de Doctor en Derecho*. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/4682>
- Ninamancco Cordova, F. (19 de marzo de 2020). *El caso «Canal de Craponne» y el covid-19 (el cumplimiento de los contratos en el aislamiento social obligatorio)*. Legis Pasión por el

- Derecho: <https://lpderecho.pe/caso-canal-de-craponne-covid-19-cumplimiento-contratos-aislamiento-social-obligatorio/>
- Ninamancco Córdova, F. (2021). *El Impacto de la Pandemia de la COVID-19 sobre los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles*. Gaceta Jurídica.
- Ortiz Donoso, J. A. (2011). *Tratamiento del Abuso del Derecho en la Jurisprudencia de las Salas de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador*. Quito: Universidad San Francisco de Quito.
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2008). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Palestra.
- Pasco Arauco, A. (26 de marzo de 2020). *Impacto del coronavirus en los contratos de arrendamiento: ¿Puede el arrendatario invocar la excesiva onerosidad para reducir la renta?*. La Ley: <https://laley.pe/art/9438/impacto-del-coronavirus-en-los-contratos-de-arrendamiento-puede-el-arrendatario-invocar-la-excesiva-onerosidad-para-reducir-la-renta>
- Paz y Miño Ayala, R., & Zavala Padilla, M. (2020). Imprevisión contractual derivada de la pandemia. *El Comercio*, 42-51. <https://corralrosales.com/wp-content/uploads/2020/06/imprevision-contractual-derivada-pandemia.pdf>
- Pazos Castro, R. (2020). La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos Francés ante la pandemia de COVID-19. *Revista de Derecho Civil*, 7(2), 47-74. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395216>
- Pérez Vargas, V. (2015). *Revista Judicial de Costa Rica*. https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs_juds/Revista%20116/PDFs/12-onerosidad.pdf
- Procedencia de la acción por excesiva onerosidad de la prestación, 34-2021 (Corte Superior de Justicia de Lima 2002).
- Real Academia Española. (26 de junio de 2020). *Diccionario de la lengua española, 23.ª ed. [versión 23.5 en línea]*. <https://dle.rae.es>
- Requena Diaz, C. J., & Serpa Halanoca, R. M. (25 de noviembre de 2020). Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria. Lima, Perú: Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo. Repositorio de la Universidad César Vallejo: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/57127/Requena_DCJ-Serpa_HRM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Rodriguez Velarde, J. (1998). *Contratación Empresarial*. Lima, Lima, Perú: RODHAS.
- Ruiz Morato, N. (2006). Teoría de la imprevisión y su desarrollo internacional. *Derecho y Realidad*, 4(7), 153-165. https://revistas.uptc.edu.co/index.php/derecho_realidad/article/view/5183
- Santos Apolinario, P. (2020 de abril de 2020). *LP Pasión por el Derecho*. Covid-19 en el Perú y sus implicancias en distintos contratos civiles desde un enfoque de empresa: <https://lpderecho.pe/covid-19-implicancias-contratos-civiles-empresa/>
- Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (26 de diciembre de 2018). *Bienes Raíces*. Bienes Raíces: <https://bienesraices.com/blogs/bien-inmueble-segun-la-ley-peruana/#:~:text=El%20suelo%20es%20la%20divisi%C3%B3n,el%20ejercicio%20de%20su%20derecho.>
- Soler Suástegui, R., & Ramírez Escamilla, J. (2020). El COVID-19 y la Teoría de la Imprevisión. *Repositorio de la Universidad La Salle*, 233-243.
- Tamani Rafael, C. (2014). *La excesiva onerosidad de la prestación: Análisis del Derecho Comparado y del Modelo Peruano. Tesis para obtener el título Profesional de abogado*. Repositorio de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Torres Vásquez, A. (mayo de 2020). *Excesiva Onerosidad de la Prestación*. Estudio Aníbal Torres Abogados: <https://www.ettorresvasquez.com.pe/excesiva-onerosidad-de-la-prestacion.html>
- Varsi Rospigliosi, E., Rosenvald, N., & Torres Maldonado, M. A. (2020). La Pandemia de la COVID-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual. (U. d. Bioética., Ed.) *Acta Bioethica*, 29-36. <https://actabioethica.uchile.cl/index.php/AB/article/view/57351/60835>
- Vásquez Laguna, J. (4 de agosto de 2020). *Apuntes para una teoría unificada de la excesiva onerosidad en la prestación*. IUS 360: <https://ius360.com/apuntes-para-una-teoria-unificada-de-la-excesiva-onerosidad-en-la-prestacion-javier-vasquez-laguna/>

- Vásquez Rebaza, W. (2020). El impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales. Evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución. En F. d. Perú, *Derecho de los Desastres: Covid-19* (págs. 289-356). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Vásquez Rebaza, W. (2020). El impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales. Evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución. En F. d. Perú, *Derecho de los Desastres: Covid-19* (págs. 289-356). Pontificia Universidad Católica del Perú.

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título	Planteamiento del Problema	Objetivos	Hipótesis	Variable	Población y Muestra	Diseño	Instrumentos y Técnicas
<p>La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la inmovilización social obligatoria declarada en Lima-Perú 2020</p>	<p>Problema General</p> <p>¿Hubo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmuebles en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Analizar si se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento en el contexto del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020.</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, durante el aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú en el año 2020, sufrió de excesiva onerosidad de la prestación debido a las restricciones impuestas por el Gobierno Peruano</p>	<p>La excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento.</p>	<p>Población: -Textos académicos, resoluciones judiciales y doctrina. -Opinión de abogados y jueces con experiencia en contratos civiles.</p> <p>Muestra: -Entrevistas o encuestas a nueve (09) abogados con experiencia en contratos civiles. -Revisión de 25 textos académicos y resoluciones judiciales.</p>	<p>Enfoque: Cualitativo Diseño: No Experimental</p> <p>Nivel de Investigación: Transversal de Tipo descriptiva.</p>	<p>Técnica: -Análisis Documental -Entrevista -Encuesta</p> <p>Instrumento: -Matriz de artículos, cuadro de resúmenes, lista de cotejo, cuadros comparativos, cuadros estadísticos -Guía de entrevista -Cuestionario</p>
	<p>Problemas específicos</p> <p>(i) ¿El aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19, es un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible?</p> <p>(ii) ¿El equilibrio del contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19?</p> <p>(iii) ¿El equilibrio del contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19?</p>	<p>Objetivos específicos:</p> <p>(i) Determinar si el aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19, es un acontecimiento de carácter extraordinario e imprevisible.</p> <p>(ii) Determinar si el equilibrio en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado, a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19.</p> <p>(iii) Determinar si el equilibrio en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado, a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima-Perú por la pandemia de la COVID-19.</p>	<p>Hipótesis específicas:</p> <p>(i) El aislamiento social obligatorio declarado en Lima como medida por la pandemia de la COVID-19, resulta ser un acontecimiento extraordinario e imprevisible.</p> <p>(ii) El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.</p> <p>(iii) El equilibrio económico en el contrato de arrendamiento para uso comercial se ha alterado a causa del aislamiento social obligatorio declarado en Lima por la pandemia de la COVID-19.</p>				

ANEXO 2: JUICIO DE EXPERTO: ABOGADA

JUICIO DE EXPERTO/ESPECIALISTA-ABOGADO

I. DATOS GENERAL:

- 1.1. APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO: Ana María Araujo Huerta
- 1.2. INSTITUCIÓN DONDE LABORA: Universidad Privada Del Norte
- 1.3. INSTRUMENTO MOTIVO DE EVALUACIÓN: Cuestionario de Encuesta / Guía de Entrevista de la Tesis "La Excesiva Onerosidad en el Contrato de Arrendamiento de Inmuebles durante la Cuarentena en Lima -Perú 2020"
- 1.4. AUTOR (A) DEL INSTRUMENTO: Galindo Cisneros Katya Pamela/ Icanaqué Cienfuegos Carmen Gabriel

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje sencillo y apropiado.																					x
2. OBJETIVIDAD/ SUBJETIVIDAD	Dependiendo de si se trata de investigación cualitativa o cuantitativa, se expresa en conductas observables o en los significados que se le otorga a la conducta humana.																					x
3. ACTUALIZACIÓN	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología.																					x
4. ORGANIZACIÓN	Está organizado en forma lógica y están contempladas todas las variables, sus dimensiones e indicadores																					x
5. SUFICIENCIA	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos																					x
6. INTENCIONALIDAD	Tiene dirección y responde a los objetivos de investigación																					x
7. CONSISTENCIA	Homogeneidad entre sus elementos teóricos y metodológicos																					x
8. COHERENCIA	Coherencia entre variables e indicadores e ítems																					x
9. VALOR METODOLÓGICO	La estrategia responde al propósito de la investigación y al perfil de los sujetos elegidos en la muestra																					x
10. PERTINENCIA	El instrumento es aplicable a los problemas de investigación seleccionados																				x	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Considero que los instrumentos están aplicados correctamente de acuerdo a los indicadores y objetivos del presente trabajo.

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 99,5

FECHA: 15/10/2021

FIRMA DE EXPERTO:



CELULAR: 989383810

DNI N°: 44240694

ANEXO 3: JUICIO DE EXPERTO: METODÓLOGO

JUICIO DE EXPERTO/METODÓLOGO

I. DATOS GENERAL:

- 1.1. APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO: Emilio Augusto Rosario Pacahuala
- 1.2. INSTITUCIÓN DONDE LABORA: Universidad Privada Del Norte
- 1.3. INSTRUMENTO MOTIVO DE EVALUACIÓN: Cuestionario de Encuesta / Guía de Entrevista de la Tesis "La Excesiva Onerosidad en el Contrato de Arrendamiento de Inmuebles durante la Cuarentena en Lima -Perú 2020"
- 1.4. AUTOR (A) DEL INSTRUMENTO: Galindo Cisneros Katya Pamela/ Icanaqué Cienfuegos Carmen Gabriela

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje sencillo y apropiado.																					x
2. OBJETIVIDAD/ SUBJETIVIDAD	Dependiendo de si se trata de investigación cualitativa o cuantitativa, se expresa en conductas observables o en los significados que se le otorga a la conducta humana.																				x	
3. ACTUALIZACIÓN	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología.																					x
4. ORGANIZACIÓN	Está organizado en forma lógica y están contempladas todas las variables, sus dimensiones e indicadores																					x
5. SUFICIENCIA	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos																					x
6. INTENCIONALIDAD	Tiene dirección y responde a los objetivos de investigación																					x
7. CONSISTENCIA	Homogeneidad entre sus elementos teóricos y metodológicos																					x
8. COHERENCIA	Coherencia entre variables e indicadores e ítems																					x
9. VALOR METODOLÓGICO	La estrategia responde al propósito de la investigación y al perfil de los sujetos elegidos en la muestra																				x	
10. PERTINENCIA	El instrumento es aplicable a los problemas de investigación seleccionados																					x

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Considero que los instrumentos están aplicados correctamente de acuerdo con los indicadores establecidos

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 99

FECHA: 13/10/2021

FIRMA DE EXPERTO:



CELULAR: 949543390

DNI N°: 40872575

ANEXO 4: INSTRUMENTO UTILIZADO PARA ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA A ABOGADOS CIVILISTAS

Estimado/a abogado/a:

La presente entrevista tiene como objetivo conocer su opinión profesional, respecto al debate jurídico que ha ocasionado la declaración de la inmovilización social obligatoria (cuarentena) a causa del COVID-19 en el año 2020, toda vez que algunos especialistas consideran que, dentro de este contexto, las prestaciones en los contratos de arrendamiento de inmuebles se han tornado excesivamente onerosas.

Se deja constancia que la participación es estrictamente voluntaria y sus respuestas serán tratadas con las debidas consideraciones éticas que amerita un trabajo de investigación para obtener un título profesional.

Datos del entrevistado:

Nombres y Apellidos: _____

Indicar Colegio de Abogados al que pertenece y N° de registro: _____

Especialidad: _____

Breve presentación profesional: _____

Cuestionario:

1. ¿Considera que el aislamiento social obligatorio (cuarentena) declarado en Lima, fue un evento extraordinario e imprevisible? ¿Por qué?
2. Si su respuesta fue positiva en la pregunta anterior ¿dicho evento es capaz de incidir en los contratos de arrendamiento de inmuebles? Sustente su respuesta.
3. ¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso de vivienda, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú por la COVID-19?
4. Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso de vivienda ¿El equilibrio del contrato se ha alterado?
5. ¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso comercial, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú, por la COVID-19?
6. Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso comercial ¿El equilibrio del contrato se ha alterado?

A continuación, plantearemos dos situaciones genéricas:

- (i) Una persona vive en un cuarto arrendado desde setiembre de 2019, y lo paga con su único ingreso económico de vendedor de helados ambulante. Ahora, por la cuarentena obligatoria (en el 2020), no puede trabajar, por lo que no tendría el ingreso para pagar el arrendamiento. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué?
- (ii) Una persona arrienda un local comercial para venta de ropa, desde diciembre de 2019, y este negocio es su única fuente de ingresos. Ahora, por la inmovilización social obligatoria (en el 2020), no puede hacer uso del local que arrendó y tampoco puede trabajar. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué?

Finalmente, habiendo terminado las preguntas base, puede hacer comentarios, observaciones o cualquier aclaración que considere pertinente.

Gracias por su colaboración a la presente investigación.

ANEXO 5: INSTRUMENTO UTILIZADO PARA ENCUESTAS

28/2/22, 21:04

“La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena en Lima-Perú 2020”

“La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena en Lima-Perú 2020”

Estimado/a abogado/a:

El objetivo de este espacio es conocer su opinión como profesional, respecto al debate jurídico que ha ocasionado la declaración de la inmovilización social obligatoria (cuarentena) a causa del COVID-19 en el año 2020, toda vez que algunos especialistas consideran que, dentro de este contexto, las prestaciones en los contratos de arrendamiento de inmuebles se han tornado excesivamente onerosas.

Lo indicado es con el fin de contribuir a la investigación que realizan Katya Galindo Cisneros y Carmen Gabriela Icanaqué Cienfuegos, egresadas de la carrera de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada del Norte.

Finalmente, se deja constancia que la participación es estrictamente voluntaria y sus respuestas serán tratadas con las debidas consideraciones éticas que amerita un trabajo de investigación para obtener un título profesional.

*Obligatorio

1. ¿Acepta contribuir con la investigación? *

El cuestionario consta de ocho (08) preguntas relacionadas al tema de investigación.

Marca solo un óvalo.

Acepto

Datos del participante

Brindar sus datos completos permite sustentar que las opiniones extraídas para el trabajo de investigación pertenecen a especialistas en la materia.

2. Nombres y Apellidos *

3. Indicar Colegio de Abogados al que pertenece y N° de registro *

28/2/22, 21:04

"La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena en Lima-Perú 2020"

4. Especialidad *

Marca solo un óvalo.

Civil

Corporativo

Otro: _____

5. Breve presentación profesional (estudios, experiencia relacionada al D. Civil, puesto actual, etc) *

Cuestionario

- Se le agradece sustentar sus respuestas.

- Las respuestas formarán parte del trabajo de investigación, no serán alteradas en ningún extremo y se respetarán derechos de autor.

6. ¿Considera que el aislamiento social obligatorio (cuarentena) declarado en Lima, fue un evento extraordinario e imprevisible? ¿Por qué? *

28/2/22, 21:04

"La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena en Lima-Perú 2020"

7. Si su respuesta fue positiva en la pregunta anterior ¿dicho evento es capaz de incidir en los contrato de arrendamiento de inmuebles? Sustente su respuesta, *

8. ¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso de vivienda, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú por la COVID-19? *

9. Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso de vivienda ¿El equilibrio del contrato se ha alterado? *

10. ¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso comercial, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú, por la COVID-19? *

https://docs.google.com/forms/d/17jnyFDT1775uK8BG26g2VCII__10Mg8F_WHc9-ukIEg/edit

3/5

28/2/22, 21:04

"La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena en Lima-Perú 2020"

11. Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso comercial ¿El equilibrio del contrato se ha alterado? *

12. (i) Situación genérica: Una persona vive en un cuarto arrendado desde setiembre de 2019, y lo paga con su único ingreso económico de vendedor de helados ambulante. Ahora, por la cuarentena obligatoria (en el 2020), no puede trabajar, por lo que no tendría el ingreso para pagar el arrendamiento. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué? *

13. (ii) Situación genérica: Una persona arrienda un local comercial para venta de ropa, desde diciembre de 2019, y este negocio es su única fuente de ingresos. Ahora, por la inmovilización social obligatoria (en el 2020), no puede hacer uso del local que arrendó y tampoco puede trabajar. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué? *

https://docs.google.com/forms/d/17jmyFDT1775uK8BG26g2VCII__10Mg8F_WHc9-ukIEg/edit

4/5

28/2/22, 21:04

"La excesiva onerosidad en el contrato de arrendamiento de inmuebles durante la cuarentena en Lima-Perú 2020"

14. En este espacio puede hacer comentarios, observaciones o cualquier aclaración que considere pertinente

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

ANEXO 6: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: PRIMERA PREGUNTA

Entrevistado /Encuestado	Pregunta	Respuesta
Frank Paul Flores García	¿Considera que el aislamiento social obligatorio (cuarentena) declarado en Lima, fue un evento extraordinario e imprevisible? ¿Por qué?	Sí, me parece que el término que extraordinario e imprevisible esta relacionados al tema que están tratando ,que es la excesiva onerosidad de la prestación estas son dos son características naturales, es más un supuesto irresistible, algo como un caso fortuito, porque quizá pudo preverse pero era inevitable, de acuerdo a las circunstancias que se vivían en el momento el aislamiento social era la medida legal que correspondía a la coyuntura y aunque todos pudimos, pudo haber sido previsible que se venía un aislamiento Social, o una cuarentena , era algo que no podía evitarse , por eso considero que era irresistible e inevitable ,entra más dentro de lo extraordinario.
Luis Benjamín Vásquez Alza		Fue un evento extraordinario debido a que el mismo no es un acontecer que se de en forma normal o cotidiano en el mundo y es un evento imprevisible, toda vez que no se podía saber que propagación sería tan rápida y en forma masiva.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		Extraordinario sí porque fue como consecuencia de una pandemia que alteró nuestro estado normal de sosiego a nivel mundial, imprevisible depende desde qué óptica se analice el caso concreto.
Javier Jiménez		Sí fue extraordinario, por cuanto no sé en realidad si haya habido algún contratante que haya tomado en cuenta a la pandemia a la hora de contratar, o sea a la hora de ejercer su libertad contractual, no sé quién haya considerado la pandemia; entiendo que nadie. En ese sentido, es extraordinario e imprevisible, porque obviamente quien previene algo trata de plasma alguna cláusula de tipo de salvaguarda (...).
Heiner Antonio Rivera Rodríguez		Si, resulta siendo una situación que nadie esperaba, porque años anteriores han existidos otras enfermedades, pero nunca ha existido una situación en la que el estado opte por una cuarentena total
Nataly Herrera Valera		Sí, porque no estaba prevista en un escenario contextual al 2030 a nivel mundial que sirve para la toma de políticas públicas
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		E irresistible, sí es un caso fortuito o fuerza mayor, porque dicha pandemia toma desprotegidos a los países
Rudy Alexander Cappa Álvarez		Efectivamente por que fue tomando a raíz de un virus que nadie se esperaba.
Alberto Pérez Beltrán		Si fue un evento extraordinario e imprevisible ya que se trata de una pandemia a nivel mundial que nadie pudo prever.

ANEXO 7: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: SEGUNDA PREGUNTA

Entrevistado /Encuestado	Pregunta	Respuesta
Frank Paul Flores García	Si su respuesta fue positiva en la pregunta anterior ¿dicho evento es capaz de incidir en los contratos de arrendamiento de inmuebles?	Claro, el contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático significa que existen prestaciones de ambas partes , el contrato de arrendamiento en resumen consiste en entregar un bien a cambio del pago de un arriendo, entonces hay una obligación múltiple simultanea el arrendador tiene la obligación de entregar el bien y el arrendatario tiene la obligación de cancelar la renta por el uso de ese bien , ahora a bien esas prestaciones o contraprestaciones pueden verse aisladas por el aislamiento social , pero eso depende de cada caso (...)
Luis Benjamín Vásquez Alza		Tendría que analizarse el caso por caso, sin embargo, si tenemos en cuenta el aislamiento obligatorio decretado, sumado a los ingresos que obtenía el arrendatario por desempeñar alguna das las actividades que fueron prohibidas, resulta claro que a la larga la falta de ingresos podría incidir en el contrato de arrendamiento.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		Depende, si se trata de alquileres para particulares considero que sí, pero si los inmuebles se alquilaban para la continuidad de los servicios básicos y de primera necesidad considero que no.
Javier Jiménez		En general se entiende que en los contratos se establecen prestaciones al cual cumplimiento las partes de obligan, esa extraordinariedad e imprevisibilidad pudo asaltar a cualquiera de esos momentos; o sea, en general cualquier contrato civil pudo ser susceptible de ser alcanzado por este hecho extraordinario e imprevisible.
Heiner Antonio Rivera Rodríguez		Si, el contrato de arrendamiento es un contrato de prestación recíproca, y es de ejecución periódica o continuada, esa características tiene, mes por mes se paga la renta mensual, es obvio que los que han contratado antes de pandemia tenían unas reglas que han cambiado las cosas.
Nataly Herrera Valera		Si, ocasiona desempleo.
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		Depende, sería cuestión de evaluar si es a natural o jurídica, y si el arrendatario se vio afectado o no con la pandemia en sus ingresos.
Rudy Alexander Cappa Álvarez		Si porque al no tener acceso al trabajo o al negocio que nos daban una mensualidad no se podía hacer efectivo el pago de la merced conductiva.
Alberto PÉREZ Beltrán		Si, por que la prestación llega a ser excesivamente oneroso por causa de un evento extraordinario e imprevisible (pandemia).

ANEXO 8: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: TERCERA PREGUNTA

Entrevistado/ encuestado	Pregunta	Respuesta
Frank Paul Flores García	¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso de vivienda, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú por la COVID-19?	En general no para vivienda, yo entiendo que ustedes han planteado el uso de vivienda por que el arrendatario hubiera perdido su ingreso económico, por qué no ha podido realizar su actividad económica, o ha perdido en el empleo, pero es un supuesto que puede darse, en otro contexto que nos esa pandemia (...)
Luis Benjamín Vásquez Alza		Para la pregunta formulada en forma genérica, nuestra respuesta en forma genérica seria que no se produjo un supuesto de excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento para uso de vivienda.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		Debe de analizarse cada caso en concreto con sus propias particularidades, no podría generalizar una sola respuesta.
Javier Jiménez		Puede haberse presentado, y eso habría que evaluarlo en cada caso en concreto. Sí, es una variable q se ha presentado, pero se debe de ver en cada caso en concreto. Y para uso de vivienda, imaginemos personas que tuvieron que quedarse inmovilizados en su vivienda alquilada, pero ese dinero para pagar las mensualidades de pronto por trabajo pudo sufrir diversos perjuicios o imposibilidad de trabajar, pensando solo en ese factor, sí, definitivamente, pero de todas maneras habría que revisar cada caso.
Heiner Antonio Rivera Rodríguez		Depende de quién es el arrendatario, de la actividad que realice el inquilino (...)
Nataly Herrera Valera		No conozco la elevación de precios, creo que los precios se han mantenido, simplemente que las personas ya no poseen la misma capacidad económica para afrontar dichos gastos
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		Depende, porque en muchos de los casos se han rebajado los precios de los mismos para que no se resuelva el contrato por falta de pago.
Rudy Alexander Cappa Álvarez		Si debió haber una paridad en el contrato.
Alberto Pérez Beltrán		Si, por efectos del aislamiento obligatorio.

ANEXO 9: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: CUARTA PREGUNTA

Entrevistado	Pregunta	Respuesta
Frank Paul Flores García	Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso de vivienda ¿El equilibrio del contrato se ha alterado por que el costo de la prestación se ha incrementado, o el valor de la contraprestación ha disminuido?	No, entiendo que cuando dicen que ha disminuido el costo, es porque una de las partes se ha empobrecido, pero la pérdida del ingreso económico no es un presupuesto para la vigencia del contrato de arrendamiento.
Luis Benjamín Vásquez Alza		Con el caso de los contratos para vivienda, en principio resulta dificultoso advertir un equilibrio económico alterado, pues desde un principio el intereses que ambas partes mantienen sobre el bien inmueble no es con la finalidad que el arrendatario lo explote económicamente, sino que es dar un uso de vivienda, lo cual sigue dándose independientemente del aislamiento social obligatorio decretado, sin embargo, al estar restringidas las actividades económicas, quien arrienda el bien va a estar en dificultades para obtener el dinero y cumplir con su obligación, lo cual podría ser evaluado desde la perspectiva de los artículos 1314 a 1316 del Código Civil.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		El costo de la prestación se ha incrementado, pero finalmente eso lo regula el mercado.
Javier Jiménez		Es susceptible de haberse alterado. Yo entiendo que hay zonas que comercialmente se hicieron más importante y otras que se deprimieron comercialmente. En otras palabras, zonas en las cuales vivir, digamos que el precio del alquiler podría aumentar, y otras que por oposición el precio podría disminuir.
Heiner Antonio Rivera Rodríguez		Lo que pasa es lo siguiente que cuando uno celebra el contrato de arrendamiento pacta una renta mensual y pacta un plazo, eso es digamos una cuerdo que vincula a las partes durante ese año, eso nos e está moviendo lo que ocurre son situaciones o hechos ajenos a lo que se pactó en el contrato (...)
Nataly Herrera Valera		No creo que se haya alterado el equilibrio. Mi opinión es que el problema radica en la reducción de ingresos de las personas naturales o empresas y las prioridades. Quizá en términos económicos, las personas ya no valoran de la misma forma el bien arrendado para pagar el mismo precio, con lo cual podrían cambiar un bien de acuerdo con sus nuevas capacidades de gasto.
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		Se ha disminuido y será así todo el año y parte del siguiente.
Rudy Alexander Cappa Álvarez		Por el costo de la prestación a raíz de las rentas impagas.
Alberto Pérez Beltrán		El equilibrio se ha alterado por efectos de la pandemia (un evento extraordinario e imprevisible).

ANEXO 10: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: QUINTA PREGUNTA

Entrevistado	Pregunta	Respuesta
Frank Paul Flores García	¿Se produjo excesiva onerosidad de la prestación en el contrato de arrendamiento de inmueble para uso comercial, en el contexto de la inmovilización social obligatoria declarada en Lima, Perú, por la COVID-19?	Particularmente no he conocido ningún proceso específico de reajuste, porque la excesiva onerosidad de la prestación te da 2 alternativas, la primera alternativa es pedir la revisión del contrato para que se reajusten los precios, por así decirlo las prestaciones y si no se llega a un acuerdo la única solución es la resolución, normalmente lo que se ha visto con motivo de la pandemia, de la inmovilización, son los procesos desalojo por falta de pago, como las empresas estaban cerradas, no podían usar el local, no tenían ingresos lo que generaba era que se produzca el desalojo por falta de pago, pero dentro del proceso por desalojo por falta de pago justamente alegaban eso como un suceso extraordinario, “no te puedo pagar por que el legal está cerrado” o sea en el proceso específico en el que se alega excesiva onerosidad de la prestación que sería un proceso de revisión de contrato y subordinadamente resolución del contrato, no he visto, lo que si se ha visto ha sido desalojo por falta de pago, o sea en mayor número y eso también depende del caso concreto, principalmente del tipo de actividad económica para el que se haya alquilado el inmueble(...).
Luis Benjamín Vásquez Alza		Consideramos que en los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso comercial si se ha producido un supuesto de excesiva onerosidad de la prestación, pues si un arrendatario que alquiló un inmueble para realizar alguna actividad comercial cuyo giro fue prohibido por la inmovilización social obligatoria, justamente con dicho evento extraordinario o imprevisible la prestación a cargo del arrendatario resulta ser excesivamente onerosa, pues los ingresos que iba a obtener para pagar la merced conductiva se tornan imposibles de realizar.
Rodrigo Cueva Ramírez		Depende de quién alquila el inmueble, si aplica o no para las actividades esenciales que nunca pararon a costa de la pandemia.
Javier Jiménez		Definitivamente en caso de comercial ha sido más fuerte el efecto. La respuesta es la misma, pero habría que hacer un agregado, en el caso de uso comercial sencillamente muchos de estos son arrendamientos para uso comercial, es decir el arrendatario va a desempeñar una actividad económica, y muchas actividades han quedado muy afectas incluso afuera del mercado; o sea, digamos que la situación de uno de los contratantes de este hecho que hemos definido como extraordinario e imprevisible quedó sensiblemente alterada.
Heiner Rivera Rodríguez		Claro se rompe el equilibrio porque se reduce el ingreso del arrendatario.
Nataly Herrera Valera		No conozco la elevación de precios, creo que los precios se han mantenido, simplemente que las personas ya no poseen la misma capacidad económica para afrontar dichos gastos
Gerson Del Castillo Gamarra		Depende, porque en muchos de los casos se han rebajado los precios de los mismos para que no se resuelva el contrato por falta de pago.
Rudy Cappa Álvarez		Si debió haber una paridad en el contrato.
Alberto Pérez Beltrán		Si, por efectos del aislamiento obligatorio.

ANEXO 11: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: SEXTA PREGUNTA

Entrevistado/ Encuestado	Pregunta	Respuesta
Frank Paul Flores García	Considera que, en el caso de contratos de arrendamiento para uso comercial ¿El equilibrio del contrato se ha alterado por que el costo de la prestación se ha incrementado, o el valor de la contraprestación ha disminuido?	Sí o sea nos referimos a actividades restringidas, en caso de si hablamos del sector salud, por así decirlo, farmacias centros médicos ellos son se han visto afectados y en ese caso si podría haber EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN si aprovechando la coyuntura el arrendador quería incrementar la renta, por qué el arrendatario genero más ingresos (...)
Luis Benjamín Vásquez Alza		Somos de la opinión que en el caso del arredramiento para uso comercial el equilibrio se ha visto alterado por el costo de la prestación que se ha visto incrementada, entendiendo que la prestación a cargo del deudor (renta) se ha visto incrementada respecto a los ingresos que ha dejado de obtener por el no uso del bien inmueble.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		Por el costo de la prestación se ha incrementado, pero finalmente esta situación la regula el mercado.
Javier Jiménez		Hay lugares en los cuales obviamente el comercio se hizo más necesario. Imaginemos esos supermercados donde se concentraba la mayor cantidad de personas que salían excepcionalmente a comprar, pero imaginemos a bodegas o comercio pequeños en barrios, donde sinceramente puede haberse sujeto de explotación por un arrendatario, sufrieron un perjuicio ahí sí, entiendo que sufrieron más. Se ha sentido definitivamente esa variación.
Heiner Antonio Rivera Rodríguez		Sí, puede la persona alegar que se resulta excesivamente oneroso cumplir la obligación previamente acordada por la situación nueva que se ha presentado que es imprevisible (...)
Nataly Herrera Valera		No creo que se haya alterado el equilibrio. Mi opinión es que el problema radica en la reducción de ingresos de las personas naturales o empresas y las prioridades. Quizá en términos económicos, las personas ya no valoran de la misma forma el bien arrendado para pagar el mismo precio, con lo cual podrían cambiar un bien de acuerdo con sus nuevas capacidades de gasto.
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		Se ha disminuido y será así todo el año y parte del siguiente.
Rudy Alexander Cappa Álvarez		Por el costo de la prestación a raíz de las rentas impagas.
Alberto Pérez Beltrán		El equilibrio se ha alterado por efectos de la pandemia (un evento extraordinario e imprevisible).

ANEXO 12: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: SÉTIMA PREGUNTA

Entrevistado/ Encuestado	Situación Genérica	Respuesta
Frank Paul Flores García	Una persona vive en un cuarto arrendado desde setiembre de 2019, y lo paga con su único ingreso económico de vendedor de helados ambulante. Ahora, por la cuarentena obligatoria (en el 2020), no puede trabajar, por lo que no tendría el ingreso para pagar el arrendamiento. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué?	No, es una pérdida de empleo que pudo haberse producido en cualquier momento.
Luis Benjamín Vásquez Alza		En este supuesto, podría darse la resolución del contrato, pues la inexecución de su obligación (pagar el arrendamiento) se ha configurado por una causa no imputable a su persona, o en todo caso podría ser reducida la contraprestación. En este caso resultara importante tener en cuenta lo previsto en los artículos 1315 y 1316 del Código Civil.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		Depende, debe de haber un análisis desde el momento que la OMS decreta que el covid19 es pandemia, pero eso lo entendería una persona promedio con estudios de medicina, no un heladero o ambulante. En todo caso, podría tomarse como excesivo desde el 15 de marzo del 2020
Javier Jiménez		La persona no quiere incumplir el contrato, pero no puede cumplirlo; o sea, cualquier dinero que pueda tener va a ser destinado razonablemente a su sustento, sí puede ser. Varía ahí la capacidad que tenía la persona al momento de contratar, o sea, ahí golpea el evento extraordinario, y sí, sí podría haber excesiva onerosidad
Heiner Antonio Rivera Rodríguez		Si también configura, es un hecho que no depende de la voluntad de la parte es una situación ajena que le impide el cumplimiento de la obligación previamente pactada (...)
Nataly Herrera Valera		
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		No, porque no tiene ingresos. Y ninguna de las partes se enriquece por tema ajeno, ni cobrando demás ni recibiendo, para tal caso se resuelve el contrato y se desaloja, o se rebaja y se da una reprogramación de pagos.
Rudy Alexander Cappa Álvarez		Podría tomar es figura ya que al no pagar la merced conductiva el arrendador quiero el pago de una rentas y hace cumplir las penalidades que se encuentra estipulado en el contrato.
Alberto Pérez Beltrán		Eso lo determinara el juez, de acuerdo con lo establecido por el 1440 y 1431 del Código Civil, ya que la parte perjudicada puede solicitar al juez, que reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad.

ANEXO 13: RESULTADOS OBTENIDOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: OCTAVA PREGUNTA

Entrevistado	Situación Genérica	Respuesta
Frank Paul Flores García	Una persona arrienda un local comercial para venta de ropa, desde diciembre de 2019, y este negocio es su única fuente de ingresos. Ahora, por la inmovilización social obligatoria (en el 2020), no puede hacer uso del local que arrendó y tampoco puede trabajar. A su criterio ¿este caso configura excesiva onerosidad? ¿Por qué?	Si, por que la ropa esta almacenada en la tienda, ella no puede vender, pero la ropa sigue ahí, el alquiler es para venta, implícitamente tiene la función de depósito, entonces la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN debería ir desde el ajuste del precio por uso del bien como depósito (...)
Luis Benjamín Vásquez Alza		En este caso podría configurarse la excesiva onerosidad de la prestación, pues se advierte la existencia de una ruptura en el equilibrio económico contractual (arrendatario) quien podrá solicitar la reducción de su prestación o el incremento de la contraprestación (arrendador) a fin de que cese el desequilibrio económico.
Rodrigo Marcial Cueva Ramírez		Aplica la misma respuesta anterior con sus particularidades. (Depende, debe de haber un análisis desde el momento que la OMS decreta que el covid19 es pandemia, pero eso lo entendería una persona promedio con estudios de medicina, no un heladero o ambulante. En todo caso, podría tomarse como excesivo desde el 15 de marzo del 2020).
Javier Jiménez		(...) la situación es similar... hubo un propietario que arrienda para que una persona haga uso comercial, vive de eso y también obtiene sus ganancias para pagar la renta. Su capacidad del pago de la renta disminuye por el evento imprevisible; en otras palabras, su capacidad de cumplir con el contrato disminuye, se ve alterada. Sí, se configuraría; pero siempre se debe ver cada caso en concreto.
Nataly Herrera Valera		No, sustento lo mismo en la pregunta anterior.
Gerson Andree Del Castillo Gamarra		Depende a quien se refiere, sí es arrendatario creo que no en lo absoluto, sí es arrendador podría calzar, pero igual lo veo que se debe renegociar.
Rudy Alexander Cappa Álvarez		También surte efecto la misma figura del primer ejemplo.
Alberto Pérez Beltrán		De acuerdo con lo establecido en el 1431 del Código Civil si el vendedor a consecuencias de la pandemia y estado de emergencia e inmovilización se encontraría en el supuesto de imposibilidad sobreviniente de la prestación, sin culpa de las partes, por efectos de la pandemia, el contrato se resuelve de pleno derecho, y el deudor en la respectiva obligación que devino en imposible, se libera de ejecutar tal prestación; sin percibir la contraprestación que eventualmente le iba corresponder.

ANEXO 14: LISTA COTEJO DE SELECCIÓN DE TEXTOS

LISTA DE COTEJO PARA DETERMINAR SI LOS TEXTOS SON ELEGIBLES PARA LA PRESENTE INVESTIGACIÓN				
MUESTRA			ELEGIBILIDAD	
N°	TEXTO ACADÉMICO	AUTOR	SI	NO
1	La excesiva onerosidad de la prestación en épocas de COVID-19	Cusman, Gustavo	x	
2	La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual	Enrique Varsi Rospigliosi1/Nelson Rosenvald/ Marco Andrei Torres Maldonado	x	
3	El caso «Canal de Craponne» y el covid-19	Fort Ninamancco Córdoba	x	
4	Cuando otros deciden por ti: la eficiencia en la intervención judicial de los contratos civiles	Angulo Osorio, Diego		X
5	El impacto de la pandemia de la COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmueble	Fort Ninamancco Córdoba	x	
6	Estudios sobre el incumplimiento de los contratos /COVID 19: su impacto en las relaciones jurídicas privadas	Eduardo Buendía de los Santos	x	
7	Impacto del coronavirus en los contratos de arrendamiento: ¿Puede el arrendatario invocar la excesiva onerosidad para reducir la renta?	Alan Pasco Arauco	x	
8	Imprevisibilidad, contrato e imprevisión en el nuevo código civil y comercial argentino	Manuel Grasso		x
9	Covid-19 en el Perú y sus implicancias en distintos contratos civiles desde un enfoque de empresa	Santos Apolinario Percy	x	
10	Excesiva onerosidad de la prestación	Torres Vásquez, Aníbal	x	
11	La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles	De La Maza Gazmuri, fñigo / Ulloa Valenzuela		X
12	Causa no imputable, inactuación, suspensión y causa del contrato / (En el libro: Covid-19 y su Impacto en las Relaciones Jurídicas Privadas)	Eric Palacios Martines	x	
13	La alteración de las circunstancias contractuales / (En el libro: Covid-19 Y Su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Calderón Puerta y Juan Diego Del Águila	x	
14	El límite económico al cumplimiento de contrato. Desde la excesiva onerosidad sobrevinida a los costos excesivos del cumplimiento específico	Rodrigo Momberg-Uribe y Álvaro Vidal-Olivares		x
15	Más allá de la imposibilidad y de la excesiva onerosidad / (En el libro: Covid-19 Y Su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Yuri Vega mere	x	
16	Impacto del coronavirus en los arrendamientos y contratos vinculados al uso de inmuebles con fines de vivienda / (En el libro: Covid-19 Y Su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Alan Pasco Arauco	x	
17	El impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales. Evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución/ Derecho de los Desastres: Covid-19	Walter Vásquez Rebaza	x	
18	Riesgo imprevisible y modificación de los contratos	Parra Lucán, Ángeles		X
19	Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas / Derecho de los Desastres: Covid-19	Lorena Guardia Muguruza	x	
20	Apuntes para una teoría unificada de la excesiva onerosidad en la prestación	Vázquez Laguna, Javier	x	
21	Imprevisión en contratos aleatorios: una revisión analítica a la teoría de la imprevisión bajo el artículo 868 del código de comercio	Durán Méndez, Sebastián	x	
22	El impacto del COVID 19 en el Derecho de contratos español	Gregoraci, Beatriz	x	
23	COVID-19 y Derecho	La Ley S.A. Editora e Impresora	x	
24	El deber de renegociación del contrato en caso de excesiva onerosidad sobrevinida	Orellana, Liliann	x	
25	La excesiva onerosidad sobreviniente, desde la perspectiva del derecho comparado	Pérez Vargas, Víctor	x	
26	El COVID-19 y la Teoría de la imprevisión	Soler Suástegui Rafael y Javier Ramírez Escamilla	x	
27	Imprevisión contractual derivada de la pandemia	Ramón Paz y Miño Ayala y Mateo Zavala Padilla	x	
28	La Respuesta Del Derecho De Obligaciones Y Contratos Francés Ante La Pandemia De Covid-19	Pazos Castro, Ricardo	x	
29	El restablecimiento de las condiciones contractuales frente al desequilibrio sobreviniente en el derecho privado colombiano	Adriana Polidura Castillo		x
30	Teoría de la imprevisión: el concepto de onerosidad y la legitimación activa de la parte que ha cumplido	Trebuq, Francisco José	x	
31	La revisión del contrato por las partes: el deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente	Momberg Uribe, R	x	

ANEXO 15: MATRIZ DE ARTICULOS SELECCIONADOS

MATRIZ DE ARTICULOS SELECCIONADOS											
N°	TITULO	AUTOR	AÑO	PAIS	BUSCADOR/ EDITORIAL, REVISTA	TIPO DE ARTICULO	RESUMEN	Objetivo General	Objetivo I	Objetivo II	Objetivo III
1	La excesiva onerosidad de la prestación en épocas de COVID-19	Cusman, Gustavo	2020	Perú	ENFOQUE DERECHO	ARTICULO WEB	Para el autor, el contexto que ha creado el aislamiento social obligatorio por la COVID-19, pone al frente, entre otras figuras, a la excesiva onerosidad de la prestación. La misma que nace de la alteración en el equilibrio contractual producido por eventos extraordinarios e imprevisibles ocurridos con posterioridad a la celebración del contrato y que, en palabras del autor "se traduce en el incremento del esfuerzo de una parte para poder ejecutar su prestación"	No se pronuncia al respecto	Sí, la cuarentena es un acto extraordinario, imprevisible e irresistible de la Administración.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto
2	La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual	Enrique Varsi Rosspigliosi/Neilson Rosenthal/Marco Andrei Torres Maldonado	2020	Perú	Repositorio Institucional U Lima	PAPER	A consideración de los autores, la cuarentena es un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, sin perjuicio del análisis al caso en concreto. Además, también consideran que la cuarentena de la covid pudo haber tomado excesivamente onerosa algunas prestaciones, con lo cual la parte afectada puede acudir al juez o arbitro para que repare el equilibrio contractual, o resuelva el contrato.	Sí, mencionan la posibilidad de que la aplicación de la excesiva onerosidad de la prestación se pueda dar.	Sí, la declaratoria de cuarentena constituye un evento extraordinario, imprevisible e irresistible.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto
3	El caso «Canal de Craponne» y el covid-19	Fort Ninamanco Córdova	2020	Perú	LEGIS	ARTICULO WEB	El autor considera que la cuarentena por la covid es un hecho extraordinario en todos los supuestos, pero es imprevisible solo hasta febrero de 2020. Además, considera que las actividades esenciales permitidas por los artículos 2 y 4 del Decreto Supremo que establece el aislamiento obligatorio, difícilmente podrían acogerse a la excesiva onerosidad; y en el caso de contratos de arrendamiento, podrían darse la figura por ser un contrato de prestación periodica. Finalmente, señala que solicitud de modificación de las condiciones contractuales podrá ser aceptado si una de las partes demuestra que no puede acceder a los medios de producción que le generaban ingresos económicos por el contexto de la COVID-19; recalca que los ahorros no valen igual en esa situación, por lo que no podría usarse como motivo para decir que el arrendatario si tiene los medios para cumplir su contraprestación.	Fort dice que si se podría dar EOP, dependiendo de cada caso en concreto, porque en otros contratos pueden darse otras figuras jurídicas. Además, todos los contratos implicados en las actividades que permiten acceso a bienes y servicios "esenciales", previstos en los artículos 2 y 4 del Decreto Supremo que establece el aislamiento obligatorio, difícilmente podrían acogerse a la figura que estamos analizando. Asimismo, dice que "si la prestación puede ejecutarse sin problemas por medio de conectividad a internet o vía teleconferencia, no sería verificable la excesiva onerosidad. Una vez más, podría constatarse una "onerosidad" simple, que es insuficiente para poner en marcha el remedio contractual objeto de estas líneas." Finalmente, da un ejemplo de como si prosperaría la EOP siguiendo la doctrina italiana: Un contratante alegrará que el otro debe abonar el dinero que es objeto de su prestación, pero el otro argumentará que la prestación ha devenido en "excesivamente onerosa", pues el dinero que tiene lo requiere para acceder a los bienes y servicios "esenciales" y no se sabe con exactitud cuándo terminará el aislamiento obligatorio. En consecuencia, la prestación dineraria debería reducirse, ajustarse, si es que no se llega al extremo de la extinción de las obligaciones contractuales. El otro contratante replicará aduciendo que si su contraparte tiene "ahorros", pues deberá cumplir apelando a estos. Aquí aplicaría la idea de la doctrina italiana ya citada: si el contratante ha conseguido previamente los medios para cumplir, ello no evita que tenga lugar la excesiva onerosidad. Recordemos también que esta doctrina enseña que la excesiva onerosidad se asocia al "encarecimiento de los medios de producción". Así, el contratante podría hacer una dúplica: acceder a "medios de producción" que permitan generar ingresos en días de aislamiento obligatorio, le resulta imposible o excesivamente caro. Los medios de producción con los que cuenta no sirven en el aislamiento.	Es evidente que la pandemia del covid-19 califica como un hecho extraordinario. Sosteniendo que las pandemias virales "son parte de la historia del mundo" y, conforme a lo ya expuesto, cumple sobradamente el requisito de afectar la vida de la "generalidad de las gentes". La pandemia también puede entenderse como un suceso imprevisible. Hasta noviembre del 2019, por ejemplo, nadie tenía la menor idea de que al mes siguiente iniciaría la propagación del covid-19 en la ciudad de Wuhan. De hecho, durante todo el mes de diciembre del 2019, dentro y fuera de China, no había una idea clara del alcance del poder infeccioso del virus. En efecto, el ya famoso mercado mayorista de mariscos, en Wuhan, fue cerrado recién a inicios de enero. Y por si quedan dudas de que era muy difícil tener noticias claras del virus en el 2019, baste recordar el triste caso de Li Wenliang, médico oftalmólogo que trató de alertar a la población del surgimiento de la nueva sepa de coronavirus, pero fue silenciado por su gobierno en enero de este año. Así, pues, ni siquiera un ciudadano chino (incluidos los médicos) promedio podía saber del surgimiento de la sepa a inicios del 2020, pues las autoridades chinas trataban el asunto como un simple "rumor". Otro dato fundamental: los aislamientos sociales obligatorios empezaron en China recién entre fines de enero e inicios de febrero[26]. Es en estos días en que recién en el continente asiático se empezaba a tomar en serio a la nueva enfermedad, pues la OMS declaró "Emergencia Sanitaria de Preocupación Internacional" el 30 de enero. Este día, su presidente, el biólogo etíope Tedros Adhanom, hizo una declaración que no puede escapar a nuestra atención: Así las cosas, para contratos celebrados hasta enero del 2020...	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto
4	El impacto de la pandemia de la COVID-19 sobre los contratos de arrendamiento de inmueble	Fort Ninamanco Córdova	2021	Perú	GACETA JURIDICA	LIBRO	El presente libro está referido en particular al contrato de arrendamiento y la influencia que ha tenido la pandemia en él, respecto a la problemática de la EOP y otros mecanismos, menciona los problemas que genera la pandemia con los contratos de arrendamiento. El autor hace un análisis normativo de la problemática, además del problema al nivel social y económico, menciona la intervención europea en los contratos, luego analiza el caso peruano explicando nuestro contexto socioeconómico, también la ejecución del contrato distinguiendo el contrato de arrendamiento de vivienda del de uso comercial, haciendo énfasis en que casos se puede aplicar la EOP y en qué casos no sería esto posible.	Sí, el autor considera que varía de acuerdo con el tipo de arrendamiento y el enfoque con el que se proponga la pretensión.	Sí, el autor considera que el confinamiento dado por el aislamiento es imprevisible toda vez que, aunque las pandemias pueden considerarse como posibles no se esperaba la magnitud del evento, adicional también es extraordinario al ser fuera de lo común.	Sí, siempre y cuando el arrendatario pretenda un reajuste de la renta para salvar su patrimonio de un riesgo de pérdida por el desastre ocurrido que compromete seriamente su economía. Cabe mencionar que, en caso de que simplemente no pueda pagarla no configura excesiva onerosidad de la prestación.	Depende de la actividad del local comercial, se diferencian de acuerdo con las actividades permitidas.
5	Estudios sobre el incumplimiento de los contratos/COVID 19: su impacto en las relaciones jurídicas privadas	Eduardo Buendía de los Santos	2020	Perú	GACETA JURIDICA	LIBRO	Gaceta Jurídica (2020) presenta su libro COVID-19 su impacto en las relaciones jurídicas privadas que es un compendio de opiniones de diferentes autores respecto a cómo afectó la pandemia a los diferentes tipos de contrato de los cuales podemos destacar las opiniones de Carlos Calderón puertas/ Juan Diego del Águila quienes indican que la EOP debe ser analizada desde una perspectiva particular para cada caso, también Yuri Vega quien analiza la EOP desde la visión del common law aplicada a contratos comerciales, por otro lado Mauro Grondona hace una reflexión sobre lo complicado que es intervenir en contratos privados buscando la equidad, llamando a una intervención estatal. El particular se analiza la intervención de Alan Pasco Arauco que hace un análisis específico a los contratos de arrendamiento negado completamente la existencia de la EOP en los contratos de arrendamiento, finalmente Sergio García Longos hace una aproximación al hardship del common law como si en ello está regulado la renegociación y como eso podría cambiar todo el panorama incierto en materia contractual.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto	No, no se aplica excesiva onerosidad de la prestación para el pago de la renta (dinero), porque el dinero no se vuelve más oneroso.	No se pronuncia al respecto
6	Impacto del coronavirus en los contratos de arrendamiento ¿Puede el arrendatario invocar la excesiva onerosidad para reducir la renta?	Alan Pasco Arauco	2020	Perú	LALLEY	ARTICULO WEB	El autor considera que, si bien la Covid-19 es un hecho extraordinario e imprevisible, este no se puede aplicar a reducir la obligación dineraria del arrendatario o de cualquier poseedor mediató, toda vez que no se produjo inflación (o devaluación de la moneda), ni hubo revaluación dineraria.	No hay excesiva onerosidad de la prestación, porque "una deuda dineraria no se encarece a menos que nos encontremos en un escenario de devaluación dramática de la moneda, y eso no es lo que viene ocurriendo en la actualidad."	Sí, pero no lo explica, solo dice literalmente "No pretendo poner en duda que el COVID-19 representa un acontecimiento extraordinario e imprevisible (requisitos para poder aplicar la excesiva onerosidad de la prestación)."	No, para él no se produjo desequilibrio contractual ni para el arrendamiento de vivienda ni comercial ya que el valor de la prestación no se ha incrementado, ni el valor de la contraprestación ha disminuido, ya que hablamos de montos dinerarios, y solo se aplica excesiva onerosidad en temas dinerarios frente a la devaluación de la moneda.Ⓙ	

7	Covid-19 en el Perú y sus implicancias en distintos contratos civiles desde un enfoque de empresa	Santos Apolinario Percy	2020	Perú	LEGIS	ARTICULO WEB	El autor analiza el impacto que han sufrido diferentes tipos de contratos a causa del COVID-19, entre ellos el contrato de arrendamiento. Sobre este tipo de contrato, argumenta que no se puede calificar algún remedio para la afectación que pudieron haber sufrido las partes, y en ese caso solo se podría acudir al principio de buena fe en la fase de ejecución de contratos, a fin de mantener el equilibrio entre las partes, dependiendo del caso en específico.	No hubo EOP. El autor dice "insistir en la aplicación de la figura de excesiva onerosidad de la prestación en los contratos de arrendamiento, con fines comerciales o con fines de vivienda, nos expondría a ingresar a un plano de valoración subjetiva, porque así como hay algunos inquilinos afectados, habrán otros contentos por los mismos o mayores ingresos obtenidos durante el periodo de aislamiento; como por ejemplo, los comerciantes que en condición de inquilinos, se dedican a la comercialización de alimentos o productos de primera necesidad en un mercado de abasto (que en este periodo de aislamiento no tienen impedimento para seguir operando). En la misma línea, se identificarán otros inquilinos que a lo mejor ya se encontraban en pérdidas económicas por pocas ventas, y que podrían pretender camuflar sus malas decisiones empresariales en el periodo de aislamiento decretado por el gobierno. Como también identificaremos a inquilinos de departamentos, con fines de vivienda, que no se han visto afectados.	el periodo de aislamiento en cuestión, si bien podría calificar como un evento sobreviniente, extraordinario e imprevisible que afectó, como es seguro, los ingresos de "algunos" inquilinos (que inclusive podrían ser la mayoría), tal hecho no ha conllevado al quiebre objetivo de equilibrio económico entre las prestaciones del contrato de arrendamiento (en los términos que venimos refiriendo). Distinto sería si a raíz de la covid-19 o la medida de aislamiento social, hubiera conllevado a que nuestra moneda pierda significativamente su valor adquisitivo o que la cotización del metro cuadrado de un inmueble, con fines de arriendo, duplique o triplegue su valor.		
8	Excesiva onerosidad de la prestación	Torres Vásquez, Anibal	2020	Perú	GOOGLE ACADEMICO	PAPER	En palabras del autor, el coronavirus es un hecho extraordinario que impacta a todo el mundo, generando una grave alteración de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración de los contratos que ahora se encuentran en curso de ejecución, sin que las partes contratantes hayan estado en condiciones de prever su llegada. Asimismo, sostiene que, en algunos casos, la pandemia ha generado la imposibilidad del cumplimiento de las obligaciones, y en otros, ha convertido a la prestación en excesivamente onerosa. Además, realiza un análisis de la situación que genera el covid y las medidas del gobierno, cada vez que constituirían un caso fortuito o fuerza mayor cuando el arrendatario no pueda obtener sus ingresos económicos ordinarios, en ese caso no es responsable por la falta de cumplimiento, ya que la causa del incumplimiento es el caso fortuito o fuerza mayor (y no la conducta de la arrendataria) y eso rompe el nexo de causalidad entre la conducta del deudor y el daño sufrido por el arrendatario acreedor. En este caso, concluye que si el caso fortuito o fuerza mayor es permanente, la obligación se extingue, pero si es transitoria, el deudor se libera de la mora, debe ejecutar la prestación una vez desaparecido el obstáculo y el contrato se debe reajustar conforme a las nuevas circunstancias, por cuanto la prestación de la arrendataria ha devenido de excesivamente onerosa. Por otro lado, menciona que el principio pacta sunt servanda no es absoluto, pues no se puede aplicar cuando provoca efectos de excesiva injusticia, como la excesiva onerosidad. Aclara que en esta figura jurídica la prestación no es imposible física o jurídicamente, pero ejecutarla significa una injusticia por el desequilibrio excesivo, por eso NO se aplica el 1431 a 1434. A opinión del autor, para fundamentar la procedencia de la EOP hay que basarse en la voluntad de los contratantes, otros se apoyan en la base del negocio jurídico, otros en la buena fe, otros en el principio de buena fe.	Si, indica que, en algunos casos, la pandemia ha generado la imposibilidad del cumplimiento de la prestación, y en otras ha convertido la prestación en excesivamente onerosa. Para lo cual, pone como ejemplo un contrato comercial.	Si, el coronavirus es un hecho extraordinario que azota al Perú y al mundo entero.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto
9	Causa no imputable, inactuación, suspensión y causa del contrato / (En el libro: Covid-19 y su Impacto en las Relaciones Jurídicas Privadas)	Eric Palacios Martínez	2020	Perú	GACETA JURIDICA	LIBRO	Gaceta Jurídica (2020) presenta su libro COVID-19 su impacto en las relaciones jurídicas privadas que es un compendio de opiniones de diferentes autores respecto a cómo afectó la pandemia a los diferentes tipos de contrato de los cuales podemos destacar las opiniones de Carlos Calderón Puerta/ Juan Diego del Águila quienes indican que la EOP debe ser analizada desde una perspectiva particular para cada caso, también Yuri Vega quien analiza la EOP desde la visión del common law aplicada a contratos comerciales, por otro lado Álvaro González hace una reflexión sobre lo complicado que es intervenir en contratos privados buscando la equidad, llamando a una intervención estatal. El particular se analiza la intervención de Alan Pasco Arauco que hace un análisis específico a los contratos de arrendamiento negado completamente la existencia de la EOP en los contratos de arrendamiento. Finalmente Sergio García Longinos hace una aproximación al hardship del common law como si en ello está regulado la renegociación y que eso podría cambiar todo el panorama incierto en materia contractual.	No, el autor niega que haya excesiva onerosidad de la prestación, citando y contradiciendo la posición de Fort Ninamanco, toda vez que considera que no se debe confundir la dificultad para cumplir con la prestación, ya que de eso no se trata la excesiva onerosidad de la prestación.	Si, el autor señala que el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM del 15 de marzo de 2020, que declaró el estado de emergencia nacional prohibiendo la realización de toda actividad, salvo las permitidas en la norma, resulta un hecho extraordinario e imprevisible no acaecido nunca en nuestra historia.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto
10	La alteración de las circunstancias contractuales / (En el libro: Covid-19 y su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Calderón Puerta y Juan Diego Del Águila	2020	Perú	GACETA JURIDICA	LIBRO	La Pontificia Universidad Católica del Perú (2020) mediante su Facultad de Derecho editó el libro Derecho de los Desastres: Covid-19 del cual analizamos el artículo de Lorena Guardia Muguza Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas analiza los diferentes mecanismos y su aplicación a los contratos de arrendamiento comerciales, resaltando que sobre la EOP menciona que la aplicación de esta figura en dichos contratos no son de aplicación automática, en ese caso no depende de los contratantes sino de un juez, al cual se le podría solicitar una medida cautelar para reducir la contraprestación mientras dura el proceso, que el criterio base del juez más allá del costo de mercado del inmueble sea que se pueda cumplir el objeto del contrato de manera plena	No, la valoración de la excesiva onerosidad de la prestación resulta ser necesariamente objetiva, insistiendo que en la subjetividad de la esfera patrimonial del afectado no tiene por qué incidir en la onerosidad de la prestación. No obstante, algunos supuestos calzarán con esta figura, pero no se puede generalizar en que todos los casos hay excesiva onerosidad.	Si, les resulta razonable considerar extraordinaria tanto una pandemia de escala global como las medidas adoptadas por diversos Estados al respecto. Y la imprevisibilidad es un asunto vinculado a lo extraordinario, pues solo se puede prever lo ordinario y no lo contrario.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto
11	Más allá de la imposibilidad y de la excesiva onerosidad / (En el libro: Covid-19 y su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Yuri Vega mere	2020	Perú	GACETA JURIDICA	LIBRO	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto	Si, aunque no habla literalmente sobre vivienda o comercio, pero menciona que siendo previsible que los efectos de la pandemia son continuados en el tiempo, las condiciones pactadas bajo otras circunstancias bien podrían convertirse más costosas por la ausencia o la disminución de los ingresos o flujos de la parte afectada.		
12	Impactos económicos en los arrendamientos y contratos vinculados al uso de inmuebles con fines de vivienda / (En el libro: Covid-19 y su Impacto En Las Relaciones Jurídicas Privadas)	Alan Pasco Arauco	2020	Perú	GACETA JURIDICA	LIBRO	No hay excesiva onerosidad de la prestación en los contratos para fines de vivienda	No, hay excesiva onerosidad de la prestación en los contratos para fines de vivienda	Si, confirma que el COVID-19 representa un acontecimiento extraordinario e imprevisible.	No, indica que si los deudores de alquileres resulte más difícil conseguirlo como consecuencia del aislamiento obligatorio, no tiene nada que ver con la excesiva onerosidad de la prestación, solo las deudas dinerarias pueden aplicarse a la excesiva onerosidad de la prestación.	No se pronuncia al respecto
13	Impacto del COVID-19 en los arrendamientos de establecimientos comerciales. Evaluación de la posición del arrendatario y alternativas legales de solución / (Derecho de los Desastres: Covid-19)	Walter Vásquez Rebaza	2020	Perú	Pontificia Universidad Católica del Perú, 2020 Facultad de Derecho	PAPER	Si se puede dar excesiva onerosidad de la prestación en los contratos comerciales de acuerdo con el tiempo que perdure el sobre costo.	Si, el autor considera que el aislamiento social obligatorio es un evento extraordinario, porque es atípico, imprevisible siempre que el contrato se haya celebrado antes de tomadas las medidas, y además irresistible porque no pudo ser repelido ni evitado.	No se pronuncia al respecto	No se pronuncia al respecto	Si, considera que se puede aplicar la excesiva onerosidad de la prestación para aquellas alteraciones que impacten objetivamente la prestación bajo el análisis del factor tiempo total que se extiende dicha desproporción individual respecto al tiempo total del contrato.
14	Impacto del aislamiento social obligatorio en los contratos de arrendamiento de viviendas / (Derecho de los Desastres: Covid-19)	Lorena Guardia Muguza	2020	Perú	Pontificia Universidad Católica del Perú, 2020 Facultad de Derecho	PAPER	No, no considera que se produzca la excesiva onerosidad de la prestación por que no impacta la obligación misma.	Si, la autora considera que el aislamiento social obligatorio es un evento extraordinario e imprevisible.	No, porque no se ha alterado la obligación misma sino la capacidad de pago de esta	No, porque no se ha alterado la obligación misma sino la capacidad de pago de esta	
15	Apuntes para una teoría unificada de la excesiva onerosidad en la prestación	Vásquez Laguna, Javier	2020	Perú	IUS360	ARTICULO WEB	Javier Vásquez Laguna (2020) en su ensayo "Apuntes para una teoría unificada de la excesiva onerosidad en la prestación" aborda la excesiva onerosidad de la prestación analizando el mediante desequilibrio sinalagmático, poniéndolo como base para la aplicación de dicha figura, tomando en cuenta los fundamentos de la EOP que son que una de las prestaciones se encarece a que la otra disminuya su valor, por tanto de acuerdo al autor pudiendo aplicar la EOP en los casos pese a que la prestación no ha cambiado haya una contraprestación, como en los casos de los contratos de empresas Retail.	No hubo excesiva onerosidad de la prestación, puesto que la relación sinalagmática no ha variado.	Si, es extraordinario, pero imprevisible solo hasta el mes de febrero, dado que a partir de marzo había información suficiente para saber lo que traía el virus.	No se pronuncia al respecto	No se afectará el equilibrio en contratos retail, ya que el pago de la renta sigue costándolo mismo, a pesar de que el arrendatario estuvo usando parcialmente el local.
16	Impresión en contratos aleatorios: una revisión analítica a la teoría de la impresión bajo el artículo 868 del código de comercio	Durán Méndez, Sebastián	2016	Colombia	REDALYC	PAPER	El autor reflexiona acerca de la aplicación de la teoría de la impresión, la cual ve como una forma que tuvo el Derecho para subsanar las deficiencias que se presentarían durante la ejecución del contrato.	El autor reflexiona acerca de la aplicación de la teoría de la impresión, la cual ve como una forma que tuvo el Derecho para subsanar las deficiencias que se presentarían durante la ejecución del contrato.			

17	El impacto del COVID 19 en el Derecho de contratos español	Gregoraci, Beatriz	2020	España	DIALNET	PAPER	Beatriz Gregoraci (2020) en “El Impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español”, nos indica que se da la EOP en algunos casos y que para que esta se verifique debe haber una ruptura contractual que no percibe en el contrato de arrendamiento por que la contraprestación no disminuye ni se encarece el bien, porque la falta de liquidez de una de las partes no rompe el equilibrio contractual.	Se da la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN en algunos casos y para que esta se verifique debe haber una ruptura contractual que no percibe en el contrato de arrendamiento por que la contraprestación no disminuye ni se encarece el bien, porque la falta de liquidez de una de las partes no rompe el equilibrio contractual.
18	COVID-19 y Derecho	La Ley S.A. Editora e Impresora	2020	Argentina	La Ley S.A. Editora e Impresora	LIBRO	La Ley S.A.(2020) edita el libro COVID 19 y derecho el cual presenta un compendio de autores y su opinión referente a los contratos y el impacto de la COVID 19 en ellos, Medina Graciela en su artículo “Del cumplimiento al incumplimiento de los Contratos ante el COVID-19 imposibilidad de cumplimiento. Teoría de la Impresión, Frustración del contrato. Locación. Estudio de derecho comparado, nos da una perspectiva del derecho argentino referente a la EOP y los contratos de arrendamiento, como si se puede dar en los contratos de arrendamiento comercial de actividades no permitidas a diferencia de las actividades permitidas.	Medina Graciela en su artículo “Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante el COVID-19 imposibilidad de cumplimiento. Teoría de la Impresión, frustración del contrato. Locación. Estudio de derecho comparado, nos da una perspectiva del derecho argentino referente a la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN y los contratos de arrendamiento, como si se puede dar en los contratos de arrendamiento comercial de actividades no permitidas a diferencia de las actividades permitidas.
19	El deber de renegociación del contrato en caso de excesiva onerosidad sobreviniente	Orellana, Liliann	2016	Bolivia	DIALNET	PAPER	En este trabajo la autora estudia el deber de renegociación que surge entre las partes cuando se produce un cambio de circunstancias que ocasiona que una de las prestaciones se torne excesivamente onerosa, todo ello basado en el principio de buena fe regulado en el Código Civil Español. Es así que sostiene que el principio pacta sunt servanda no es absoluto, por lo que no debe aplicarse en este caso objeto de estudio. Y que en la lex mercatoria, si bien no es expreso el deber de renegociación, es implícito pues para una revisión judicial del contrato, primero debe haber fracasado la renegociación y este deber deriva del principio de buena fe.	En este trabajo la autora estudia el deber de renegociación que surge entre las partes cuando se produce un cambio de circunstancias que ocasiona que una de las prestaciones se torne excesivamente onerosa, todo ello basado en el principio de buena fe.
20	La excesiva onerosidad sobreviniente, desde la perspectiva del derecho comparado	Pérez Vargas, Víctor	2015	Costa Rica	Escuela Judicial PI	ARTICULO WEB	El autor realiza una comparación la excesiva onerosidad en los sistemas common law y civil law. Sobre la excesiva onerosidad sobreviniente en el common law (llamada hardship) indican que son más rígidos porque se apegan al pacta sunt servanda, por un tema de seguridad jurídica, mientras que en el otro sistema son más flexibles por aplicar la cláusula rebus sic stantibus. Por otro lado, cita la teoría de la presuposiciones subjetivas, la cual sostiene que las partes no solamente quieren cumplir con lo pactado en el contrato, sino que también lo hacen basándose en lo que ellas presuponen y si llega a faltar eso que fue parte del acto celebrado pierde eficacia y “las obligaciones que nacen de él dejan de existir por carecer de causa”. [citar pag 5] Además, hace una revisión de la regulación de esta figura en Argentina, Perú, Chile, países donde se ve que se aplica la teoría de la impresión, lo que no sucede en EUU y contratos internacionales comerciales	El autor realiza una comparación a la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN en los sistemas common law y civil law. Sobre la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN en el common law (llamada hardship) indican que son más rígidos porque se apegan al pacta sunt servanda, mientras que en el otro sistema son más flexibles por aplicar la cláusula rebus sic stantibus.
21	El COVID-19 y la Teoría de la Impresión	Soler Suástegui Rabel y Javier Ramírez Escamilla	2020	México	Repositorio La Salle	PAPER	Rafael Soler Suástegui y Javier Ramírez Escamilla (2020) nos indican en su artículo El COVID-19 y la Teoría de la Impresión que esta teoría puede ser aplicada México, también menciona como el código civil federal difiere del código civil del resto del país lo cual imposibilita la aplicación de la teoría en diferentes Estados. Teniendo en cuenta que ellos no tienen regulada la EOP sino la reconocen como teoría de la impresión.	El autor indica que esta teoría puede ser aplicada México, también menciona como el código civil federal difiere del código civil del resto del país lo cual imposibilita la aplicación de la teoría en diferentes Estados. Teniendo en cuenta que ellos no tienen regulada la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN sino la reconocen como teoría de la impresión.
22	Impresión contractual derivada de la pandemia	Ramón Paz y Miño Ayala y Mateo Zavala Padilla	2020	Ecuador	CorraIRosales.com	ARTICULO WEB	Ramón Paz y Miño Ayala y Mateo Zavala Padilla(2020), mediante su artículo titulado “Impresión contractual derivada de la pandemia” hace referencia a la falta de regulación expresa en su país sobre la teoría de la impresión ya que su ordenamiento jurídico se rige con el pacta sunt servanda aunque considera que debería aplicarse dicha teoría en algunos casos también menciona que en su país se promulgó la Ley Humanitaria la cual estableció los parámetros de contingencia para los arrendos ante esta emergencia, los que fueron la suspensión temporal del pago de arrendos para los casos donde la parte débil es el arrendatario, para otros casos donde la merced conductiva sea su medio de subsistencia no se aplicara dicha suspensión a menos claro que se encuentren en posiciones equivalentes en la cual deberán renegociar.	Hacen referencia a la falta de regulación expresa en su país sobre la teoría de la impresión ya que su ordenamiento jurídico se rige con el pacta sunt servanda aunque considera que debería aplicarse dicha teoría en algunos casos. También menciona que en su país se promulgó la Ley Humanitaria la cual estableció los parámetros de contingencia para los arrendos ante esta emergencia, los que fueron la suspensión temporal del pago de arrendos para los casos donde la parte débil es el arrendatario, para otros casos donde la merced conductiva sea su medio de subsistencia no se aplicara dicha suspensión a menos claro que se encuentren en posiciones equivalentes en la cual deberán renegociar.
23	La Respuesta Del Derecho De Obligaciones Y Contratos Francés Ante La Pandemia De Covid-19	Pazos Castro, Ricardo	2020	España	Repositorio UAM	PAPER	Ricardo Pazos Castro(2020) en su artículo titulado “La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos Francés ante la pandemia de COVID-19”, menciona que en derecho francés existen diferentes figura legales tales como: la teoría de la impresión, la fuerza mayor, la caducité, el plazo de gracia y la suspensión del contrato, las mismas que esta destinadas a resolver los problemas contractuales actuales, pero que por ser mecanismos judiciales no son prácticos ni rápidos y debería existir una norma que los avale, también menciona que como medida excepcional se promulgó la Ordonnance N° 2020-316, referente al pago de las rentas de los alquileres y de las facturas de agua, gas y electricidad correspondientes a locales comerciales de empresas cuya actividad se ha visto afectada por la propagación de la epidemia de la COVID-19; empero el autor concluye que estas son insuficientes.	Menciona que en el derecho francés existen diferentes figura legales tales como: la teoría de la impresión, la fuerza mayor, la caducité, el plazo de gracia y la suspensión del contrato, las mismas que esta destinadas a resolver los problemas contractuales actuales, pero que por ser mecanismos judiciales no son prácticos ni rápidos y debería existir una norma que los avale, también menciona que como medida excepcional se promulgó la Ordonnance N° 2020-316, referente al pago de las rentas de los alquileres y de las facturas de agua, gas y electricidad correspondientes a locales comerciales de empresas cuya actividad se ha visto afectada por la propagación de la epidemia de la COVID-19; empero el autor concluye que estas son insuficientes.
24	Teoría de la impresión: el concepto de onerosidad y la legitimación activa de la parte que ha cumplido	Trebuco, Francisco José	2019	Italia	Academia.edu	TESIS	El autor hace un análisis doctrinario teórico a la figura de la excesiva onerosidad de la prestación.	El autor en su tesis de doctorado hace un análisis de la teoría de impresión la cual es equivalente a la excesiva onerosidad de la prestación, este análisis meramente doctrinario lo hace desde el derecho comparado.
25	La revisión del contrato por las partes: el deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente	Momberg Uribe, R	2010	Chile	SCIELO	PAPER	Rodrigo Momberg Uribe (2010) en su artículo La revisión del contrato por las partes: el deber de renegociación como efecto de la excesiva onerosidad sobreviniente, nos presenta un análisis de que en Chile debe existir el deber de renegociar un contrato cuando se de la EOP su fundamento sería 1546 del Código Civil que establece la buena fe contractual para que con ella ambas partes queden beneficiadas con el acuerdo, analizando los casos de EE.UU. Y Francia donde los cambios de circunstancias que desvirtúan el contrato generan indistintamente una renegociación y limitan la aplicación estricta del pacta sunt servanda, esperando que el juez intervenga solo si las partes no se pueden poner de acuerdo. Cabe destacar que dicho artículo presentaba la solución antes de que existiera pandemia del COVID 19 de promedio, respecto a la cual el autor ya ha escrito dos artículos adicionales incluidos en este trabajo	El deber de renegociación como efecto de la EO sobreviniente, nos presenta un análisis de que en Chile debe existir el deber de renegociar un contrato cuando se de la EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN su fundamento sería 1546 del Código Civil que establece la buena fe contractual para que con ella ambas partes queden beneficiadas con el acuerdo, analizando los casos de EE. UU. y Francia donde los cambios de circunstancias que desvirtúan el contrato generan indistintamente una renegociación y limitan la aplicación estricta del pacta sunt servanda, esperando que el juez intervenga solo si las partes no se pueden poner de acuerdo. Cabe destacar que dicho artículo presentaba la solución antes de que existiera pandemia del COVID 19 de promedio, respecto a la cual el autor ya ha escrito dos artículos adicionales incluidos en este trabajo