

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

“La influencia del COVID - 19, como hecho fortuito, sobre los contratos de arrendamiento de vivienda en el Distrito de Huánuco, 2021”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR: Meza Reynoso, Eper Emanuel

ASESOR: Rojas Velásquez, Jeremías

HUÁNUCO – PERÚ

2022

U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Derecho civil
AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título

Profesional de Abogado

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

D

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 71852104

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22497958

Grado/Título: Doctor en derecho

Código ORCID: 0000-0001-6769-4092

DATOS DE LOS JURADOS:

Nº	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Doctor en derecho	01306524	0000-0003-0789-4628
2	Santiago Chávez, Anais	Maestra en derecho y ciencias políticas, con mención en: derecho procesal	44083902	0000-0001-7697-8775
3	Peralta Baca, Hugo Baldomero	Abogado	22461001	0000-0001-5570-7124

H



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 16:30 horas del día 12 del mes de diciembre del año dos mil veintidós, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron en la Sala de simulación de Audiencias Judiciales - UDH - 2 de Mayo 635-1º el sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

Mtro. Luis DOMINIQUE PALACIOS	: Presidente
Mtra. Anais SANTIAGO CHAVEZ	: Vocal
Abg. Hugo Baldomero PERALTA BACA	: Secretario
Mtro. Jeremías ROJAS VELAQUEZ	: Asesor

Nombrados mediante la Resolución N° 2166-2022-DFD-UDH de fecha 05 de diciembre de 2022, para evaluar la Tesis intitulada "LA INFLUENCIA DEL COVID - 19, COMO HECHO FORTUITO, SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE HUÁNUCO, 2021", presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas Eper Emanuel MEZA REYNOSO para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado.

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) aprobado por unanimidad con el calificativo cuantitativo de 16 y cualitativo de Buena.

Siendo las 17:50 horas del día 12 del mes de diciembre del año 2022 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.


Mtro. Luis Dominique Palacios
Presidente


Mtra. Anais Santiago Chávez
Vocal


Abg. Hugo Baldomero Peralta Baca
Secretario



UDH
UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
<http://www.udh.edu.pe>

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

Yo, **JEREMÍAS ROJAS VELÁSQUEZ**, asesor del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas y designado mediante resolución N° 445-2021-DFD-UDH, como asesor del graduado EPER EMANUEL MEZA REYNOSO, de la investigación titulada como:

“LA INFLUENCIA DEL COVID-19, COMO HECHO FORTUITO SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE HUÁNUCO, 2021”

Constato que la misma tiene **un índice de similitud del 14%** verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Anti plagio Turnitin.

Por lo que, concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 10 de abril del 2023.

Dr. Jeremías Rojas Velásquez

DNI N° 22497958

Docente - Asesor

ORCID:0000-0001-6769-4092

SEGUNDA REVISIÓN TESIS

INFORME DE ORIGINALIDAD

14%
INDICE DE SIMILITUD

11%
FUENTES DE INTERNET

2%
PUBLICACIONES

5%
TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	biblioteca.cunef.edu Fuente de Internet	2%
2	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
3	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
4	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	1%
5	laverdadjusta.blogspot.com Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Corporación Universitaria del Caribe Trabajo del estudiante	1%
7	www.hayderecho.com Fuente de Internet	1%
8	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	www.kwm.com Fuente de Internet	



Dr. Jeremías Rojas Velásquez

DNI N° 22497958

Docente - Asesor

ORCID:0000-0001-6769-4092

DEDICATORIA

Y al final, si valió el esfuerzo abuelita. Hasta el cielo mimás sincero abrazo.

AGRADECIMIENTO

A la tenacidad de papá, al amor de mamá y a la gran familia que tengo.

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS	VII
ÍNDICE DE GRÁFICOS	VIII
RESÚMEN.....	IX
ABSTRACT.....	X
INTRODUCCIÓN	XI
CAPITULO I.....	12
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	12
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	12
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	13
1.2.1. PROBLEMA GENERAL	13
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS	13
1.3. OBJETIVOS.....	13
1.3.1. OBJETIVO GENERAL	13
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.....	14
CAPITULO II.....	15
MARCO TEORICO	15
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	15
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES	15
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES	20
2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES	22
2.2. BASES TEÓRICAS	22
2.2.1. EL COVID-19, SU ORIGEN E IMPACTO A NIVEL MUNDIAL Y NACIONAL.....	22
2.2.2. LA LESIÓN CONTRACTUAL	24
2.2.3. EL ESTADO DE NECESIDAD APREMIANTE	26

2.2.4.	EL APROVECHAMIENTO DEL ESTADO DE NECESIDAD APREMIANTE	27
2.2.5.	LA LESIÓN CONTRACTUAL EN LA ERA DEL COVID-19.....	27
2.2.6.	CASO FORTUITO.....	28
2.3.	DEFINICIONES CONCEPTUALES	34
2.4.	HIPÓTESIS.....	35
2.4.1.	HIPÓTESIS GENERAL	35
2.4.2.	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	35
2.5.	VARIABLES.....	35
2.5.1.	VARIABLE INDEPENDIENTE.....	35
2.5.2.	VARIABLE DEPENDIENTE	35
2.6.	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	36
CAPÍTULO V.....		37
3.	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	37
3.1.	TIPO DE INVESTIGACIÓN	37
3.1.1.	ENFOQUE	37
3.1.2.	ALCANCE O NIVEL	37
3.1.3.	DISEÑO	37
3.2.	POBLACIÓN Y MUESTRA	38
3.2.1.	POBLACIÓN	38
3.2.2.	MUESTRA.....	38
3.3.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	38
3.3.1.	PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	38
3.3.2.	PARA LA PRESENTACIÓN DE DATOS.....	38
3.3.3.	PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS	39
CAPITULO IV.....		40
RESULTADOS.....		40
4.1.	PROCESAMIENTO DE DATOS	40
4.2.	CUESTIONARIO DIRIGIDO A CIUDADANOS DEL DISTRITO DE HUÁNUCO- 2020, EN LOS QUE SE ADVIERTE QUE TRAS LA LLEGADA DEL COVID-19 SUS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE VIERON TRASTOCADOS.....	40
4.3.	DEL CUESTIONARIO REALIZADO A ABOGADOS CONOCEDORES DE LA MATERIA, SOBRE MATERIA DE	

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO KL.....	51
4.4. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS..	62
CAPITULO V.....	63
DISCUSION DE RESULTADOS.....	63
5.1. CONTRASTACIÓN DE RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.....	63
CONCLUSIONES	65
RECOMENDACIONES.....	66
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	67
ANEXOS.....	69

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Previsión del COVID-19.....	40
Tabla 2 Impacto social y económico del COVID-19.....	42
Tabla 3 Perjuicio ocasionado a raíz del COVID-19.....	43
Tabla 4 Incumplimiento de pago de arrendamiento	44
Tabla 5 Incremento del costo de arrendamiento.....	45
Tabla 6 Excesiva onerosidad de las prestaciones	46
Tabla 7 Solución del conflicto ante un juez.....	47
Tabla 8 Renegociación del contrato de arrendamiento.....	48
Tabla 9 Influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento	49
Tabla 10 Efectividad de las soluciones previstas en la norma.....	50
Tabla 11 El COVID-19 como hecho imprevisible y extraordinario	51
Tabla 12 Impacto social y económico del COVID-19.....	52
Tabla 13 La Efectividad De Las Soluciones Previstas En El Código Civil Peruano	53
Tabla 14 El incremento de conflictos en los contratos de arrendamiento en época de COVID-19.....	54
Tabla 15 La renegociación como mejor forma de solución.....	55
Tabla 16 La influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento ...	56
Tabla 17 Las consecuencias del COVID-19 como mayores causantes del incumplimiento de los contratos de arrendamiento.....	57
Tabla 18 La posibilidad de renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento.....	58
Tabla 19 El COVID-19 Como Causal De Renegociación De Los Contratos De Arrendamiento	59
Tabla 20 La excesiva onerosidad a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento.....	60
Tabla 21 La existencia de la lesión contractual	61

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Previsión del COVID-19	41
Gráfico 2 Impacto social y económico del COVID-19	42
Gráfico 3 Perjuicio ocasionado a raíz del COVID-19	43
Gráfico 4 Incumplimiento de pago de arrendamiento	44
Gráfico 5 Incremento del costo de arrendamiento	45
Gráfico 6 Excesiva onerosidad de las prestaciones.....	46
Gráfico 7 Solución del conflicto ante un juez	47
Gráfico 8 Renegociación del contrato de arrendamiento	48
Gráfico 9 Influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento.....	49
Gráfico 10 Efectividad de las soluciones previstas en la norma	50
Gráfico 11 El COVID-19 como hecho imprevisible y extraordinario.....	51
Gráfico 12 Impacto social y económico del COVID-19	52
Gráfico 13 Impacto social y económico del COVID-19	53
Gráfico 14 El incremento de conflictos en los contratos de arrendamiento en época de COVID-19.....	54
Gráfico 15 La renegociación como mejor forma de solución	55
Gráfico 16 La influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento .	56
Gráfico 17 Las consecuencias del COVID-19 como mayores causantes del incumplimiento de los contratos de arrendamiento.....	57
Gráfico 18 La posibilidad de renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento	58
Gráfico 19 El COVID-19 Como Causal De Renegociación De Los Contratos De Arrendamiento.....	59
Gráfico 20 La excesiva onerosidad a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento.....	60
Gráfico 21 La existencia de la lesión contractual.....	61

RESÚMEN

Es de conocimiento público que a raíz de la propagación de la enfermedad del Covid-19, acontecieron tanto en nuestro país como en todo el mundo, múltiples problemas, que conllevaron a tomar medidas de emergencia; tanto en la salud, en la economía, entre otros; tan es así que en el presente trabajo lo que se analizó fue la influencia que tuvo esta enfermedad sobre los contratos de arrendamiento de vivienda, que si bien fueron fijados mucho antes de la propagación de esta enfermedad; sin embargo, se vieron afectados con ella; convirtiéndose en un hecho fortuito, que ha influido en gran magnitud el hecho que los arrendatarios puedan cumplir con el pago pactado en el contrato de arrendamiento, ello debido, ya sea por la pérdida o suspensión de su empleo, recorte de sus remuneraciones, entre otras situaciones; se entiende entonces que ante la emergencia sanitaria que aún vivimos, se ha tenido que ver la forma de darle una solución a este problema.

De ahí que con la presente investigación lo que se buscó, fue analizar dicho problema a efectos de determinar lo que sucede cuando el arrendatario no puede cumplir con su obligación del pago de renta por un hecho imprevisible e inevitable, como el Covid-19, analizar si es posible que se dé un tema de renegociación frente a este tipo de problemas inesperados u otro tipo de soluciones frente a este tipo de acontecimientos inesperados; ante ello nos dimos cuenta de que nuestra legislación no nos establece solución alguna al respecto, de ahí la razón de la presente investigación.

Palabras claves: La influencia, arrendamiento, contrato, fortuito, vivienda.

ABSTRACT

It is public knowledge that as a result of the spread of the Covid-19 disease, multiple problems occurred both in our country and throughout the world, which led to taking emergency measures; both in health, in the economy, among others; so much so that in the present work what was analyzed was the influence that this disease had on housing lease contracts, which although they were fixed long before the spread of this disease; however, they were affected with it; becoming a fortuitous event, which has had a great influence on the fact that the tenants can comply with the payment agreed in the lease, this is due, either due to the loss or suspension of their employment, cuts in their remuneration, among others situations; It is understood then that in the face of the health emergency that we are still experiencing, we have had to see how to provide a solution to this problem.

Hence, with the present investigation, what was sought was to analyze said problem in order to determine what happens when the tenant cannot fulfill his obligation to pay rent due to an unforeseeable and unavoidable event, such as Covid-19, analyze if it is possible that there be a renegotiation issue in the face of this type of unexpected problem or other types of solutions in the face of this type of unexpected events; Given this, we realized that our legislation does not provide us with any solution in this regard, hence the reason for this investigation.

Keywords: The influence, lease, contract, fortuitous, housing.

INTRODUCCIÓN

En el presente informe final del trabajo de investigación titulada “la influencia del Covid-19, como hecho fortuito, sobre los contratos de arrendamiento de vivienda en el distrito de Huánuco, 2021”, se divide en cinco capítulos: el primer capítulo trata de la descripción del problema, a fin de determinar la influencia del Covid-19 como hecho fortuito, en los contratos de arrendamiento de vivienda en el distrito de Huánuco, teniendo como dimensiones la medida sanitaria, social y económica; el segundo capítulo, contiene aquella información recabada relacionada a la problemática, desarrolladas en atención a sus variables: la influencia del covid-19, como hecho fortuito, y los contratos de arrendamiento de vivienda; el tercer capítulo está relacionado con la metodología de la investigación de tipo básica descriptiva, con enfoque cualitativo, que tiene un nivel descriptivo-correlacional, con diseño no experimental; el cuarto capítulo, referido a los aspectos administrativo.

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La influencia del COVID-19, como hecho fortuito, sobre los contratos de arrendamiento de vivienda han hecho que actualmente muchas personas tengan problemas para poder cubrir o cancelar al arrendador su renta o alquiler, ya sea por la pérdida o suspensión de su empleo, recorte de sus remuneraciones, entre otras situaciones; la emergencia sanitaria ha tenido por consecuencia una alteración importante en la actividad económica y social del país, las medidas restrictivas de la libre circulación, reunión y desarrollo de actividades económicas se incrementaron, hasta la fecha aún no nos recuperamos por completo de las grandes pérdidas económicas que tuvo toda la población; situación que ha conllevado que la relación contractual privada entre arrendador y arrendatario, se vea afectada, ello ante el incumplimiento o en muchos casos incluso la imposibilidad de poder asumir el pago por arrendamiento acordado, generando múltiples escenarios de posibles conflictos de intereses entre las partes contratantes, realidad que pretende ser estudiada a través de un análisis real de las situaciones fácticas, así como de los dispositivos legales con los que se cuenta en la legislación nacional, que resulten ser aplicables y que nos permitan armonizar las decisiones bajo un sostenimiento jurídico. En concreto, se tiene identificado que la crisis sanitaria ocasionada

por el COVID-19, es un hecho fortuito, con relevancia jurídica, que ha influido en las formas, modificaciones y conclusiones de las relaciones contractuales sobre el contrato de arrendamiento de viviendas, realidad que se pretende estudiar en cuanto a las magnitudes y grados de influencia.

El artículo 1440° de nuestro código civil regula la figura de la excesiva onerosidad, facultando a la parte perjudicada a solicitar al juez la revisión del contrato, ante un hecho extraordinario e imprevisible que deviene en excesivamente onerosa la prestación a su cargo, para que la reduzca o

aumente la contra prestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad y se restablezca el equilibrio contractual.

El contrato de arrendamiento, como tal, se encuentra regulado en el artículo 1666° de nuestro código civil, que establece el concepto del contrato, determinando las pautas del acuerdo establecido para el uso del bien.

Esta crisis ha planteado el problema de determinar lo que sucede cuando el arrendatario no puede cumplir con su obligación del pago de la renta frente a un hecho imprevisible e inevitable, tal como lo sucedido con la inesperada propagación de la enfermedad del Covid-19, que conllevó a al confinamiento de toda la población durante mucho tiempo, tratándose, por tanto, de un caso de fuerza mayor; de ahí que resulta importante determinar en este tipo de acontecimientos, quien soporta el riesgo del incumplimiento no culpable.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA GENERAL

¿Cuál es la influencia del COVID-19 como hecho fortuito, en los contratos de arrendamiento de viviendas en el distrito de Huánuco, 2021?

1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS

PE1: ¿La influencia del COVID-19, como hecho fortuito, permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de alquiler de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021?

PE2: ¿La influencia del COVID-19, como hecho fortuito, es causal derenegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar si el COVID-19 influye en los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1: Determinar que la influencia del COVID-19, como hecho fortuito, si permite la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021.

OE2: Analizar si la influencia del COVID-19, como hecho fortuito es causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Constituye una primera aproximación a la identificación de los principales problemas que la pandemia ha generado en los contratos de arrendamiento de vivienda; de hecho, la crisis sanitaria que aun seguimos

viviendo, nos demuestra que la comunidad jurídica debe asumir que aún nada puede quedar zanjado respecto de posibles acontecimientos imprevisibles que puedan suceder; de ahí la justificación del presente trabajo de investigación, debido al poco tratamiento de la presente temática.

1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Las limitaciones que se presentaron para el desarrollo de la investigación fue la coyuntura actual debido a la pandemia producida por el Covid-19, y la falta de estudios previos de investigación sobre el presente tema en el marco legislativo peruano y otros.

1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación resulta viable, porque se cuenta con lo necesario para el estudio de la presente investigación como son los recursos humanos, financieros y materiales.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Para la elaboración de la presente investigación se buscó información en diversas fuentes, a nivel internacional, nacional y local, por relacionarse con el tema en estudio se consideró a describir los siguientes.

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

ARGAÑARAZ, D. A. A. (2021) “ARRENDAMIENTO URBANO EN TIEMPOS DE PANDEMIA”. (Tesis para optar el Grado en Derecho. Universidad de Almería de España), este autor arribó a las siguientes conclusiones:

Primera: La situación creada por la pandemia del COVID-19 ha quebrado de manera temporal e inmediata el equilibrio de los contratos. El Estado se ha visto obligado a dictar estas normativas para ayudar a que el impacto sea el menor posible.

Segunda: Las medidas adoptadas en España en los diferentes contratos que hemos analizado han sido:

- Suspensión de lanzamientos y desahucios sin alternativa habitacional.
- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento
- Moratoria del pago del alquiler para personas en situación de vulnerabilidad.
- Línea de avales y ayudas concedidas por el Estado de acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial.
- Moratoria en el pago del préstamo o del contrato de crédito.
- Suspensión del pago de la deuda.

Algunas de las medidas extranjeras adoptadas son:

- En Alemania: Moratoria del cumplimiento de contrato, exclusión del derecho de resolución de los contratos de arrendamiento, modificaciones especiales en los contratos de crédito, entre otras.
- En cuanto a Austria, prorrogar los contratos de duración determinada y limitar las consecuencias. No reclamar las cantidades hasta después del 31 de diciembreo limitación de los intereses de demora.
- En el caso de Francia la mayoría de las medidas van destinadas para locales de negocio. Cabe destacar la suspensión invernal de lanzamientos.
- Finalmente, en Italia, destacan: medidas de apoyo a las empresas y familias, suspensión de los pagos de contratos de préstamos y para los arrendamientos, la suspensión del pago de facturas de servicios domésticos para “zonas rojas”.

Tercera: Se echan en falta soluciones en las que se proteja a las dos partes contratantes, es decir, a arrendador y arrendatario, como hemos visto, el legislador opta por trasladar los problemas a la contraparte, y en concreto parece señalarse que las medidas van dirigidas a los arrendatarios, pero también los arrendadores pueden encontrarse en situaciones críticas.

Cuarta: El principio de que un contrato crea entre las partes una obligación que están obligadas a cumplir en los términos que acuerdan puede sufrir algunas atenuaciones para casos en los que, por causas imprevistas e imprevisibles, el contrato devenga excesivamente oneroso, quedando afectada la reciprocidad. Es por esta razón por la que se pueden aplicar preceptos como la cláusula rebus sic stantibus. La cláusula rebus sic stantibus es una moderación del principio, pacta sunt servanda, implícita en los contratos, conlleva que un cambio imprevisible en las circunstancias pueda llevar a la modificación contractual. Hemos de destacar que la jurisprudencia establece que no aplicará la cláusula en el caso de que ya existieran en el momento de celebración del

contrato, aunque fueran ignoradas por las partes contratantes y que no produce efectos extintivos o resolutorios. La cláusula rebus sic stantibus no se encuentra regulada en ningún precepto del ordenamiento. Sin embargo, si no se ha regulado es porque al igual que es necesaria es también arriesgada. Corresponde a las partes, alcanzar un acuerdo atendiendo en todo momento a la buena fe y sin contrariar lo dispuesto en el contrato.

La aplicación de la cláusula rebus sic stantibus supone en todo caso la buena fe, por lo que siempre habrá de buscar una vía de negociación entre las partes basada en esos términos.

Quinto: Cuando hacemos mención de la fuerza mayor hablamos de causas totalmente ajenas a nuestra voluntad que por lo general, exime al deudor de responsabilidad. No se podrá invocar la fuerza mayor si se pudiera cumplir o pagar, aún si fuere necesario hacer uso de los instrumentos y mecanismos que el Estado ha proporcionado.

No hace falta decir que la actual pandemia es imprevisible e inevitable, pero para algunos autores será necesario, que tenga un efecto directo sobre los contratos, en otras palabras, que sea tan grave que altere el equilibrio de las prestaciones, y que el riesgo no estuviera asignado a ninguna de las partes. Asimismo, resultará a veces imposible poder invocar la fuerza mayor en el marco de crisis sanitaria. Las consecuencias ponen a las empresas y a los particulares o consumidores entre la espada y la pared.

Sexta: Por lo que respecta a algunos países europeos, tomaron medidas en base a sus marcos constitucionales y a su panorama nacional. Las medidas, en general son similares, pero existen países que ya incluían en sus constituciones normas en caso de un estado de emergencia, por ejemplo, Francia y Alemania. Las soluciones italianas se dictan en forma de decretos-leyes, al igual que ocurre en España. La peculiaridad de Italia es que sus normas tienen eficacia limitada pues de no convertirse en Ley, tras 60 días a su promulgación perderían su eficacia.

Fuentes, L. E. P. (2021). “De las implicaciones en el contrato de arrendamiento de las medidas adoptadas por el gobierno nacional para la contención y manejo de la pandemia ocasionada por el Covid 19”. (Tesis para optar el grado de Maestría en derecho con énfasis en Responsabilidad Contractual y Extracontractual, Civil y del Estado. Universidad externada de Colombia). Esta autora arriba a las siguientes conclusiones:

Cumplido el objetivo de analizar algunos de los distintos institutos jurídicos que pueden ofrecer una posible solución frente al no cumplimiento de las obligaciones surgidas en el marco de un contrato de arrendamiento, debido a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y los gobiernos locales para la contención del virus denominado COVID-19, lo primero que se puede concluir es que tales medidas no constituyen en sí mismas y de manera general, respecto de todos los contratantes (arrendador y arrendatario), una causal de extinción de sus obligaciones. Claro está que existen en el

ordenamiento jurídico otras opciones para resolver esas vicisitudes que, sin que medie voluntad del deudor, le impidieron cumplir oportunamente con sus obligaciones contractuales o las hicieron excesivamente onerosas.

Esas posibilidades que nos ofrece el ordenamiento jurídico, no sólo están contenidas en la ley, sino además en la jurisprudencia, la equidad, los principios generales del derecho y la doctrina, que conforme al artículo 230º de la Constitución Política son criterios auxiliares de la actividad judicial, que deben ser aplicados para la debida resolución de conflictos atendiendo al fin principal de administrar justicia.

El contrato como principal manifestación de la autonomía privada y fuente de obligaciones, está sometido a limitaciones que propenden por el bien común. Si bien es cierto que a través de esta herramienta jurídica, que se convierte en ley para las partes, los particulares tiene la potestad de regular sus relaciones con un efecto vinculante, también lo es que

corresponde al Estado velar porque en medio de esa disposición de derechos individuales, no se desconozca su función social, porque a través de los pactos privados no solo se logra la satisfacción de los intereses de los contratantes, sino también el desarrollo económico de una sociedad, de manera tal que tanto en su celebración como en su ejecución deben estar presentes principios como la buena fe, la equidad e incluso el deber de solidaridad.

Tal y como lo adujo la Corte Constitucional en sentencias como la T-520 de 2003 y la T726 de 2010, los derechos del acreedor no son absolutos, de manera que incumbe a la sociedad y al Estado la forma como los ejerce, y es allí donde radica la importancia de que existan instituciones jurídicas que respondan a la ocurrencia de circunstancias o eventos que de una u otra forma impiden el cumplimiento de las obligaciones adquiridas de forma consensuada, como las analizadas en este trabajo: la fuerza mayor o caso fortuito, la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento (definitiva o temporal) y la teoría de la imprevisión, que son figuras jurídicas que a criterio de la Corte “imponen límites al principio de la autonomía de la voluntad en materia contractual, y específicamente, al principio de pacta sunt servanda, impidiéndole al acreedor exigir el cumplimiento de la obligación al deudor, difiriendo su exigibilidad, o cambiando las condiciones en que ésta había sido pactada inicialmente”

Es entonces por la anterior razón que se considera necesaria la interpretación de tales figuras jurídica desde una óptica mucho más integrador del derecho, es decir, partiendo de principios generales de derecho, criterios de equidad, razonamientos analógicos, argumentum a contrario, entre otros, a efectos de darles una aplicación mucho más práctica y acorde con la transformación social que nunca se detiene. Situaciones extraordinarias como la que estamos enfrentando hoy en día, no solo como país, sino como mundo, nos exige una comprensión más global del derecho, sin que ello signifique pretender que la respuesta más eficaz en nuestro sistema judicial solo depende del derecho constitucional.

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

LA TORRE, L. H. V. Y ALVARADO, G. L. L. (2021). “Circunstancias jurídicas que le permiten al estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el covid-19”. (Tesis para optar el título profesional de abogada. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo de Cajamarca. 2021). Estas autoras luego de su investigación llegaron a las siguientes conclusiones:

Las circunstancias jurídicas que le permiten al Estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19 son: i). El estado de necesidad previsto en el artículo 1971 inciso 3 Código Civil. ii). Los derechos fundamentales afines al contrato de arrendamiento: salud, economía.

La normativa vigente sobre el contrato privado de arrendamiento en el Perú, nos indica que el arrendamiento es una figura legal en donde el arrendatario adquiere una propiedad en uso cedida por el arrendador bajo una renta convenida por un tiempo determinado.

Los derechos se ven afectados cuando hay conflictos contractuales de arrendamiento privado, tales como el derecho de propiedad y el derecho a la dignidad de la persona.

Requena, D. C.Y. Y Serpa, H. R.M. (2020) “Los Contratos De **arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria**”. (Tesis para optar el título profesional de abogada. Universidad Cesar Vallejo). Estas autoras luego de su investigación llegaron a las siguientes conclusiones:

Como conclusión general llegan a decir que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles si se vieron afectados durante el estado de emergencia sanitaria, debido a que el aislamiento social obligatorio impuesto por el gobierno generó que muchas familias que dependen de un ingreso económico diario, dejen de percibir el mismo y en consecuencia tuvieron problemas con el cumplimiento del pago de la

merced conductiva respecto de los arrendamientos; y que estos incumplimientos surgieron debido a las medidas adoptadas a raíz del COVID-19, lo cual es un hecho fortuito y de fuerza mayor y es así también que tanto el arrendador como el arrendatario se vieron perjudicados y en virtud a la autonomía privada de la voluntad y la libertad contractual que nuestro ordenamiento defiende son quienes tienen que conciliar respecto de cualquier incumplimiento contractual.

De las herramientas judiciales se concluyó que debido a la situación de pandemia que atraviesa nuestro país, el cual no se pudo prevenir y se considera un caso fortuito y de fuerza mayor, muchas personas tuvieron problemas para asumir puntual e íntegramente la merced conductiva respecto de sus obligaciones contractuales de arrendamiento de bienes inmuebles, a consecuencia primero del aislamiento social obligatorio y posteriormente de la situación económica en la cual se encuentra nuestro país y que poco a poco viene recuperando. adicionalmente respecto de la merced conductiva se puede decir que este puede considerarse onerosa solo en los casos en que la parte perjudicada demuestre su empobrecimiento frente al enriquecimiento de la otra parte contratante y esto dependerá de cada caso en particular.

El principio de pacta sunt servanda, se tiene que evaluar de acuerdo a cada caso en concreto además se ve afectado con el cumplimiento de la medida del aislamiento social obligatorio, debido a que los arrendatarios que vieron perjudicados sus ingresos económicos durante la medida mencionada líneas arriba, como consecuencia también se vio afectado de manera conjunta el cumplimiento del pago de la merced conductiva y otras obligaciones de ambas partes, ya sea total o parcialmente.

Sobre autonomía privada de la voluntad se concluye que, al ser el contrato de arrendamiento un contrato netamente privado, se basa en lo pactado por las partes intervinientes de dicho contrato, por lo mismo va a primar la voluntad de las partes respecto de algún incumplimiento; es así que debido a la pandemia del COVID -19 y como consecuencia se

generó deuda debido a la falta o disminución de ingresos económicos de algunos arrendatarios, entonces cabe decir que el arrendador y el arrendatario son quienes tienen que ejercer su derecho a la autonomía privada de la voluntad y conciliar respecto de algún incumplimiento de contrato. Adicionalmente a ello la intervención del Estado sería un accionar un tanto riesgoso debido a que afectaría la libertad contractual de las personas.

2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES

No se encontró registros de investigaciones similares a esta problemática de investigación.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. EL COVID-19, SU ORIGEN E IMPACTO A NIVEL MUNDIAL Y NACIONAL

El Covid-19, una enfermedad provocada por el SARS-Cov-2, descubierta hace poco, sobre el cual nadie tuvo información, hasta que su difusión se hiciera en Wuhan (China) en el mes de diciembre del año 2019, teniendo en dicho lugar los primeros casos de personas infectadas con esta enfermedad. (ORGANIZACION MUNDIAL DE LA SALUD, 2021)

Al respecto se manejaron diversas hipótesis tales como un posible origen por zoonosis, aquella que se transmite de un animal infectado a una persona, otra de las hipótesis que se maneja fue que el virus haya escapado de un laboratorio, o que incluso haya sido creado y liberado de forma premeditada; mostrándose como evidencia por ejemplo que más del 55% de los casos en ese entonces se dieron en el mercado de Wuhan donde se realizaba la venta de animales vivos. (PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA, 2021)

Enfermedad que comúnmente conocemos como la enfermedad del Covid-19, una enfermedad que afecta particularmente el aparato respiratorio, y cuya transmisión se da de una persona a otra por estornudos, o hasta incluso con el simple hecho de conversar con una

persona infectada, darse la mano, tocar superficies que puedan estar con el virus, entre otros; de ahí

que las recomendaciones frente a esta enfermedad fueron muy drásticas desde que se tomó el conocimiento de su existencia y excesiva propagación a nivel mundial, tales como no tocarse los ojos, la nariz, la boca con las manos sin haberse lavado y desinfectado.

Los síntomas si bien fueron poco a poco asemejándose en un inicio aun resfriado común, contando con fiebre, el dolor de garganta, la tos, dolor de cuerpo, entre otros, que eran leves en un principio y podían complicarse posteriormente, otro de los síntomas conocidos como la pérdida del gusto y el olfato, fueron cada vez más particularizando esta enfermedad; sin embargo no todos llevaban esos síntomas, de ahí que se conoce asimismo que muchas de las personas que son infectadas con este virus son asintomáticos, es decir no presentan síntomas que ayuden a identificar que están contagiados con esta enfermedad; entonces he ahí el problema de poder identificar en un inicio a aquellos infectados, agravándose poco a poco esta situación, llegando a contar en poco tiempo con miles y miles de personas contagiadas, no siendo suficiente con ello dicha enfermedad se propagó por todo el mundo, llegando incluso a nuestro país, que pese a todos los recursos utilizados no pudo contener su masiva propagación, dentro de ello los más vulnerables fueron aquellas personas adultas, aquellos que asimismo contaban con alguna enfermedad anterior que hacía más fácil su deterioro, pese a todos los esfuerzos a la fecha aún no existe una cura para esta enfermedad, se continúan con los estudios e investigaciones para su tratamiento y prevención (NIH INSTITUTO NACIONAL DEL CANCER, s.f.)

Sin duda alguna la enfermedad del Covid-19, trajo consigo muchas tragedias, un área bastante afectada fue el área de la salud, lamentablemente tras su aparición tuvimos muchas pérdidas humanas; sin embargo, el impacto generado traspasó barreras, ocasionando graves problemas económicos y sociales.

Nuestro país lastimosamente, no estaba preparado para contrarrestar esta enfermedad, pese a ello se crearon medidas a fin de evitar mayores consecuencias, tales como el confinamiento, tiempo en el que era muy complicado continuar laborando como normalmente se hacía, la situación económica de la población se redujo al mínimo, había que adaptarse a esa nueva realidad; sin embargo toda medida adoptada tenía desventajas que ponían en riesgo la supervivencia de las personas, los trabajos se detuvieron, el tránsito ambulatorio se redujo, una situación completamente inesperada que nadie podía haber siquiera imaginado, hoy por hoy estamos aun en un proceso de recuperación; empero no podemos olvidar que ante una posible próxima pandemia nuestro país definitivamente no está preparado, nuestra normativa de igual forma se encuentra aun regulada con la realidad de hace mucho atrás, no existiendo relación alguna con las nuevas tendencias, con nuestra nueva realidad, que exige que la norma esté a la par de lo que sucede hoy en día.

2.2.2. LA LESIÓN CONTRACTUAL

La lesión contractual tiene orígenes muy antiguos, así por ejemplo en el Código Hammurabi se tenían principios que defendían a los débiles de sus fuertes opresores; posteriormente en la época del imperio romano, donde se combatía la usura a través de la Ley de las XII Tablas; incorporándose asimismo en el Código de Justiniano; tiempo después con los posglosadores se extiende ello a los contratos de arrendamiento.

En ese entonces existía un dilema entre defender el contrato como tal, o defender la equivalencia de las prestaciones; en el Código Napoleónico se otorgaba por ejemplo la rescisión al vendedor cuando haya sido perjudicado con el precio de la cosa; empero recién en el Código alemán se establece la lesión frente a una desproporción en las prestaciones frente a la necesidad o desconocimiento de la otra parte.

En nuestro país, la legislación igualmente lo que busca es la protección de los más débiles en aquellos contratos, en los que uno se aprovecha del otro, pudiendo pedir en estos casos la parte débil la

rescisión del contrato, siempre que se dé un tema de desproporción, más adelante no solo se exigía que se dé una desproporción, sino también que una de las partes se aproveche de la necesidad, ligereza o inexperiencia; viendo así el criterio objetivo y subjetivo de la norma.

Se entiende que la lesión es una importante figura de la contratación; tal es así que el art. 1447° de nuestro Código Civil define a la lesión contractual como aquella acción rescisoria que se utiliza frente al aprovechamiento de una de las partes de la necesidad apremiante de la otra.

La presente figura jurídica presenta las siguientes características:

- a. Cuando se ha causado desmedro económico en perjuicio del vendedor, por existir al momento de la celebración del contrato, desequilibrio entre el valor del bien y el precio pagado.
- b. Porque ha existido abuso del comprador por el estado de necesidad o inexperiencia del lesionado.
- c. Que la desproporción entre el precio pagado y el valor del bien sea mayor a las 2/5 partes (40%).
- d. Debe considerarse el valor del bien al tiempo de celebrarse el contrato.

Es así que, la desproporción igual o mayor a las 2/3 partes, equivale a la certeza de un aprovechamiento de la necesidad apremiante. Ante ello se da la interposición de una demanda de rescisión del contrato por lesión, pudiendo el demandado consignar la diferencia del valor reclamado; al final mediante sentencia el juez puede ordenar que se haga efectivo el pago de la diferencia del valor.

Se debe tomar en cuenta que para accionar por lesión ello no debe pasar de los 6 meses, tiempo en que dicha acción caduca conforme lo establece la norma.

Asimismo, no procede dicha acción en los siguientes:

1. Cuando proviene de transacción (cosa juzgada)
2. En las ventas hechas por remate público.(RODRIGUEZ VALVERDE, s.f.)

La lesión contractual para (CARRANZA ALVAREZ, 2015), es aquel “desequilibrio existente, generado por la conducta reprochable de uno de ellos de aprovecharse del estado de necesidad apremiante de su par”. (p.37)

2.2.3. EL ESTADO DE NECESIDAD APREMIANTE

El estado de necesidad apremiante constituye uno de los requisitos para que se dé la contratación, puesto que es con el contrato que se va a satisfacer las necesidades de las partes. Ahora bien este tipo de lesión hace referencia a un estado de necesidad apremiante, según el Diccionario de la Real Academia, el término ‘apremiar’ en su primera acepción significa «dar prisa, compeler a alguien a que haga prontamente algo». Por su parte, Cabanellas lo ve como una necesidad absoluta de extrema urgencia.

Desde que llegamos a este mundo todos tenemos necesidades, sin embargo a lo que nos referimos en el presente, es a aquella necesidad de suma urgencia, de vida o muerte, es decir una necesidad apremiante, que deno darse no llevaría a la persona a celebrar tal contrato, no existe más opción que ello, no siendo por tanto una decisión libre en todo el sentido de la palabra.

El estado de necesidad debe entenderse no como una absoluta indigencia sino como una objetiva dificultad económica, al respecto Messineo sostiene que “no es necesario que el sujeto esté en estado de indigencia. Tampoco es elemento relevante la escasa potencialidad económica del deudor que se dice lesionado”.

Así por ejemplo la jurisprudencia italiana ha establecido que el estado de necesidad no coincide con la absoluta indigencia o total

incapacidad patrimonial, siendo necesario, simplemente, que la momentánea dificultad económica esté en relación de causa a efecto con la determinación para contratar, constituyendo el motivo por el cual ha sido aceptada la desproporción entre las prestaciones.

Debemos tomar en cuenta que la necesidad apremiante no siempre tiene que ver un tema económico, pudiendo existir muchas otras razones que llevan a la persona a reducir su libertad de contratar, no contando con mas alternativas.

2.2.4. EL APROVECHAMIENTO DEL ESTADO DE NECESIDAD APREMIANTE

Poder demostrar la existencia del aprovechamiento del estado de necesidad de una de las partes, conlleva un trabajo dificultoso, dado a que no siempre es posible su demostración, de ahí que no se requiere que se pruebe el propósito, la intención que tuvo la otra parte de aprovecharse, sino que tan solo haya conocido de esa necesidad y por tanto se haya aprovechado de ello.

La jurisprudencia italiana en este aspecto señala que para ellos no basta el conocimiento que haya podido tener la otra parte de la necesidad de la otra, sino también el conocimiento del aprovechamiento en sí de la otra parte.

Más aún, Bigliuzzi apunta al respecto que se trata de una condición psicológica, la mala fe, no se exige por tanto el propósito fraudulento de la parte, debiendo demostrarse entonces con tan solo el conocimiento de la necesidad apremiante por parte de la otra. (LP PASION POR EL DERECHO,2020)

2.2.5. LA LESIÓN CONTRACTUAL EN LA ERA DEL COVID-19

Pese a que se ejecutó un duro plan de confinamiento de la población, no se tuvieron resultados alentadores, lo que empuja a que las medidas de lucha contra la pandemia continúen y, eventualmente, se termina regresando a un confinamiento.

En ese marco, lo que sucede con los contratos celebrados antes y durante la pandemia ha causado gran preocupación, la existencia de contratos donde una de las partes se aprovecha de la necesidad de la otra; resulta más que evidente que con esta pandemia muchos se vieron y se ven obligados a celebrar contratos en condiciones poco favorables a fin de cubrir ciertas necesidades de mayor prioridad; guiados por la desesperación y la necesidad, aceptando condiciones abusivas al renovar o celebrar dichos contratos de arrendamiento.

Nuestra legislación, en el art. 1447º del Código Civil establece justamente sobre la acción por lesión, prevé que esto puede darse cuando exista una desproporción entre las partes al momento de celebrar el contrato, siempre y cuando sea mayor a las dos quintas partes y resulte del aprovechamiento del otro.

Esta figura como tal, ha tenido una escasa aplicación en la práctica jurídica, sin embargo, a la fecha parece poder tener mayor protagonismo, en torno a la lucha contra los efectos jurídicos generados tras esta pandemia.

Es conveniente, por lo tanto, empezar a analizar la aplicación de la lesión contractual en la “era” del Covid-19.

Una doctrina Sudamericana ha explicado que: la interpretación del instituto de la lesión puede hacerse desde un punto de vista distinto al de sus efectos, una más acorde con la equidad y el fin que se propone en materia contractual en la satisfacción mutua de los contratantes; viendo por la justicia contractual, de ahí el intento de una reconstrucción, puesto que lo que se quiere es cambiar esa evidente injusticia. (CORDOVA, 2021)

2.2.6. CASO FORTUITO

Si nos damos cuenta, todas las personas en algún momento llegamos a ser deudores, pero la mayoría de veces llegamos a cumplir con la obligación de efectuar el pago de tales deudas, toda vez que ello

incluye el ejercicio de ciertos derechos tras el cumplimiento de la misma, debiendo entenderse que todos asumimos ese compromiso tomando en cuenta la situación en la que nos encontramos en dicho momento; sin embargo, el caso fortuito se presenta rompiendo esa estabilidad que se creía tener cuando se asumieron ciertos compromisos, tratándose así de aquella situación que jamás hubiésemos podido tan solo imaginar, y que posiblemente no lo hubiéramos podido evitar o cambiar.

De ahí que el caso fortuito se entendía desde tiempo remotos, así por ejemplo a aquellos acontecimientos de origen natural como los terremotos, volcanes, aluviones, etc., y nuestro país como muchos, no está libre de este tipo de sucesos.

Asimismo, son considerados casos fortuitos aquellos casos generados por el propio accionar humano, como las guerras, las huelgas, los paros, cuarentenas, revueltas, entre otros. Tal es así que el caso fortuito puede afectar a muchas como a pocas personas.

En ese sentido si analizamos el tema del Covid-19 como una enfermedad direccionada a ser un caso fortuito se podría indicar que para que cumpla tal condición tiene que cumplir con ciertos parámetros. En ese sentido se entiende que para que un acontecimiento sea considerado caso fortuito este debería de ser imprevisible e irresistible y externo, empero no todo es absoluto en esta vida y en este mundo, entonces se entiende que muchos acontecimientos y enfermedades a la fecha pueden ser previsibles; sin embargo, existen otras que resultan imprevisibles, por la forma en como aparecen en nuestras vidas, y que probablemente en un futuro lleguen a ser previsibles; el Covid-19 llegó a nuestras vidas inesperadamente, llegando a ser causal de miles y miles de muertes, y muchos problemas económicos y sociales, no fue posible prever su llegada, ni mucho menos las consecuencias tan graves que eso generaría en todo el mundo.

2.2.6.1. LA EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al respecto se conoce la existencia de una conocida teoría, mismo que busca establecer el tema de la excesiva onerosidad, esta es conocida como la cláusula “rebus sic stantibus”, esta teoría nos explica que tras la existencia de una situación sobrevenida que impida o altere el cumplimiento de las obligaciones dentro de un contrato, pueda existir una cláusula como esta que permita la revisión del contrato, a efectos de que no se dé un desequilibrio en las prestaciones que en inicio pudieron ser justas, sin embargo con la situación sobrevenida ello pueda haberse alterado haciendo que una de las partes pueda enriquecerse a costa de el empobrecimiento del otro.

Todos quienes en algún momento hemos realizado algún tipo de contrato, entendemos que hasta antes de la celebración del contrato, hacemos todo lo concerniente a efectos de que no existan inconvenientes posteriores que afecten su posterior ejecución; empero posteriormente ocurren hechos que nadie pudo prever al momento de celebrar el contrato; he ahí el problema, cómo solucionamos dichos contratiempos; ante ello se presentan cláusulas como el que se indicó líneas arriba, a fin de que exista un equilibrio en dichas prestaciones. Sin embargo, se entiende que su aplicación es voluntaria.

Sin embargo, se tiene que no todo evento extraordinario resulta ser imprevisible, entonces se entiende que para que el evento tenga relevancia jurídica conforme lo establece el art. 1440, dicho evento tiene que ser extraordinario e imprevisible.

Nuestro Código Civil regula la excesiva onerosidad estableciendo que el juez acorde con la norma y a solicitud de la parte perjudicada podrá reducir o aumentar la contraprestación, esto cuando se dé un aumento del costo de la prestación o cuando el valor

de la contraprestación se disminuya, ello con la finalidad de que la excesiva onerosidad cese.

Caso contrario si fuese ello imposible por la propia naturaleza del contrato, por solicitud del demandado, entre otros, el juez incluso podría decidir a favor de la resolución del contrato, entendiéndose que dicha resolución del contrato no se extiende a las prestaciones ejecutadas.

Ahora bien, para que se configure la excesiva onerosidad deben concurrir las siguientes condiciones: acontecimientos extraordinarios e imprevisibles; y cuando dicho acontecimiento no haya sido producto de un acto culposo o doloso de la parte perjudicada. Ante ello, nuestro Código Civil establece dos soluciones: la adecuación de las prestaciones y la resolución del contrato.

Cabe indicar que sería materia de cuestionamiento que se imponga el obligatorio cumplimiento de una obligación pactada en un determinado momento, cuando posterior a ello se presenten situaciones que quiebren el equilibrio que tuvo en el momento de su celebración, obteniendo una de las partes mayor ventaja, aprovechándose de la situación de la otra que se ve impedido de poder cumplir con lo que inicialmente se acordó.

Es así que se concibe a la excesiva onerosidad como aquella justicia en el que se permite la participación de un tercero, en un contrato dado entre dos partes, siempre que se advierta la desproporción antes indicada.

2.2.6.2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es aquel contrato celebrado entre dos o más partes, una parte denominada como arrendador y la otra denominada arrendatario, dicho contrato obliga al arrendador a cederle al arrendatario el uso de su bien a cambio de un pago, durante el tiempo que dure dicho contrato, estableciendo todos esos

acuerdos mediante un documento firmado por ambas partes.

Los contratos de arrendamiento en nuestro país, son muy comunes, y esta se suele realizar a efectos de brindarle mayor seguridad al acuerdo pactado entre ambos.

Las características que presenta un contrato de arrendamiento son:

Es un contrato oneroso, puesto que existe un beneficio económico, a cambio del uso del bien arrendado.

Es un contrato que puede contemplar su anulación antes de tiempo, incluso el aumento de la renta, ello conforme a la voluntad de las partes.

Es un contrato que puede estar sujeto a renovación.

2.2.6.3. CONTRATOS DE EJECUCIÓN CONTINUADA Y DE EJECUCIÓN PERIÓDICA

Cuando hacemos referencia a los contratos de ejecución continuada, hablamos de aquellos contratos en los que la prestación se realiza sin interrupción, tales como el pago de suministros de agua o energía eléctrica; ahora en cuanto a los contratos de ejecución periódica están aquellos en los que se efectúan varias prestaciones instantáneas del mismo carácter cuyos cumplimientos son hechos de modo fraccionado, aquí están los contratos de arrendamiento. (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2007)

2.2.6.4. CLAUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La cláusula penal constituye un pacto anticipado de indemnización, comprendida como un tipo de penalidad frente al incumplimiento de una de las obligaciones por partes de los que celebraron el contrato.

Se conoce bien que uno de los contratos cuyo mayor incumplimiento genera es el contrato de arrendamiento, tomando en cuenta los vacíos que contiene su regulación y los riesgos que se corre en su ejecución; de ahí que resulta razonable el hecho de que muchos pacten una cláusula penal para brindarle mayor seguridad ante posibles incumplimientos o daños ocasionados con posterioridad.

Al respecto se conoce que conforme al Decreto Legislativo N.º 1071 -Ley que regula el arbitraje en nuestro país, en su art. 2 indica que pueden ser sometidos a arbitraje aquellas controversias sobre materias de libre disposición.

Entendiéndose así que los litigios surgidos en los contratos de arrendamiento puedan ser pasibles de ser llevados ante un arbitraje previo convenio, puesto que cumple con los requisitos establecidos por la norma.

Tomando en cuenta lo advertido líneas arriba, las cláusulas penales traen consigo muchos beneficios a favor del realizado entre ambas partes al momento de la celebración del contrato, empero dicha cláusula penal no es absoluto, toda vez que el Código Civil señala que pueden darse un tema de reducción o ampliación de dichas penalidades para cada caso en concreto, ello a fin de evitar abusos o enriquecimientos injustificados, producto de una cláusula penal que no necesariamente se encuentra relacionado a la realidad o con el daño que aparentemente se ha causado.

Es por medio del art. 1346º de nuestro Código civil que los jueces y árbitros actúan ante una cláusula penal excesiva, pudiendo reducir dichas penalidades, siempre que se den dos situaciones: cuando la penalidad sea manifiestamente excesiva o cuando la obligación principal hubiese sido en parte o irregularmente cumplida; debiendo el juez o arbitro analizar cuidadosamente el posible daño causado por la resolución del contrato a efectos de no permitir

abusos ni enriquecimientos injustificados.

Consideramos que la finalidad del artículo 1346° de nuestro Código Civil es afortunada, ya que otorga una necesaria protección frente a supuestos groseros de cobros de penalidad astronómicas que no guardan relación con el daño efectivamente causado, como es el caso de la resolución del contrato de arrendamiento y exigir el pago de la totalidad de las rentas, y que tampoco guarden relación con la proscripción del abuso del derecho expresamente referido en nuestra Constitución Política. (CARRASCO, 2016)

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- **Contrato:** aquel acuerdo pactado entre dos o más partes, quienes se comprometen a cumplir con lo pactado.
- **Arrendamiento:** contrato a través del cual una de las partes concede a la otra el uso temporal de su bien a cambio de un pago por dicho uso y disfrute.
- **Vivienda:** lugar destinado para que las personas puedan vivir.
- **Hecho fortuito:** hecho imposible de prever.
- **Lesión contractual:** se entiende a aquel desequilibrio surgido en las prestaciones, que ocasiona un perjuicio a una de las partes, ello a razón de que la otra parte se aprovechó de su necesidad o inexperiencia.
- **Aprovechamiento:** acción mediante el cual una persona obtiene un beneficio propio de la situación de otra.
- **Estado de necesidad:** situación que conlleva a la persona a reducir su elección, ello por el peligro o emergencia en el que se encuentre.
- **Excesiva onerosidad:** situación que se presenta a causa del desequilibrio contractual a favor de una de las partes.
- **Merced Conductiva**

2.4. HIPÓTESIS

2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL

El COVID-19 como hecho fortuito, influye en los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco - 2021.

2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

HE1: El COVID-19, como hecho fortuito, permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamientos de viviendas en el Distrito de Huánuco - 2021.

HE2: El COVID-19, como hecho fortuito, es causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco - 2021.

2.5. VARIABLES

2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

El Covid-19.

2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE

Los contratos de arrendamiento de vivienda.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Variables	Dimensiones	Indicadores
Variable independiente: El Covi-19 como hecho fortuito.	La enfermedad del Covi-19 como hecho fortuito.	La emergencia sanitaria Las restricciones.
		Caso fortuito
		Hecho imprevisible
		Hecho extraordinario
	El impacto social y económico generado en nuestro país.	El confinamiento social.
		El incremento de desempleos. Inflación de costos.
Variable dependiente: Los contratos de arrendamiento de vivienda	Los contratos de arrendamiento en el Perú.	La renegociación de los contratos.
		La rescisión del contrato.
		Las cláusulas penales en el contrato.
	La lesión contractual en la era del Covid-19.	El aprovechamiento.
		La falta de equivalencia. El perjuicio económico.
		El estado de necesidad apremiante. La excesiva onerosidad.

CAPÍTULO V

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Investigación básica: basada por lo mismo en un tema de comprensión y ampliación de nuestros conocimientos, ello respecto a un campo en especial, con el objeto asimismo de generar datos que posiblemente confirmen nuestra posición al respecto del tema investigado.

3.1.1. ENFOQUE

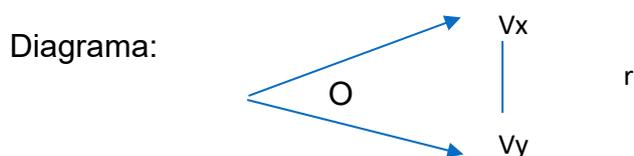
Mixto: toda vez que, lo que se busca con el presente trabajo es observar, describir, analizar, recoger información, datos estadísticos que nos permitan responder la hipótesis planteada para la obtención de un mejor resultado.

3.1.2. ALCANCE O NIVEL

La presente investigación es de tipo explicativo: toda vez que, en la investigación realizada lo que se busca asimismo es establecer la relación causal existente entre el Covid-19 y los problemas surgidos con los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad de Huánuco.

3.1.3. DISEÑO

La investigación corresponde al diseño no experimental, ello debido a que en el trabajo de investigación no se ha manipulado las variables, lo que se realizó básicamente es observar las variables a efectos de verificar la relación existente entre ambas; a fin asimismo de poder analizar las causas del mismo.



O: observación realizada a las variables. V_x : variable independiente

V_y : variable dependiente

r: relación

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. POBLACIÓN

Estará conformada por aquellas personas del centro de la ciudad de Huánuco que hayan celebrado contrato de arrendamiento antes de la pandemia; y asimismo abogados de la ciudad de Huánuco.

3.2.2. MUESTRA

Estará conformada por 15 ciudadanos de la ciudad de Huánuco que realizaron contratos de arrendamiento antes de la pandemia; y 15 abogados con conocimiento sobre la materia.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.3.1. PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

Para la recolección de datos se ha visto conveniente aplicar la técnica de la encuesta, realizada a aquellas personas quienes han celebrado contratos de arrendamiento; y, de esta forma tomar conocimiento de los hechos suscitados a raíz de ello o las posteriores consecuencias a considerarse; asimismo se aplicaron las encuestas a aquellos abogados conocedores de la materia a efectos de recolectar mayor información sobre nuestra investigación.

3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DE DATOS

Con la finalidad de obtener un mayor entendimiento al respecto, se ha procedido a ordenar la información obtenida de las encuestas realizadas, para luego representarlas en tablas y gráficos.

3.3.3. PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Para ello se procedió a analizar la información obtenida, empleando las tablas y gráficos que fueron elaborados bajo la aplicación de los instrumentos.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

En el presente trabajo la muestra estudiada fue:

- a) Ciudadanos que hayan celebrado contratos de arrendamiento antes de la aparición del Covid-19; y,
- b) Abogados de la ciudad de Huánuco, quienes tengan conocimiento sobre el objeto de investigación.

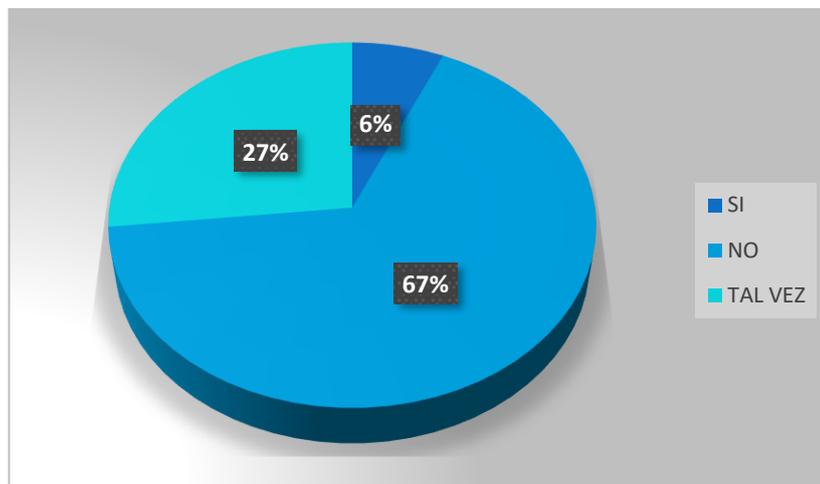
En ambos casos se ha procedido a realizar las respectivas encuestas a través de los cuestionarios elaborados para tal fin, en las cuales se advierte que los contratos de arrendamiento si se vieron trastocados a razón de la pandemia, tomados de la propia apreciación de aquellos que celebraron tales contratos, que mejor que ello a efectos de entender la problemática advertida y poder darle un tema de solución al respecto para futuras ocasiones.

4.2. CUESTIONARIO DIRIGIDO A CIUDADANOS DEL DISTRITO DE HUÁNUCO- 2020, EN LOS QUE SE ADVIERTE QUE TRAS LA LLEGADA DEL COVID-19 SUS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE VIERON TRASTOCADOS.

Tabla 1
Previsión del COVID-19

PREGUNTA	RESPUESTAS		
1. ¿Considera Ud. que la llegada del Covid-19 a nuestro país fue un hecho que pudo ser previsto?	SI	NO	TAL VEZ
	1	10	4
PORCENTAJE	6%	67%	27%
TOTAL	100%		

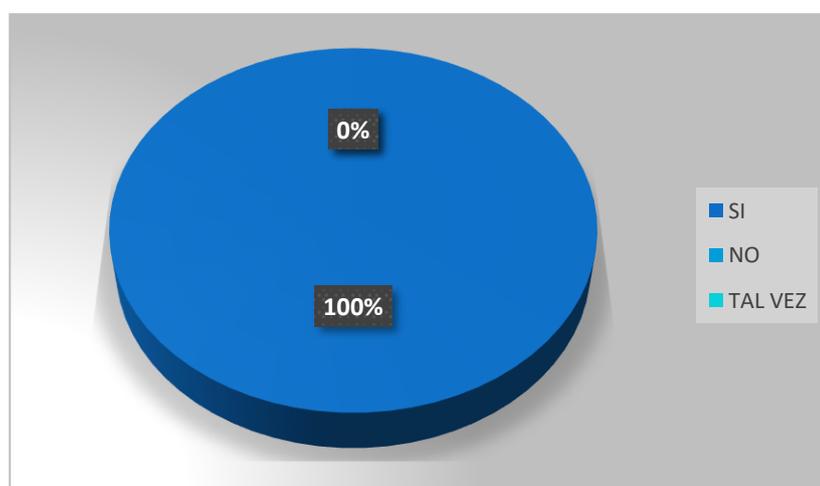
Gráfico 1
Previsión del COVID-19



Como es de apreciarse, se tiene que el 67% de personas considera que la llegada del Covid-19, fue un hecho que no pudo preverse, siendo por tanto un hecho fortuito que llegó a nuestras vidas sin siquiera haberlo imaginado.

Tabla 2*Impacto social y económico del COVID-19*

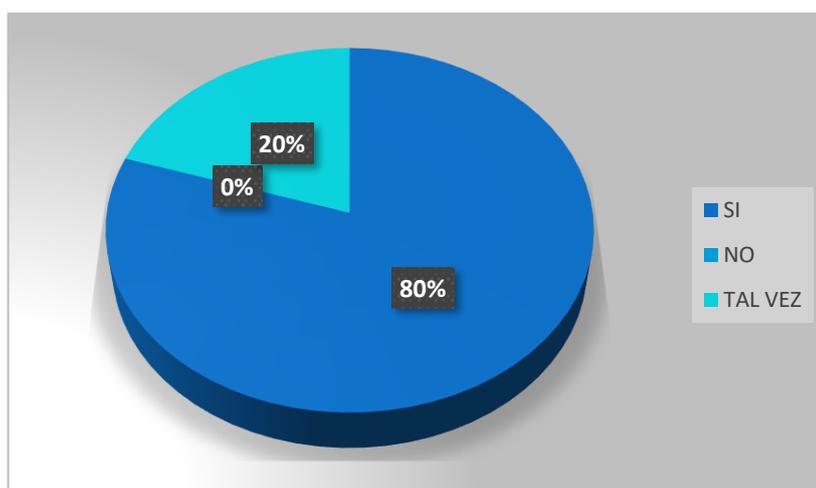
PREGUNTA	RESPUESTAS		
	SI	NO	TAL VEZ
2. ¿Considera Ud. que la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país, tuvo un gran impacto social y económico en su vida?	15	0	0
PORCENTAJE	100%	0	0
TOTAL	100%		

Gráfico 2*Impacto social y económico del COVID-19*

Como es de verse en el presente caso, el 100% de personas encuestadas, nos indicaron que, el Covid-19 si tuvo un gran impacto social y económico en sus vidas, no solo es que la enfermedad llegara y todo haya continuado con normalidad, todo dio un giro repentino para todos y más para aquellos que siempre tuvieron carencias económicas.

Tabla 3*Perjuicio ocasionado a raíz del COVID-19*

PREGUNTA	RESPUESTAS		
3. El confinamiento dictado por el gobierno peruano, como medida restrictiva de la libertad, el incremento de desempleos, y la inflación de costos, han sido algunas de las consecuencias que trajo consigo la pandemia generada por el Covid-19, ¿ello le ha ocasionado algún perjuicio económico?	SI	NO	TAL VEZ
	12	0	3
PORCENTAJE	80%	0	20%
TOTAL	100%		

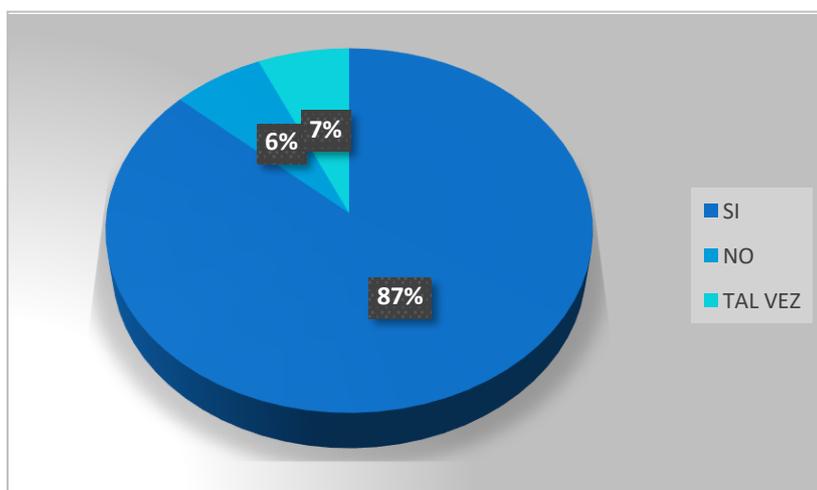
Gráfico 3*Perjuicio ocasionado a raíz del COVID-19*

Aquí nos damos cuenta de que, el 80% del total de personas encuestadas, refieren que la pandemia si les ocasiono perjuicios económicos, de alguna u otra forma sus ingresos se vieron reducidos por efectos propios de dicha enfermedad.

Tabla 4
Incumplimiento de pago de arrendamiento

PREGUNTA	RESPUESTAS		
4. A su experiencia, ¿Ha tenido Ud. algún inconveniente en el cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona?	SI	NO	TAL VEZ
	13	1	1
PORCENTAJE	87%	6%	7%
TOTAL	100%		

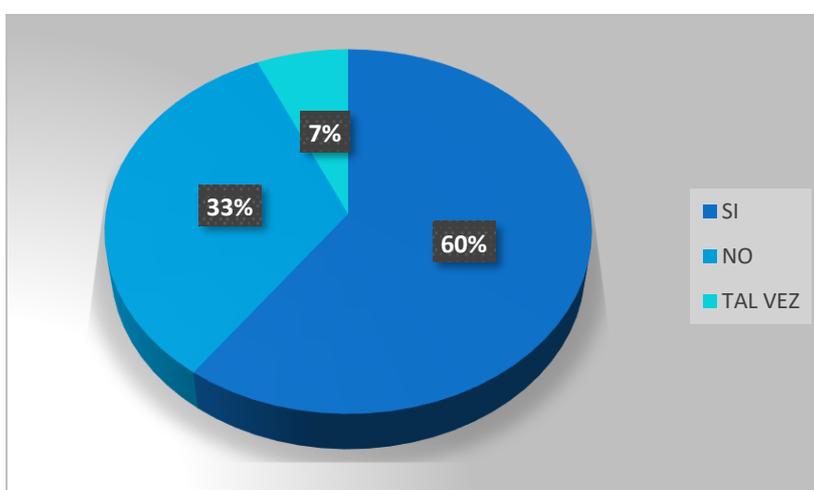
Gráfico 4
Incumplimiento de pago de arrendamiento



Con ello nos damos cuenta de que el 87% de personas encuestadas, resultaron coninconvenientes para cumplir con el pago de sus contratos de arrendamiento.

Tabla 5*Incremento del costo de arrendamiento*

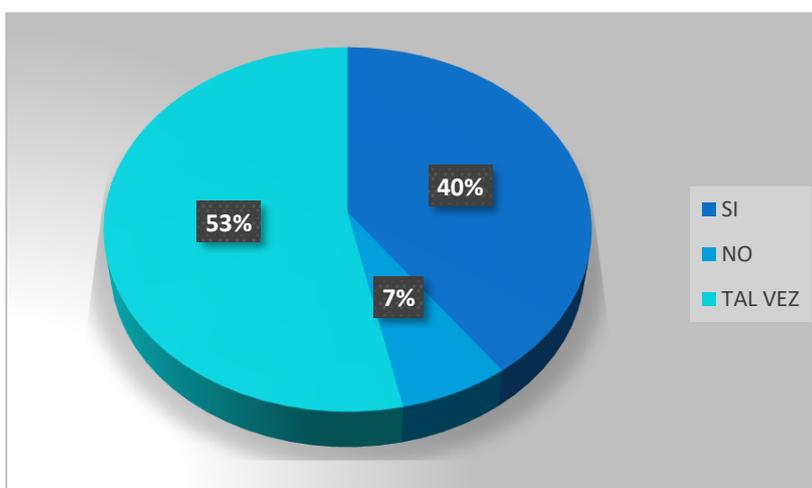
PREGUNTA	RESPUESTAS		
5. El costo del arrendamiento de vivienda celebrado por su persona se ha visto incrementado con la llegada del Covid-19 a nuestra ciudad?	SI	NO	TAL VEZ
	9	5	1
PORCENTAJE	60%	33%	7%
TOTAL	100%		

Gráfico 5*Incremento del costo de arrendamiento*

De todas las personas encuestadas, el 64% nos indicó que con la llegada del Covid-19, los costos de arrendamiento se vieron incrementados, ocasionándoles con ello asimismo que no puedan cumplir con tal incremento.

Tabla 6*Excesiva onerosidad de las prestaciones*

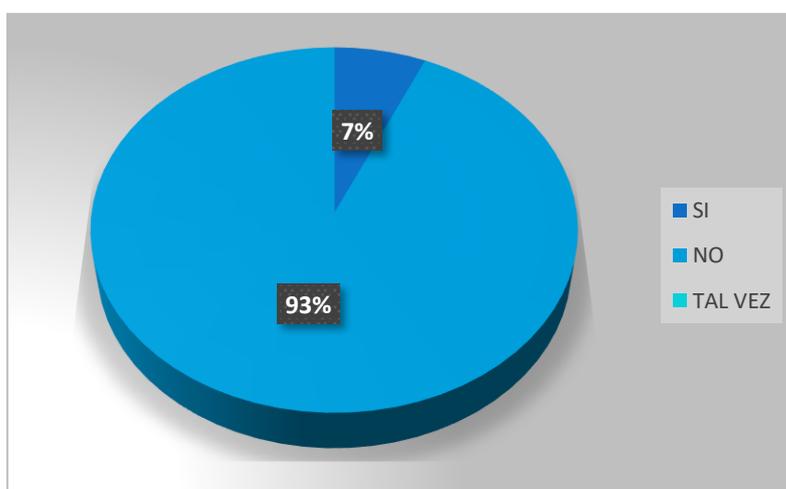
PREGUNTA	RESPUESTAS		
6. Entonces ¿Considera que se dio un tema de excesiva onerosidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona a causa de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad?	SI	NO	TAL VEZ
	6	1	8
PORCENTAJE	40%	7%	53%
TOTAL	100%		

Gráfico 6*Excesiva onerosidad de las prestaciones*

Del gráfico se observa que, el 53% de personas a quienes se les ha encuestado, consideran que si hubo un tema de excesiva onerosidad en sus contratos de arrendamiento a razón de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad.

Tabla 7*Solución del conflicto ante un juez*

PREGUNTA	RESPUESTAS		
7. Si su respuesta anterior es si, responda lo siguiente: ¿ha llevado su caso ante un juez a efectos de obtener una solución al respecto?	SI	NO	TAL VEZ
	1	14	0
PORCENTAJE	7%	93%	
TOTAL		100%	

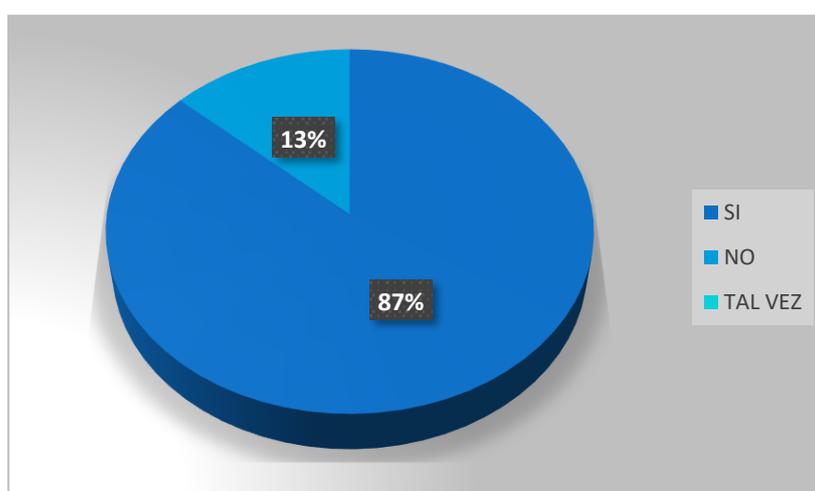
Gráfico 7*Solución del conflicto ante un juez*

Aquí, se observa que el 93% de personas, han indicado que a efectos de resolver el conflicto de los pagos de su arrendamiento o el excesivo cobro, no han visto conveniente llevar su caso ante un juez por el mismo hecho de los costos que ello implica y la demora en su solución.

Tabla 8
Renegociación del contrato de arrendamiento

PREGUNTA	RESPUESTAS		
8. Caso contrario, ¿ha existido entonces una posibilidad de renegociación en el contrato de arrendamiento celebrado por su persona?	SI	NO	TAL VEZ
	13	2	0
PORCENTAJE	87%	13%	
TOTAL	100%		

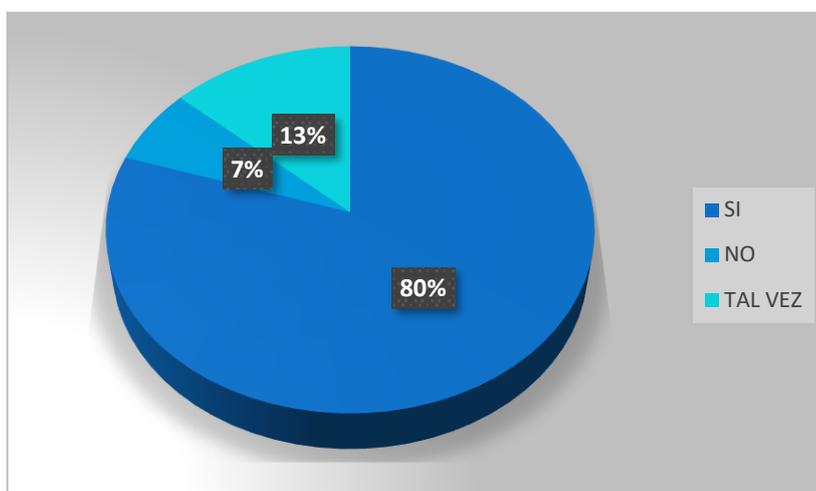
Gráfico 8
Renegociación del contrato de arrendamiento



De ello se observa que el 87% de las 15 personas a quienes se les encuestó, decidieron hacer un tema de renegociación al respecto pero de modo personal sin la necesidad de acudir a una vía judicial.

Tabla 9*Influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento*

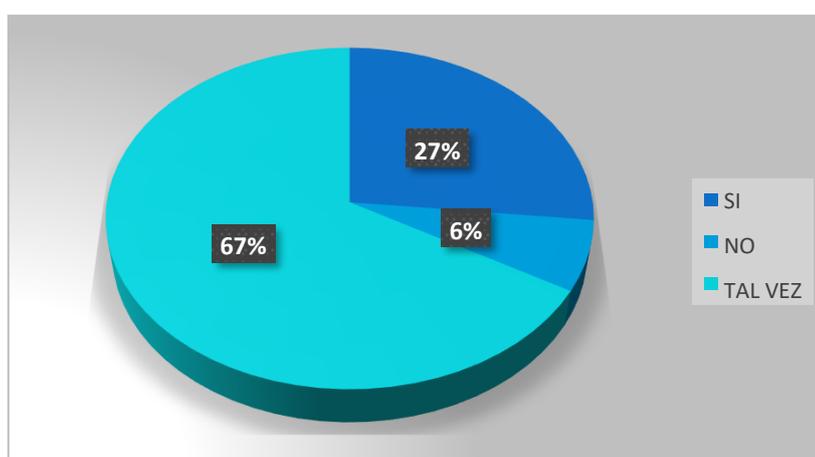
PREGUNTA	RESPUESTAS		
9. Entonces, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en su contrato de arrendamiento de vivienda?	SI	NO	TAL VEZ
	12	1	2
PORCENTAJE	80%	7%	13%
TOTAL	100%		

Gráfico 9*Influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento*

Ante la pregunta realizada, el 80% de las personas, nos dijo que el Covid-19, si hainfluenciado en sus contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la llegada de esta pandemia.

Tabla 10*Efectividad de las soluciones previstas en la norma*

PREGUNTA	RESPUESTAS		
	SI	NO	TAL VEZ
10. Considera Ud. que las soluciones previstas en nuestra legislación peruana, ante este tipo de hechos imprevisibles y extraordinarios como el Covid-19, en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultan efectivas?	4	1	10
PORCENTAJE	27%	6%	67%
TOTAL	100%		

Gráfico 10*Efectividad de las soluciones previstas en la norma*

Del presente gráfico, se observa que, el 67% de personas encuestadas, considera que las soluciones previstas en nuestra norma son tal vez efectivas, duda que tiene tanto por desconocimiento en algunos casos, y otro porque consideran que de igual modo eso lleva tiempo y costo.

4.3. DEL CUESTIONARIO REALIZADO A ABOGADOS CONOCEDORES DE LA MATERIA, SOBRE MATERIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

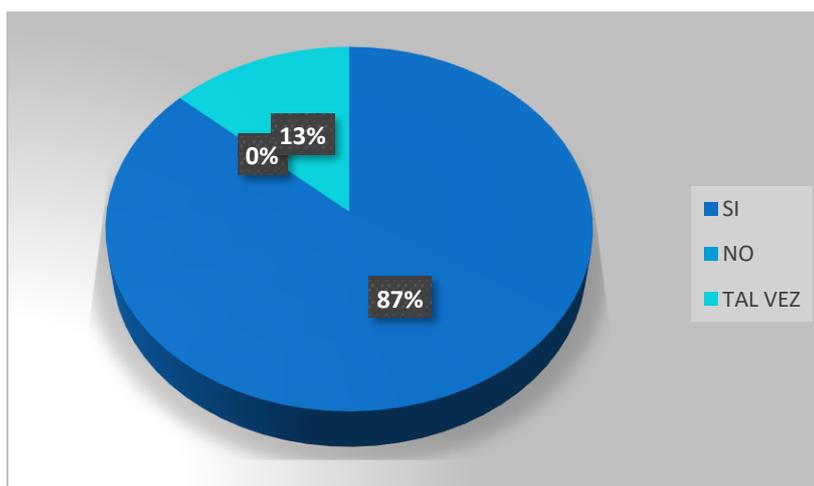
Tabla 11

El COVID-19 como hecho imprevisible y extraordinario

PREGUNTA	RESPUESTAS		
	SI	NO	TAL VEZ
1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería posible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?	13	0	2
PORCENTAJE	87%	-	13%
TOTAL	100%		

Gráfico 11

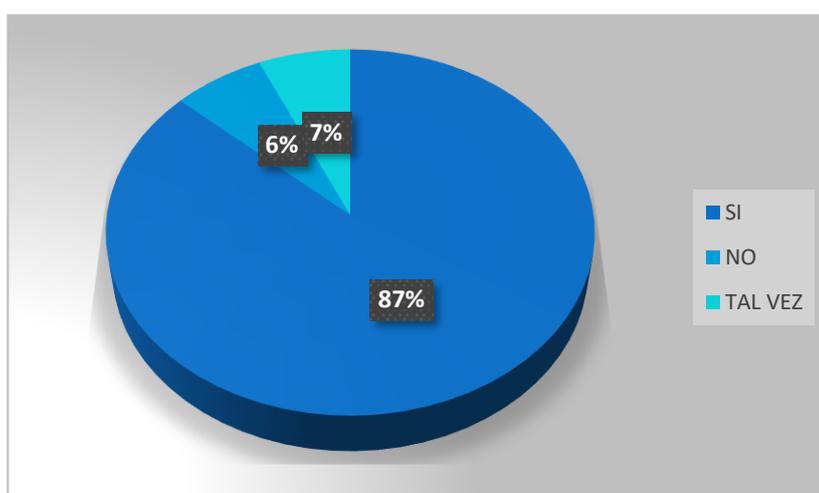
El COVID-19 como hecho imprevisible y extraordinario



El 87% de abogados, confirman que la llegada del Covid-19, definitivamente nadie se lo esperaba, se trató de una enfermedad que llegó a la vida de todos los peruanos sin que pudiéramos evitarlo, resultando un hecho imprevisible y extraordinario por su propia naturaleza.

Tabla 12*Impacto social y económico del COVID-19*

PREGUNTA	RESPUESTAS		
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?	SI	NO	TAL VEZ
	13	1	1
PORCENTAJE			
TOTAL			

Gráfico 12*Impacto social y económico del COVID-19*

EL 87% de los abogados, considera que efectivamente el Covi-19 generó una gran impacto social y económico en la vida de las personas, los costos subieron, el trabajo se paralizó, el confinamiento de todos en nuestras casas, ello implicó mucho en nuestra economía y en las relaciones que se mantenía comúnmente con los demás.

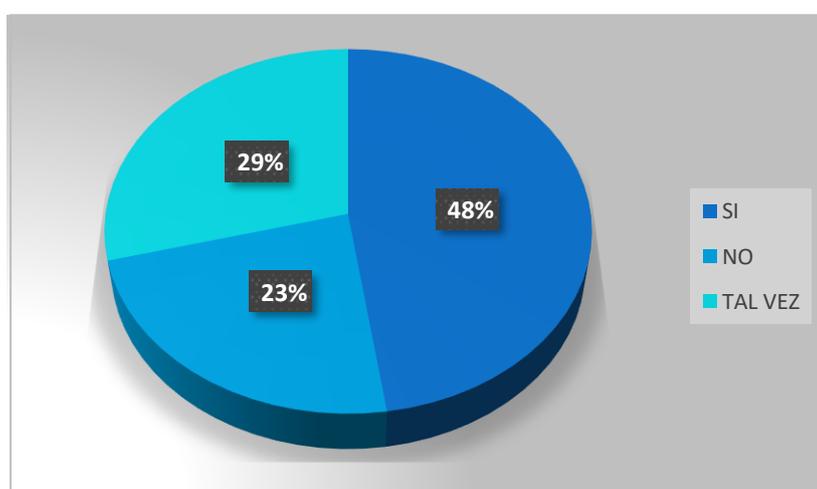
Tabla 13

La Efectividad De Las Soluciones Previstas En El Código Civil Peruano

PREGUNTA	RESPUESTAS		
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?	SI	NO	TAL VEZ
	6	4	5
PORCENTAJE	48%	23%	29%
TOTAL	100%		

Gráfico 13

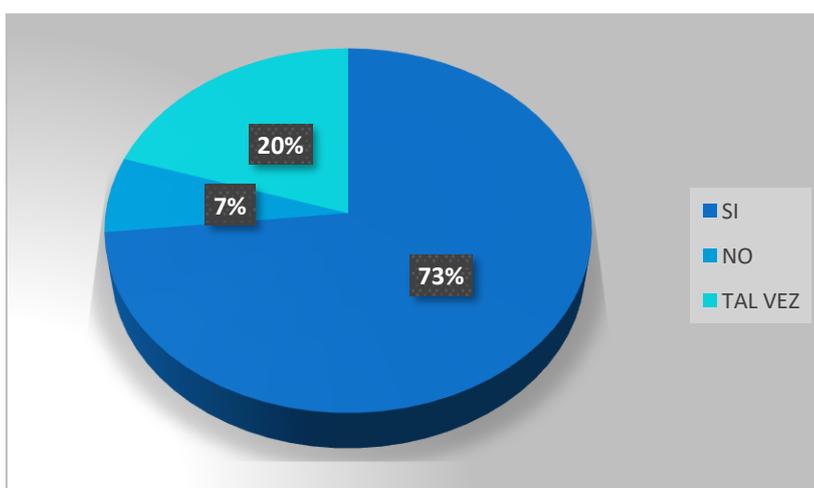
Impacto social y económico del COVID-19



EL 48% de abogados considera que las soluciones previstas en el Código son efectivas.

Tabla 14*El incremento de conflictos en los contratos de arrendamiento en época de COVID-19*

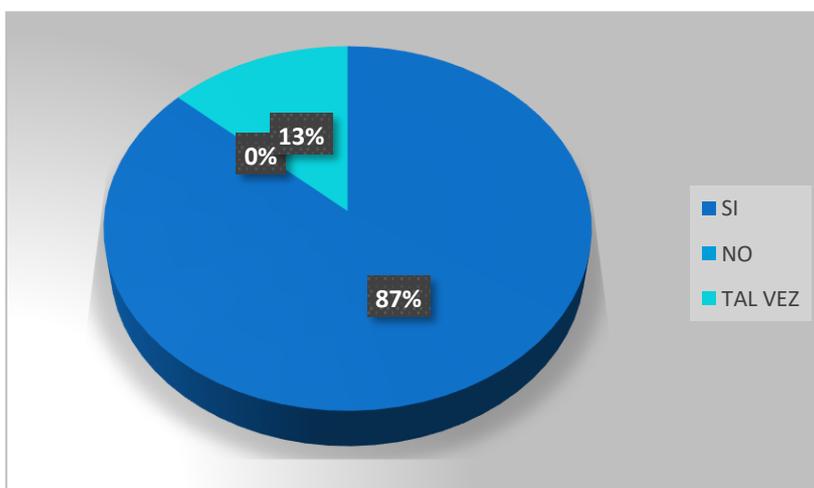
PREGUNTA	RESPUESTAS		
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?	SI	NO	TAL VEZ
	11	1	3
PORCENTAJE	73%	7%	20%
TOTAL	100%		

Gráfico 14*El incremento de conflictos en los contratos de arrendamiento en época de COVID-19*

EL 73% de abogados encuestados, nos indicaron de que ciertamente uno de los contratos que se vieron mas trastocados frente a la llegada del Covid-19, fue el contrato de arrendamiento, de un lado los arrendadores quienes empezaron a subirlos costos de los alquileres, puesto que también era uno de los ingresos que cubríríacon sus necesidades durante el paso de la pandemia; empero también estaba del otro lado los arrendatarios, quienes a falta del trabajo, y por lo mismo de ingresos económicos, inclusive se vieron en la necesidad de dejar las viviendas donde vivían puesto que no podían pagarlas, habiendo un tema de desigualdad contractual en mucho de los casos.

Tabla 15*La renegociación como mejor forma de solución*

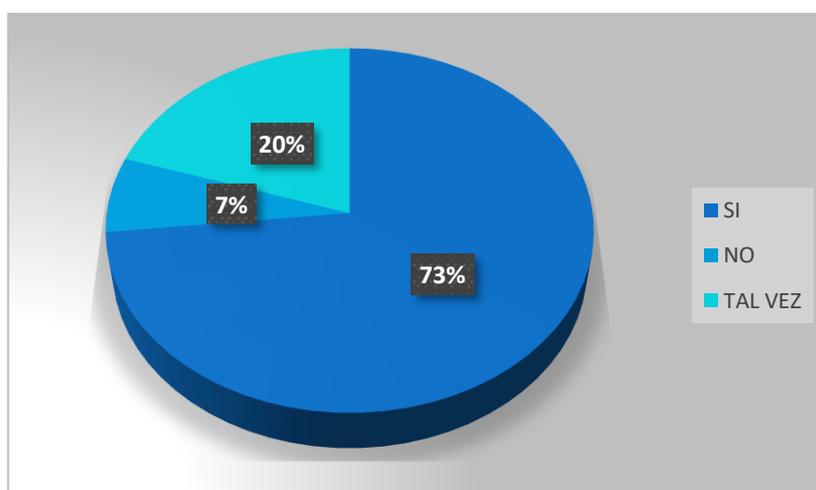
PREGUNTA	RESPUESTAS		
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que la mejor forma de solucionar los conflictos de incumplimiento de pago sea la renegociación de la merced conductiva?	SI	NO	TAL VEZ
	13	-	2
PORCENTAJE	87%	-	13%
TOTAL	100%		

Gráfico 15*La renegociación como mejor forma de solución*

EL 87% de abogados a quienes se les hizo la encuesta, consideran que la mejor forma a efectos de no llegar a la vía judicial es llegar a una renegociación de la merced conductiva.

Tabla 16*La influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento*

PREGUNTA	RESPUESTAS		
	SI	NO	TAL VEZ
6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influenciado el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de viviendas durante su propagación?	11	1	3
PORCENTAJE	73%	7%	20%
TOTAL	100%		

Gráfico 16*La influencia del COVID-19 en los contratos de arrendamiento*

El 73% de los abogados encuestados, considera que el Covid-19 si ha influenciado el incumplimiento de los contratos de arrendamiento, puesto que fue un factor importante para que muchos no puedan trabajar y por tanto no poder cumplir con el pago de las mensualidades.

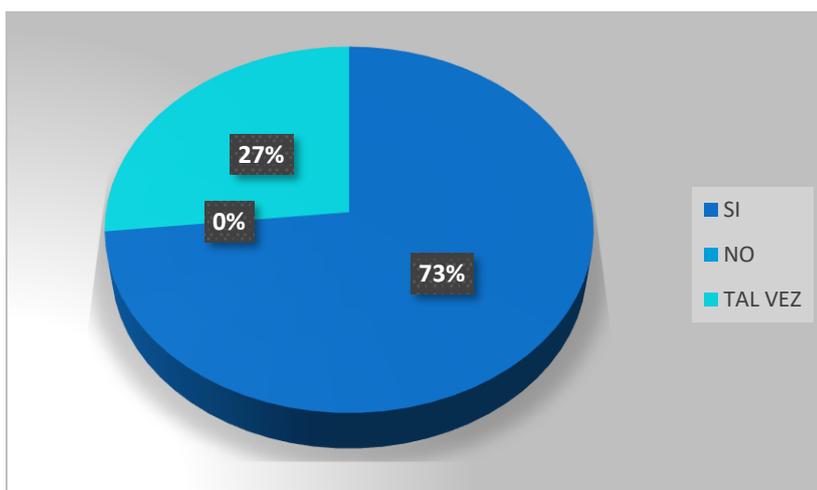
Tabla 17

Las consecuencias del COVID-19 como mayores causantes del incumplimiento de los contratos de arrendamiento

PREGUNTA	RESPUESTAS		
	SI	NO	TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?	11	4	0
PORCENTAJE	73%	27%	0%
TOTAL	100%		

Gráfico 17

Las consecuencias del COVID-19 como mayores causantes del incumplimiento de los contratos de arrendamiento



Del total de los encuestados, se tiene que, el 73% de abogados, respondió que efectivamente los mayores causantes del incumplimiento de los contratos de arrendamiento, el desempleo, la inflación de costos han hecho que exista muchos problemas.

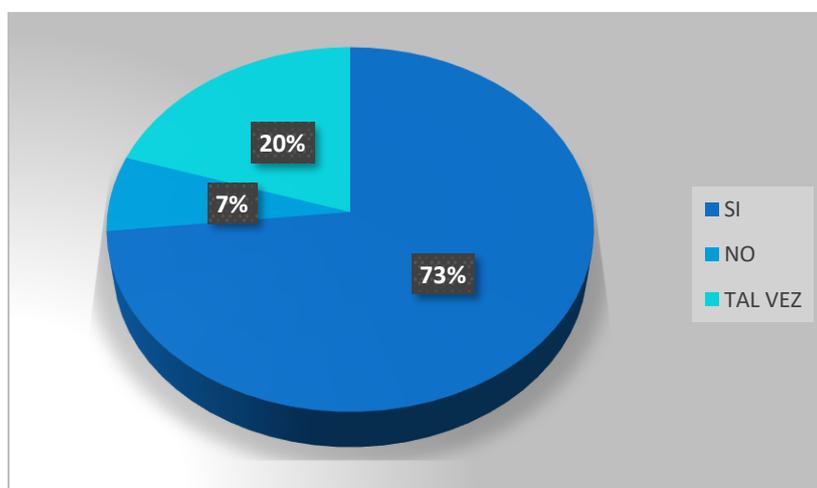
Tabla 18

La posibilidad de renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento

PREGUNTA	RESPUESTAS		
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?	SI	NO	TAL VEZ
	11	1	3
PORCENTAJE	73%	7%	20%
TOTAL	100%		

Gráfico 18

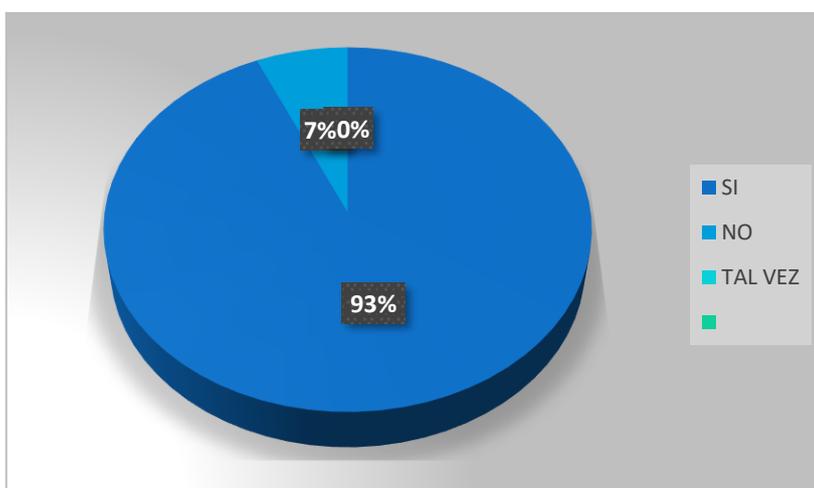
La posibilidad de renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento



A la pregunta formulada se tuvo que, el 73% de abogados consideran que el Covid-19, si permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento.

Tabla 19*El COVID-19 Como Causal De Renegociación De Los Contratos De Arrendamiento*

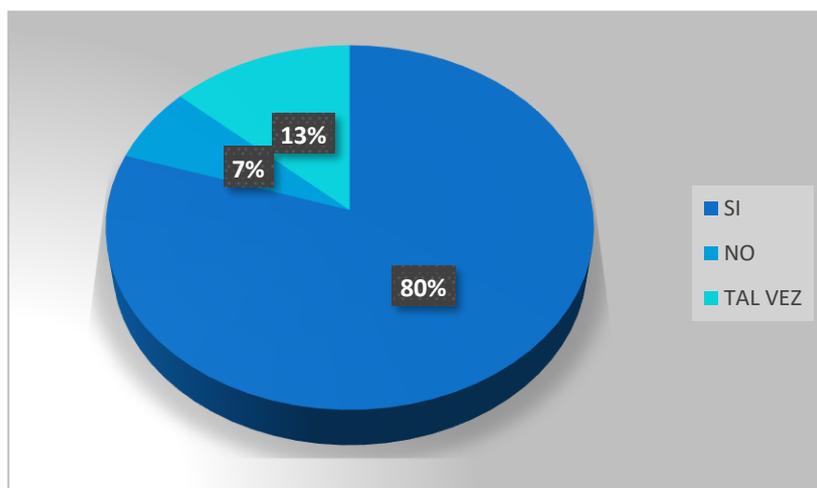
PREGUNTA	RESPUESTAS		
	SI	NO	TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?	14	1	
PORCENTAJE	93%		7%
TOTAL			100%

Gráfico 19*El COVID-19 Como Causal De Renegociación De Los Contratos De Arrendamiento*

El 93% de abogados consideran que, viéndose el Covid-19 como un hecho fortuito, se tiene la posibilidad de que se realice una renegociación de la merced conductiva siempre y cuando medie acuerdo de las partes, siendo ello imposible cuando la parte arrendadora decide llevar su caso ante un juzgado.

Tabla 20*La excesiva onerosidad a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento*

PREGUNTA	RESPUESTAS		
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?	SI	NO	TAL VEZ
	12	1	2
PORCENTAJE			
TOTAL			

Gráfico 20*La excesiva onerosidad a causa del COVID-19 en los contratos de arrendamiento*

El 80 % considera que, si bien en la ciudad, como en todo el país se dieron situaciones en concreto al respecto de los contratos de arrendamiento celebrados, ellos han sido conscientes de que si hubo casos de excesiva onerosidad de los cuales tuvieron conocimiento.

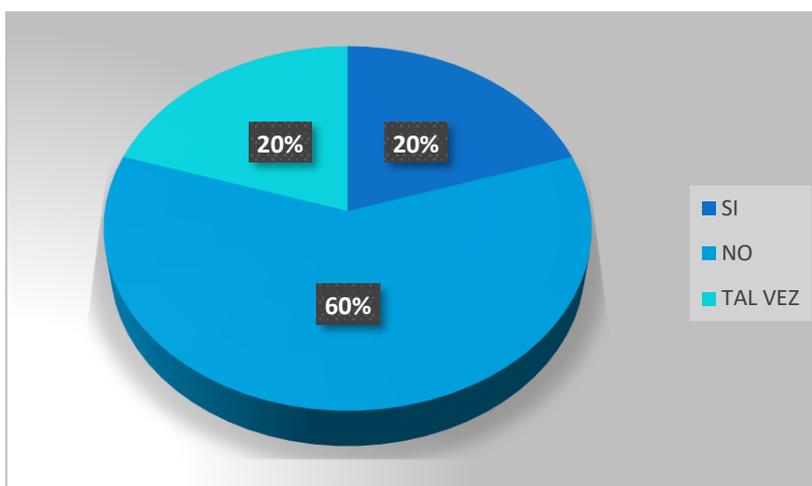
Tabla 21

La existencia de la lesión contractual

PREGUNTA	RESPUESTAS		
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?	SI	NO	TAL VEZ
	3	9	3
PORCENTAJE			
TOTAL			

Gráfico 21

La existencia de la lesión contractual



Así como las múltiples consecuencias ya conocidas generadas por el Covid-19, el 60% de abogados son de la idea de que, en cuanto a las lesiones contractuales como consecuencia del Covid-19, ello no ha sucedido.

4.4. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS

De todo lo observado y analizado, se advierte que existe una relación de causa efecto; ahora bien, en cuanto a la hipótesis general planteada se tiene que, el COVID-19 como hecho fortuito; se ha demostrado de que los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco – 2021, si se vieron influenciados con la llegada inesperada del Covid-19 a nuestras vidas, ello debido sobre todo a las consecuencias que trajo consigo la enfermedad.

Respecto a la primera hipótesis específica, se tiene que el Covid-19 como hecho fortuito permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de vivienda; se demuestra que efectivamente si se permite la renegociación de la merced conductiva empero ello es efectivo siempre que exista acuerdo de por medio.

Respecto a la segunda hipótesis específica, se tiene que, se demuestra que el Covid-19 como hecho fortuito si viene a ser causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas.

CAPITULO V

DISCUSION DE RESULTADOS

5.1. CONTRASTACIÓN DE RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

De todos los resultados obtenidos a razón de las encuestas realizadas a 15 ciudadanos de la ciudad de Huánuco y 15 abogados conocedores de la materia, queda demostrado de que el Covid-19 y los efectos que trajo consigo, han influenciado en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes de su llegada; evidenciándose ello con la tabla y gráfico N.º 05, donde el 69% de ciudadanos indicó que, con la llegada del Covid-19, los costos de los contratos de arrendamiento se vieron incrementados, razón por la que muchos no tenían como cubrir esos incrementos, asimismo en la tabla y gráfico N.º 9, donde el 80% de ciudadanos considera que el Covid-19 sí ha influenciado en sus contratos de arrendamiento; así también de la tabla y gráfico N.º 16, se evidencia que el 73% considera que los conflictos en los contratos de arrendamiento sí fueron influenciados con la llegada del Covid-19; la tabla y gráfico N.º 17, donde el 73% de abogados considera que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19, fueron las mayores causantes de los incumplimientos de los contratos de arrendamiento de vivienda en la ciudad de Huánuco-2021.

Del mismo modo queda demostrado que el Covid-19 como hecho fortuito sí permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de vivienda en el distrito de Huánuco.2021; ello se evidencia en la tabla y gráfico N.º 8, donde el 87% de ciudadanos, decidieron hacer un tema de renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de viviendas, ello bajo un acuerdo mutuo entre ambas partes, a fin de no llegar a una vía judicial; evidenciándose asimismo con la tabla y gráfico N.º 14, donde el 73% de abogados encuestados, confirman que con la llegada del Covid-19, los contratos de arrendamiento de vivienda se vieron más trastocados, toda vez que las consecuencias que trajo consigo dieron lugar a que se de un tema de inflación de costos, pérdidas de trabajo, entre otros;

asimismo en la Tabla y grafico N.º 18, donde el 73% de abogados nos indica que el Covid-19 como hecho fortuito si permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Así también queda demostrado que el Covid-19 como hecho fortuito si vendría a ser causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda en el distrito de Huánuco-2021; evidenciándose ello de la tabla y grafico N.º 19, donde el 93% de abogados encuestados, indico que el Covid-19 como un hecho fortuito si viene a ser causal de renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de vivienda en el distrito de Huánuco-2021.

CONCLUSIONES

1. Se concluye que el COVID-19 como hecho fortuito, enfermedad que no pudo ser prevista, si ha influenciado en los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco – 2021; toda vez que con su llegada se ha tenido como consecuencias que muchos de los peruanos, nos veamos vistos envueltos en un tema de escasez de trabajo, por ende de dinero, lo que hizo que muchos de los contratos de arrendamiento de vivienda se vieran afectados, puesto que no había como cubrir con el pago del monto acordado, es más se entiende que por las mismas razones los arrendadores subieron los costos de arrendamiento; ante dicha situación muchos dejaron inclusive sus hogares; de ello se entiende que una de las principales causas de incumplimiento de contratos de arrendamiento fue el Covid-19, resultando ser un conflicto para muchos de los ciudadanos.
2. En cuanto a la renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de vivienda, se concluye que ello sucede siempre que exista un acuerdo entre las partes, resultando ser una mejor forma de solución de conflictos ante este tipo de situaciones, empero no dejemos de lado que muchas veces frente a este tipo de situaciones no se llega a negociar al respecto, llegando a una solución más tediosa frente a la vía judicial.
3. Se concluye asimismo que al ser el Covid-19 una enfermedad que llegó de forma inesperada, siendo por tanto un hecho fortuito y considerándolo como tal, es que se tiene como una causal de renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultando ser más efectivo.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda generar el contexto adecuado para que los hechos fortuitos permitan la renegociación de los contratos de arrendamiento, más aún cuando son imprevisibles, sin bien es cierto esto no está considerado de manera expresa en el contrato, aun así, se tiene que tener en cuenta que la ley prevé este tipo de circunstancias.
2. Se recomienda que se den mecanismos de solución para poder mantener un vínculo necesario para ambas partes; toda vez que las viviendas son una necesidad fundamental para las personas que las habitan, dado que no poseen una casa o viven fuera de su lugar de nacimiento y no tienen otro lugar donde habitar, por lo tanto, es obligatorio la renegociación de la merced conductiva, debido a la circunstancia obligada de subsistencia ante la relación contractual.
3. Se recomienda crear un plan donde ambas partes puedan resultar beneficiados en cuanto a dinero y tiempo, así como facilitar las disposiciones legales para la renegociación, ya sea a través de medios conciliatorios o adendas en notarias, es muy importante establecer alianzas a largo plazo para la mejora de las relaciones contractuales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARRANZA ALVAREZ, C. (2015). El contrato lesivo. Lima: Grijley.

CARRASCO, M. A. (2016). TODO SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

. Lima: Gaceta Jurídica S.A..

CODIGO CIVIL PERUANO. (2022). Lima: JURISTA EDITORES E.I.R.L.

CORDOVA, F. N. (2021). EL IMPACTO DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 SOBRE

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (2007). El contrato en general, comentarios a la seccion primera del libro VII del Código Civil. Lima: Palestra Editores.

LP PASION POR EL DERECHO. (17 de abril de 2020). Obtenido de LP PASION

POR EL DERECHO: <https://lpderecho.pe/lesion-contractual-elementos-derecho-civil/>

NIH INSTITUTO NACIONAL DEL CANCER. (s.f.). Recuperado el 16 de diciembre de 2021, de NIH INSTITUTO NACIONAL DEL CANCER:

<https://www.cancer.gov/espanol/publicaciones/diccionarios/diccionario-cancer/def/covid-19>

ORGANIZACION MUNDIAL DE LA SALUD. (13 de mayo de 2021). Obtenido de ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD:

<https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019/question-and-answers-hub/q-a-detail/coronavirus-disease-covid-19>

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA. (20 de Octubre de 2021). Obtenido de PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA:

<https://www.uc.cl/noticias/cual-es-el-origen-del-covid-19/>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s.f.). Recuperado el 3 de Enero de 2022, de REALACADEMIA ESPAÑOLA: <https://dle.rae.es/COVID>

RODRIGUEZ VALVERDE. (s.f.). Recuperado el 6 de Marzo de 2022, de RODRIGUEZ VALVERDE:

https://www.rodriguezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte1_cap11.pdf

COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Meza Reynoso, E. (2023). *La influencia del COVID - 19, como hecho fortuito, sobre los contratos de arrendamiento de vivienda en el Distrito de Huánuco, 2021* [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <http://...>

ANEXOS

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LA INFLUENCIA DEL COVID - 19, COMO HECHO FORTUITO, SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE HUÁNUCO, 2021”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGIA
<p>Problema general ¿Cuál es la influencia del COVID-19 como hecho fortuito, en los contratos de arrendamiento de viviendas en el distrito de Huánuco, 2021?</p> <p>Problemas específicos PE1: ¿La influencia del COVID-19, como hecho fortuito, permite la renegociación de la merced conductiva en los contratos de alquiler de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021?</p> <p>PE2: ¿La influencia del COVID-19, como hecho fortuito, es causal de</p>	<p>Objetivo general Determinar si el COVID-19 influye en los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021.</p> <p>Objetivos específicos OE1: Determinar que la influencia del COVID-19, como hecho fortuito, si permite la renegociación de la merced conductiva en el contrato de</p>	<p>Hipótesis general El COVID-19 como hecho fortuito, influye en los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco -2021.</p> <p>Hipótesis específicas HE1: El COVID-19, como hecho fortuito, permite la</p>	<p>Variable independiente El Covi-19 como hecho fortuito.</p> <p>Variable dependiente Los contratos de</p>	<p>La enfermedad del Covi-19 como hecho fortuito.</p> <p>El impacto social y económico generado en nuestro país.</p> <p>Implicancias de los contratos de arrendamiento</p>	<p>-La emergencia sanitaria -Las restricciones. -Caso fortuito -Hecho imprevisto -Hecho extraordinario -El confinamiento social. -El incremento de desempleos. -Inflación -Costos.</p>	<p>Enfoque Mixto</p> <p>Alcance o nivel La presente investigación es de nivel descriptivo.</p> <p>Diseño La presente investigación tiene el diseño No experimental.</p> <p>Población</p> <p>Muestra La población estará constituida por ciudadanos de la</p>

renegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco,	arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco, 2021. OE2: Analizar si la influencia del COVID-19, como hecho fortuito es causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco,	renegociación de la merced conductiva en los contratos de arrendamientos de viviendas en el Distrito de Huánuco -2021. HE2: El COVID-19, como hecho fortuito, es causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Distrito de Huánuco -2021.	arrendamiento de vivienda	La lesión contractual en la era del Covid-19.	-La renegociación de los contratos. -La rescisión del contrato. -Las cláusulas penales en el contrato. -El aprovechamiento. -La falta de equivalencia.	ciudad de Huánuco, 2021; y abogados de la ciudad de Huánuco, 2021. La muestra estará constituida por 15 ciudadanos y abogados de la ciudad de Huánuco, 2021.
2021?	2021.				-El perjuicio económico. -El estado de necesidad apremiante. -La excesiva onerosidad.	Huánuco, 2021. Técnica -Encuesta. Instrumentos -Cuestionario.

conductiva?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

7. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

8. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

10AA su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

11AA su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

12AA su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?

a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería pasible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 seria pasible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.**

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería pasible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
b) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
a) SI NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.**

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería posible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 b) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.**

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería pasible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 b) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.**

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 seria pasible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
 SI b) NO c) TAL VEZ

2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 SI b) NO c) TAL VEZ

3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
a) SI NO c) TAL VEZ

4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
 SI b) NO c) TAL VEZ

5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
- a) SI b) NO ~~c) TAL VEZ~~
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO ~~c) TAL VEZ~~
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
- ~~a) SI~~ b) NO ~~c) TAL VEZ~~
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
- ~~a) SI~~ b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
- ~~a) SI~~ b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO ~~c) TAL VEZ~~

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería pasible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 b) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO SOBRE
LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
COMO HECHO FORTUITO.**

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, la enfermedad del Covid-19 sería posible de ser considerado como un hecho imprevisible y extraordinario?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
2. A su opinión, ¿Considera Ud. que, la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país tuvo un gran impacto social y económico en la vida de los peruanos?
 b) SI b) NO c) TAL VEZ
3. A su experiencia, ¿Considera Ud. que, las soluciones previstas en nuestro Código Civil ante hechos imprevisibles y extraordinarios en los contratos de arrendamiento resultan efectivas ante una enfermedad como el Covid-19?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
4. A su opinión, ¿Considera Ud. que, con la llegada del Covid-19 a nuestro país y nuestra ciudad, la regulación de contratos de arrendamiento de vivienda se vio más trastocado?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ
5. A su experiencia, ¿considera Ud. que las consecuencias del Covid-19, ha hecho que muchas de las personas se vean obligados a celebrar dicho contrato de arrendamiento de vivienda, pese a existir un desequilibrio contractual?
 a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados antes y durante su propagación?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. A su opinión, ¿Considera Ud. que las consecuencias que trajo consigo el Covid-19 en nuestro país, entre ellas el desempleo y la inflación de costos, fueron los mayores causantes de los incumplimientos en los contratos de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. A su experiencia, ¿Considera Ud. que la influencia del Covid-19 como hecho fortuito permita la renegociación de la merced conductiva en el contrato de arrendamiento de viviendas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. A su experiencia, ¿Considera Ud. que el Covid-19 como hecho fortuito sea causal de renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. A su experiencia, ¿Considera Ud. que los contratos de arrendamiento de vivienda, han llegado a ser excesivamente onerosos a causa del Covid-19?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
11. A su experiencia, ¿Considera el Covid-19 también haya sido causal de muchas lesiones contractuales surgidas en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. Entonces ¿Considera que se dio un tema de excesiva onerosidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona a causa de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO ✓ c) TAL VEZ
7. Si su respuesta anterior es si, responda lo siguiente: ¿ha llevado su caso ante un juez a efectos de obtener una solución al respecto?
- a) SI b) NO ✓ c) TAL VEZ
8. Caso contrario, ¿ha existido entonces una posibilidad de renegociación en el contrato de arrendamiento celebrado por su persona?
- a) SI b) NO ✓ c) TAL VEZ
9. Entonces, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en su contrato de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO ✓ c) TAL VEZ
10. Considera Ud. que las soluciones previstas en nuestra legislación peruana, ante este tipo de hechos imprevisibles y extraordinarios como el Covid-19, en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultan efectivas?
- a) SI b) NO ✓ c) TAL VEZ

6. Entonces ¿Considera que se dio un tema de excesiva onerosidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona a causa de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. Si su respuesta anterior es si, responda lo siguiente: ¿ha llevado su caso ante un juez a efectos de obtener una solución al respecto?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. Caso contrario, ¿ha existido entonces una posibilidad de renegociación en el contrato de arrendamiento celebrado por su persona?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. Entonces, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en su contrato de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. Considera Ud. que las soluciones previstas en nuestra legislación peruana, ante este tipo de hechos imprevisibles y extraordinarios como el Covid-19, en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultan efectivas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

6. Entonces ¿Considera que se dio un tema de excesiva onerosidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona a causa de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO ~~TAL VEZ~~
7. Si su respuesta anterior es si, responda lo siguiente: ¿ha llevado su caso ante un juez a efectos de obtener una solución al respecto?
- a) SI ~~NO~~ c) TAL VEZ
8. Caso contrario, ¿ha existido entonces una posibilidad de renegociación en el contrato de arrendamiento celebrado por su persona?
- ~~SI~~ b) NO c) TAL VEZ
9. Entonces, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en su contrato de arrendamiento de vivienda?
- ~~SI~~ b) NO c) TAL VEZ
10. Considera Ud. que las soluciones previstas en nuestra legislación peruana, ante este tipo de hechos imprevisibles y extraordinarios como el Covid-19, en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultan efectivas?
- a) SI b) NO ~~TAL VEZ~~



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO DIRIGIDO A CIUDADANOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO

SOBRE LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN SUS CONTRATOS DE

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. ¿Considera Ud. que la llegada del Covid-19 a nuestro país fue un hecho que pudo ser previsto?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

2. ¿Considera Ud. que la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país, tuvo un gran impacto social y económico en su vida?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

3. El confinamiento dictado por el gobierno peruano, como medida restrictiva de la libertad, el incremento de desempleos, y la inflación de costos, han sido algunas de las consecuencias que trajo consigo la pandemia generada por el Covid-19, ¿ello le ha ocasionado algún perjuicio económico?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

4. A su experiencia, ¿Ha tenido Ud. algún inconveniente en el cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

5. El costo del arrendamiento de vivienda celebrado por su persona se ha visto incrementado con la llegada del Covid-19 a nuestra ciudad?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO DIRIGIDO A CIUDADANOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO

SOBRE LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN SUS CONTRATOS DE

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. ¿Considera Ud. que la llegada del Covid-19 a nuestro país fue un hecho que pudo ser previsto?

a) SI	<input checked="" type="radio"/> b) NO	c) TAL VEZ
-------	--	------------

2. ¿Considera Ud. que la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país, tuvo un gran impacto social y económico en su vida?

<input checked="" type="radio"/> b) SI	b) NO	c) TAL VEZ
--	-------	------------

3. El confinamiento dictado por el gobierno peruano, como medida restrictiva de la libertad, el incremento de desempleos, y la inflación de costos, han sido algunas de las consecuencias que trajo consigo la pandemia generada por el Covid-19, ¿ello le ha ocasionado algún perjuicio económico?

<input checked="" type="radio"/> a) SI	b) NO	c) TAL VEZ
--	-------	------------

4. A su experiencia, ¿Ha tenido Ud. algún inconveniente en el cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona?

<input checked="" type="radio"/> a) SI	b) NO	c) TAL VEZ
--	-------	------------

5. El costo del arrendamiento de vivienda celebrado por su persona se ha visto incrementado con la llegada del Covid-19 a nuestra ciudad?

a) SI	<input checked="" type="radio"/> b) NO	c) TAL VEZ
-------	--	------------

6. Entonces ¿Considera que se dio un tema de excesiva onerosidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona a causa de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
7. Si su respuesta anterior es si, responda lo siguiente: ¿ha llevado su caso ante un juez a efectos de obtener una solución al respecto?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
8. Caso contrario, ¿ha existido entonces una posibilidad de renegociación en el contrato de arrendamiento celebrado por su persona?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
9. Entonces, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en su contrato de arrendamiento de vivienda?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ
10. Considera Ud. que las soluciones previstas en nuestra legislación peruana, ante este tipo de hechos imprevisibles y extraordinarios como el Covid-19, en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultan efectivas?
- a) SI b) NO c) TAL VEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO DIRIGIDO A CIUDADANOS DE LA CIUDAD DE HUÁNUCO

SOBRE LA INFLUENCIA DEL COVID-19 EN SUS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Objetivo:

Recoger información acerca de la influencia del Covid-19 en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Huánuco.

Introducción:

Me dirijo a su persona con el objeto de presentarle las siguientes interrogantes a efectos de culminar el trabajo de investigación que vengo realizando; agradeciéndole de antemano el contestarlas.

1. ¿Considera Ud. que la llegada del Covid-19 a nuestro país fue un hecho que pudo ser previsto?
a) SI b) ~~NO~~ c) TAL VEZ
2. ¿Considera Ud. que la situación de emergencia sanitaria vivida en nuestro país, tuvo un gran impacto social y económico en su vida?
~~SI~~ b) NO c) TAL VEZ
3. El confinamiento dictado por el gobierno peruano, como medida restrictiva de la libertad, el incremento de desempleos, y la inflación de costos, han sido algunas de las consecuencias que trajo consigo la pandemia generada por el Covid-19, ¿ello le ha ocasionado algún perjuicio económico?
~~SI~~ b) NO c) TAL VEZ
4. A su experiencia, ¿Ha tenido Ud. algún inconveniente en el cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona?
~~SI~~ b) NO c) TAL VEZ
5. El costo del arrendamiento de vivienda celebrado por su persona se ha visto incrementado con la llegada del Covid-19 a nuestra ciudad?
a) SI b) ~~NO~~ c) TAL VEZ

6. Entonces ¿Considera que se dio un tema de excesiva onerosidad de las prestaciones en el contrato de arrendamiento de vivienda celebrado por su persona a causa de la propagación del Covid-19 en nuestra ciudad?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

7. Si su respuesta anterior es si, responda lo siguiente: ¿ha llevado su caso ante un juez a efectos de obtener una solución al respecto?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

8. Caso contrario, ¿ha existido entonces una posibilidad de renegociación en el contrato de arrendamiento celebrado por su persona?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

9. Entonces, ¿Considera Ud. que el Covid-19 ha influido en su contrato de arrendamiento de vivienda?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ

10. Considera Ud. que las soluciones previstas en nuestra legislación peruana, ante este tipo de hechos imprevisibles y extraordinarios como el Covid-19, en los contratos de arrendamiento de vivienda, resultan efectivas?

a) SI

b) NO

c) TAL VEZ







