

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
LOCAL COMERCIAL ANTE LA ALTERACIÓN DE LAS
CIRCUNSTANCIAS**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

**AUTOR
CARMEN JULIA LOPEZ RIVADENEYRA**

**ASESOR
CESAR AUGUSTO CHAMBERGO CHANAME**

<https://orcid.org/0000-0003-3998-7714>

Chiclayo, 2022

**LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
LOCAL COMERCIAL ANTE LA ALTERACIÓN DE LAS
CIRCUNSTANCIAS**

PRESENTADA POR
CARMEN JULIA LOPEZ RIVADENEYRA

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños
PRESIDENTE

Igor Eduardo Zapata Velez
SECRETARIO

Cesar Augusto Chambergó Chaname
VOCAL

Dedicatoria

A Dios, forjador de mi camino que siempre me acompaña, a mis padres Jesús y Teófilo quienes son mi motivación, ejemplo de esfuerzo y perseverancia en la vida, a mi abuelita Imelda, mi tía Maritza y a mi hermano Vlademir, quienes han estado conmigo durante toda la trayectoria de mi carrera y la redacción de la presente.

Agradecimientos

A mi asesor temático Doctor César Augusto Chambergo Chanamé, por su paciencia, motivación y aportes invaluable a la presente tesis. A mis entrañables amigas, Gina Bertha Patricia Rojas García y Niberam Geraldine Medalit Olano Guevara, quienes han sido testigos y cómplices de mi vida universitaria. A Jonatan Carranza Castro por la motivación y apoyo incondicional durante toda la redacción de la presente.

Índice

Resumen	6
Abstract	7
Introducción.....	8
1. Revisión de literatura.....	10
1.1. Antecedentes	11
1.2. Bases teóricas.....	15
1.2.1. El negocio jurídico.....	15
1.2.2. El contrato de arrendamiento.....	18
1.2.3. Obligaciones del contrato de arrendamiento.	18
1.2.4. Causa Fin.....	21
2. Materiales y métodos	22
3. Resultados y discusión	22
3.1. Los hechos imprevisibles que impiden el uso y goce de bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial.....	22
3.1.1. Contrato de arrendamiento y su relación con los hechos imprevisibles.....	22
3.1.2. La causa fin del contrato de arrendamiento.	23
3.1.3. Los hechos imprevisibles en la ejecución del contrato de arrendamiento	24
3.1.4. Alcances de la teoría de la imprevisión.....	25
3.1.5. Alcances de la teoría de la frustración del fin del contrato.....	26
3.2. Propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva del arrendatario por el tiempo que dure el impedimento.....	26
3.2.1. Doctrina comparada referente a la suspensión de pago de merced conductiva. .	26
3.2.2. Propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva del arrendatario por el tiempo que dure el impedimento	27
3.2.3. Propuesta legislativa consistente en la implementación de un artículo en el Código Civil alusivo a la suspensión de la obligación del arrendatario de pagar la merced conductiva en supuestos de hechos imprevisibles	28

Conclusiones	29
Recomendaciones	29
Referencias.....	30

Resumen

En el Perú, la figura del contrato de arrendamiento de local comercial ha tenido un impacto positivo, pues ha permitido que mediante su celebración el sector inmobiliario crezca y, en consecuencia, nuestra economía. Sin embargo, existen hechos ajenos a la voluntad de las partes que pueden alterar las circunstancias originarias en las que se celebró un contrato, como por ejemplo la Covid-19. Es por ello, que esta investigación tiene por finalidad determinar en qué medida es exigible el pago de la merced conductiva al arrendatario por el no uso y goce de bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial generados por hechos imprevisibles, para ello, mediante una investigación bibliográfica en base a una lectura analítica, se analizó todo lo concerniente a los hechos imprevisibles que impiden el uso y goce del bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial para proceder a argumentar la propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva por el tiempo que dure el impedimento, concluyendo en atención a la causa-fin y a la doctrina comparada, que el arrendatario no se encuentra obligado a pagar la merced conductiva por el tiempo que dure el impedimento.

Palabras clave: Contrato de arrendamiento, local comercial, obligaciones contractuales, causa-fin, hechos imprevisibles, uso

Abstract

In Peru, the figure of the commercial premises lease has had a positive impact, since it has allowed the real estate sector grows up and consequently our economy, too. However, there are events beyond the control of the parties that may alter the original circumstances in which a contract was entered into, such as Covid-19. That is why this investigation aims to determine to what extent the payment of the conductive grant to the tenant is enforceable for the non-use and enjoyment of real estate in the lease contracts of commercial premises generated by unforeseeable events, for this, follow an investigation Bibliographic based on an analytical reading, everything concerning to the unforeseeable events that prevent the use and enjoyment of the real property in the commercial premises lease contracts was analyzed to proceed to argue the proposal to suspend the payment of the conductive grant by the time that the impediment lasts, concluding in attention to the cause-end and the comparative doctrine, that the tenant is not obliged to pay the conductive allowance for the time that the impediment lasts.

Keywords: leasing contract, business premises, contractual obligations, cause-end, unpredictable facts, use.

Introducción

Un contrato es una figura jurídica que nace por el ejercicio de la libertad de contratar y contractual de las partes en mérito a su autonomía privada, el cual tiene como finalidad satisfacer sus intereses para obtener los efectos que el ordenamiento jurídico le otorga. El contrato de arrendamiento constituye una especie del contrato, el cual implica la creación de un vínculo jurídico entre arrendador y arrendatario cuya definición se encuentra regulada en el artículo 1666 de nuestro Código Civil, precepto jurídico en el que precisa que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

Al suscribir un contrato de arrendamiento, los sujetos partícipes contraen obligaciones, es decir el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien y a garantizarle ello, mientras que, el arrendatario a pagar la renta convenida en el plazo y modo establecido por el uso y goce el bien para la finalidad por la cual se ha contratado. En ello se evidencia que la característica principal de este contrato es la cesión de uso para realizar una actividad a cambio del pago de una renta, permitiéndole al arrendador obtener un beneficio económico de la explotación de su bien por un tercero sin perder la propiedad, y al arrendatario explotarlo económicamente solo y hasta cuando sus intereses y posibilidades se lo permitan en las circunstancias pactadas. En ese sentido, tenemos que el contrato de arrendamiento puede ser de local comercial, vivienda, bien mueble, etc., ello se determinará en función a la causa y fin por el que se decide contratar, siendo este uno de los elementos esenciales del contrato.

Es así que el arrendamiento de local comercial ha tenido gran desarrollo en el sistema jurídico y desarrollo impresionante tanto en el sector económico e inmobiliario, ya que gran variedad de comerciantes opta por ejercer sus actividades comerciales en locales arrendados antes que en los de su propiedad ya sea por no ostentar uno o porque está destinado a casa-vivienda, prueba de ello es que varias encuestas han revelado que los comerciantes ejercen -en gran porcentaje- sus actividades económicas en un local arrendado, es por ello que causa grave preocupación lo que está pasando, ya que el mundo está viviendo desde hace algunos meses una situación sin precedentes, a la cual el Perú no le es ajeno, pues en nuestro país la repercusión de la Covid-19 amenaza no solo la vida humana, sino también a distintos sectores de la sociedad como son la economía y el sistema jurídico, es por ello que el gobierno en miras a evitar la propagación masiva de este virus tuvo la imperiosa necesidad de emitir los decretos supremos N°044-2020-CPM y N° 046-2020-CPM que contenían medidas restrictivas como son de aislamiento social obligatorio e inmovilización obligatoria respectivamente, las cuales han impactado negativamente en la ejecución de las obligaciones derivadas de la celebración de un contrato de arrendamiento de local comercial, al no ser estas, compatibles con el objeto de la medida sino pertenecían al ámbito farmacéutico, bancario o alimentario.

Al respecto, tenemos que las actividades económicas como son restaurantes, venta de ropa, calzado, etc., se vieron imposibilitadas de ejecutar su fin a causa de un hecho imprevisible ajeno a las voluntades de los partícipes de un contrato de arrendamiento de local comercial, propiciando así que la imposibilidad de ejecutar el fin y cesar temporalmente la causa por la que se había contratado. Con ello tenemos, en un extremo que el arrendatario al no usar o disfrutar del bien, ¿estaría en la posibilidad de incumplir con el pago de la renta convenida?, o ¿el arrendador tiene expedita la posibilidad de demandar resolución de contrato por incumplimiento contractual?, es ahí dónde surge el problema ya que debemos tomar en cuenta que estamos ante hechos imprevisibles, cuyo nacimiento y ejecución no depende de la voluntad de las partes, sino todo lo contrario, es ajena y desconocida por estos, por tanto el derecho con el fin de preservar la existencia del contrato y que en la ejecución de las obligaciones no se cree un daño, debe brindar una solución.

Al ser un hecho jurídico involuntario, respecto del cual nuestra doctrina y jurisprudencia ha desarrollado muy poco, distintos doctrinarios se han pronunciado a efectos de establecer una solución jurídica, sin embargo lo único que se ha logrado es que se adopten posiciones y se creen confusiones respecto al tema, es así que algunos afirman la posibilidad de renegociar los términos del contrato a fin de cautelar los intereses de las partes vulnerando el principio de pacta sunt servanda (Ninamanco,2020), otros concuerdan en el sentido de que estamos ante el supuesto de una excesiva onerosidad la cual está recogida en el artículo 1440 del Código Civil y que por tanto debería rescindirse; y finalmente hay quienes afirman que el único remedio para ello sería la resolución por incumplimiento del pago de la renta convenida

Ante ese panorama insólito en el que nos encontramos y al no haberse establecido un criterio que permita llegar a determinar una solución, es que se realiza la investigación de esta problemática social, por el interés de determinar en qué medida es exigible el pago de la merced conductiva al arrendatario por el no uso y goce de bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial generados por hechos imprevisibles, para que -tomando en cuenta la función social y económica del contrato- se garantice la preservación del mismo, de lo contrario estaría causando impacto negativo en el tráfico contractual y económico en el que ha desempeñado un rol determinante para su avance.

Es por ello que la hipótesis planteada para ese problema es si existe hechos imprevisibles que impiden el uso y goce del bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial, entonces al arrendatario no se encuentra obligado a pagar la merced conductiva por el tiempo que dure el impedimento. Por lo que en una primera parte se analizará todo lo concerniente a los hechos imprevisibles que impiden el uso y goce del bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial para proceder en un segundo apartado a argumentar la propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva por el tiempo que dure el impedimento.

1. Revisión de literatura

El contrato de arrendamiento ha sido un agente jurídico económico sumamente importante en la actualidad, pues ha sido aquel más utilizado por los agentes económicos en el sistema inmobiliario según las cifras registradas por el Instituto Nacional de Estadística e Informática en el informe denominado Perú: principales Resultados de la Encuesta Nacional de Empresas realizado en el año 2015, en las que se ha determinado que un 53.5% de las empresas ejercen su actividades empresariales en un local alquilado, mientras que solo un 32.5% las realiza en un local propio, dicho panorama evidencia la preferencia de las entidades comerciales por un inmueble alquilado, la cual con el progreso de nuestra economía ha ido en crecimiento, tal y como se puede corroborar del informe emitido por el INEI (2018) el cual precisa que en los últimos años ha aumentado la cantidad de personas que alquilan un bien inmueble ya sea para negocio o para vivienda, es así que el “7,2% (63 mil 476) se trata de viviendas desocupadas que están alquiler o en venta”, que al compararse con los resultados del Censo de 2017, se observa un incremento de 170,1%, es decir 40 mil 27 viviendas más que están en alquiler o venta (pp.22).

El avance de nuestra economía y del sector inmobiliario si bien hasta el año 2019 iba en crecimiento, con la llegada de la Covid-19 se paralizó, pues un virus de fácil propagación y consecuencias mortales, su expansión era inevitable en consecuencia su llegada a nuestro país también lo era, es así que dos semanas después de haberse registrado la identificación del primer caso de contagio en Perú, el Gobierno con la finalidad de evitar su propagación masiva y no repetir los panoramas de países extranjeros con altos índices de mortalidad, se vió en la obligación de implementar diversas medidas como la inmovilización social obligatoria y el aislamiento social obligatorio, las cuales impactaron negativamente en las actividades comerciales de muchos empresarios tanto formales como informales, ya que en su ejecución si bien reprimieron el contagio a gran escala, provocó que miles de comerciantes que en cumplimiento a la ley es decir aquellos cuyas actividades no estaban autorizadas para ejercerse tenían que suspender sus actividades comerciales afectando no solo sus intereses económicos sino a la economía nacional.

Es allí donde nace la situación que da origen a la presente investigación, pues como los índices anteriores demuestran en el Perú existe un gran porcentaje de personas ya sea naturales o jurídicas que realizan sus intercambios comerciales en locales alquilados, lo cual implica que las obligaciones del contrato de arrendamiento celebrado para tal fin, no se ejecuten producto de un hecho imprevisible ajeno a la voluntad de las partes debido a la alteración de las circunstancias en las que se contrató, pus por un lado el arrendador se ha visto impedido de poder garantizar el uso y disfrute del bien al arrendatario, mientras que el arrendatario se encuentra imposibilitado de usar y gozar del bien inmueble es decir de ejecutar la causa fin del contrato de arrendamiento de local comercial, quedando en el aire la pregunta si este último se encuentra obligado a pagar la renta por un bien que no utiliza. Es así que la propuesta de esta investigación va dirigida a determinar en qué medida es exigible el pago de la merced conductiva al arrendatario por el no uso y goce de bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial generados por hechos imprevisibles, para lo cual se ha realizado una búsqueda sistemática en diversas fuentes de datos como repositorios universitarios, revistas científicas, etc.

A continuación, se desarrollará la revisión de la literatura en dos apartados, que aglutinan importantes temas que emergen de la búsqueda y recopilación de información, como son los antecedentes -es decir las investigaciones previas y más actuales realizadas por diversos autores relacionadas con el tema- y las bases teóricas de la presente investigación, entre las cuales encontramos al negocio jurídico, el contrato de arrendamiento, las obligaciones del contrato de arrendamiento y la causa fin del contrato.

1.1. Antecedentes

Al respecto debo señalar que ha sido una búsqueda sumamente difícil, puesto que -al menos en Perú- son muy pocos los autores que han desarrollado investigaciones relacionadas al tema, sin embargo, los encontrados han sido lo más actuales que han servido de guía aportando con gran información a la investigación.

Es así que iniciamos con Castiñeira (2015) autor de la tesis denominada *Inexigibilidad de la prestación contractual ante la alteración sobrevenida de las circunstancias*, en la cual su objetivo principal fue aportar con una solución al problema producido por la alteración sobrevenida de circunstancias en la ejecución de un contrato, para ello, analizó si correspondía o no dar solución con la finalidad de obtener una consecuencia jurídica válida para el ordenamiento jurídico, posteriormente evalúa las posibles consecuencias y si estas importarían -en su aplicación- cambios legislativos sustanciales, para finalmente delimitar en qué circunstancias y bajo qué términos debe aplicarse dicha solución.

A lo largo del desarrollo de la mencionada tesis, el autor realiza una evaluación sobre el principio *pacta sunt servanda*, siendo que constituye el principio de vinculación contractual que obliga a las partes a cumplir con lo pactado y en base al cual es casi imposible determinar una eximición de responsabilidad ante incumplimiento de las obligaciones, no obstante llega a la conclusión que este principio no atribuye responsabilidad a las partes ni las obliga a responder por aquellos sucesos externos ajenos a su voluntad que afecten algún elemento del contrato. Dicha postura es concordante con la línea de investigación que sigue esta tesis, ya que como se mencionará en líneas posteriores, en nuestro ordenamiento jurídico este principio no es absoluto, por cuanto importa muchas excepciones, ejemplo de ello es la obligación de las partes a cumplir con el saneamiento pese a que no se haya pactado expresamente en el contrato, o en casos en que un hecho externo impida cumplir con las prestaciones pactadas, es decir que el riesgo real supere el previsto.

Por otro lado, el autor concluye que los supuestos de inexigibilidad sobrevenida de la prestación ante el cambio de circunstancias deben suponer frustración total y definitiva del contrato y que esta debe ser considerada como un error de las partes en no prever el hecho futuro. Al respecto, como investigadora discrepo de dicha postura no sin antes precisar que los argumentos señalados por el autor han permitido que mis fundamentos sean más sólidos, puesto que si bien es cierto el cambio de las circunstancias suponen una frustración esta no siempre debe ser de naturaleza total o definitiva, ya que existen hechos temporales o pasajeros que afectan a la ejecución del contrato por un tiempo determinado, por lo que dicha imposibilidad está sujeta al tiempo que este dure, aunado a ello debemos tomar en cuenta que la solución que se pretende brindar no está dirigida a concluir el contrato, sino todo lo contrario, ésta busca la prevalencia de la existencia del mismo, porque los sujetos contractuales no preveían el riesgo sobreveniente, ya que como es natural cuando se celebra un contrato ambas partes se comprometen a cumplir con las prestaciones correspondientes en mérito a la buena fe.

Finalmente, debo hacer mención al aporte más significativo, el referido a que la frustración sobrevenida de la finalidad contractual es un problema causal provocado por la imposibilidad de conseguir el propósito del contrato. Dicho de otro modo, hace alusión a la causa-fin del contrato, el propósito contractual por el cual se realizó la celebración del mismo, lo que para efectos de identificación en la presente investigación sería la realización de una actividad económica en el local comercial. Pero, como ya se ha mencionado líneas arriba, la frustración no debe ser total y definitiva, sino que esta debe ser estar sujeta a la temporalidad que dure el hecho causante de tal problema y a la existencia del mismo.

Dentro de este orden de ideas, y planteado el camino de la investigación tenemos a la autora Cacñahuaray (2018) en su tesis de segunda especialidad, denominada *Calificación de los eventos de fuerza mayor en los contratos de concesión eléctrica*, con la que busca determinar

critérios concordantes con la normativa sectorial para la calificación de los eventos de fuerza mayor en contratos administrativos del sector energético, para lo cual desarrolló un examen sobre la figura de la fuerza mayor en los contratos administrativos y el sector energético, y la calificación que realiza OSINERGMIN respecto a los supuestos de fuerza mayor. Si bien es cierto, el ámbito en el que se ha desarrollado esta tesis se ubica en el derecho administrativo, específicamente en el ámbito de un organismo regulador como es OSINERGMIN, este no le es ajeno al objeto de esta investigación, por cuanto hablamos de contratos de concesión del sector de energía, a los cuales supletoriamente se les aplica las reglas del Código Civil y encuentran su fundamento u origen en instituciones propias de este código sustantivo.

En este sentido se comprende que se pueden asimilar a esta investigación las conclusiones a las que llega la autora, ya que constituyen un gran aporte en el sentido de que hablamos de un contrato, el cual consiste en un acuerdo de voluntades, pero que se diferencian en que uno de los sujetos contractuales necesariamente será una entidad de la Administración Pública, pero que sin perjuicio de ello conllevará a los mismos efectos de un contrato privado regido por la autonomía de la voluntad.

A lo largo del desarrollo, la autora ha hecho una distinción sumamente relevante, y que permite diferenciar un contrato de naturaleza administrativa de un privado, y eso es el fin o la causa, en el primero tenemos que su celebración siempre importará un interés común, es decir que su celebración se da con la finalidad de cubrir una necesidad pública, mientras que el segundo se celebra con la finalidad de suplir una necesidad privada, además de que los efectos en el primer caso se extenderán a la comunidad en general para la cual fue destinada como beneficiaria, a diferencia del segundo que solo se limita a los sujetos partícipes. Es importante mencionar ello puesto que cuando analiza la figura de la fuerza mayor en los contratos del sector eléctrico, utiliza como base legal el Código Civil y la doctrina civilista, precisando que en base estos preceptos los efectos de dicha figura solo vincula a las partes contratantes.

Sobre esta última idea, la autora ha llegado a la conclusión de que es necesaria la concurrencia de los elementos esenciales de la figura de fuerza mayor, como son la imprevisibilidad, extraordinariedad e irresistibilidad, y como consecuencia jurídica tenemos que exime de la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones a causa de un hecho externo ajeno a la voluntad de las partes. Es así que, el aporte para esta investigación consiste en precisar que tanto en el ámbito administrativo -con los contratos de concesión- y en el privado -contratos de arrendamiento- ante un suceso externo, ajeno y desconocido por las partes que impida la ejecución del contrato por lo tanto el incumplimiento de las obligaciones, no tiene el deber jurídico de ser responsable por ello, sino todo lo contrario, se exonera de responsabilidad por tratarse de eventos de fuerza mayor.

Este análisis, si bien precisa la exoneración de responsabilidad por parte de quien incumple con las obligaciones contractuales, también nos lleva a la conclusión de que la parte que alegue la mencionada exoneración tiene el derecho a salvo de exigir la eximición de los efectos jurídicos durante el tiempo que dure la imposibilidad el cual está sujeto a la duración o al impacto del hecho que lo ha causado.

En armonía con lo ya estudiado, tenemos a Chávez y Crisoles (2017), en su tesis de pregrado denominada *Las pérdidas tributarias por caso fortuito y fuerza mayor en la determinación del impuesto a la renta aplicable a las empresas comercializadoras de motorepuestos de la provincia Tumbes 2016*, cuyo objetivo fue evaluar la problemática que surge cuando las empresas sufren pérdidas a causa de un caso fortuito o de fuerza mayor en sus activos fijos o en sus mercaderías. Para ello, realizaron un mapeo en la provincia de Tumbes, específicamente a las empresas de motorepuestos de la provincia de Tumbes, y precisaron que, para la configuración de eximición de responsabilidad estas pérdidas no debían ser cubiertas por un seguro, es decir que la parte afectada no debió ser indemnizada por un seguro, por lo que solo

basta presentar pruebas destinadas a acreditar el acaecimiento del hecho a través de documentación pertinente.

Ahora, cabe resaltar que desarrollan el supuesto en el que la pérdida generada por el hecho extraordinario no ha sido total, para lo cual se debe determinar la pérdida tributaria en la que se ha incurrido a causa de dicho evento. El principal aporte de esta tesis para el presente trabajo de investigación, consiste en que una vez más se confirma la tesis de eximición de responsabilidad, pues los sujetos intervinientes no tienen por qué ser responsables por hechos que ellos no provocaron pero que los afecta directamente, y que en esos casos una de las partes es decir la SUNAT no considera aquel porcentaje de pérdida para la cuantificación y determinación del impuesto.

Por su parte, Vásquez (2017), en su tesis de pregrado denominada *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico Peruano*, evalúa si existe congruencia en los distintos tratamientos jurídicos aplicables al desalojo por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Para ello, analiza los presupuestos contenidos en diversas leyes, estas son tanto la Ley N°30201 que regula el proceso de desalojo de arrendatarios morosos incorporando la cláusula de allanamiento futuro, la que se constituye como una especie de compromiso a desocupar el predio de manera inmediata, previo requerimiento ya sea en el caso de resolución del contrato por incumplimiento de pago o por la conclusión del contrato; como el Decreto Legislativo N°1777 Decreto legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento de vivienda, respecto del cual cuestiona que su ámbito de aplicación sólo se limita a los arrendamientos de vivienda, llegando a la conclusión de que ambas normativas obligan al arrendador a incorporarlas en los contratos de arrendamiento, para poder así estar legitimados en caso se suscitara un incumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo que se evidencia una total discordancia entre los dispositivos legales analizados, provocando que no se brinde seguridad jurídica al arrendador no cuente con mecanismos legales eficientes y de corto plazo para poder resolver aquellas situaciones jurídicas que vulneran sus derechos, además que la realización de un proceso judicial para llevar a cabo un desalojo implicaría más tiempo del previsto en la norma.

El autor hace un importante análisis sobre el contrato de arrendamiento, en el supuesto de un incumplimiento de pago, respecto del cual precisa que actualmente nuestro ordenamiento jurídico no brinda seguridad jurídica al arrendador en caso quiera acudir a la vía procesal para hacer valer su derecho, ya que como es de nuestro conocimiento existen diversas normativas con supuestos distintos que no regulan un criterio unificado en el cual el arrendador puede fundamentar su derecho con la finalidad de obtener tutela jurisdiccional efectiva. Si a ello le sumamos, que actualmente las vías procesales no están definidas, es decir que se evidencia una desavenencia al momento de identificar qué juez es competente en materia civil para revisar los procesos de desalojo en casos de resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago.

Es así, que esta tesis aporta en gran magnitud al desarrollo de la presente investigación en el sentido de que ante el supuesto de ocurrir un suceso extraordinario como es el covid-19 y que produzca efectos similares o de mayor gravedad, para el caso en concreto -es la imposibilidad de efectuar el pago de la renta convenida por el arrendamiento de un local comercial por la realización de hechos extraordinarios, provocando que el inmueble no sea destinado para el uso y goce de la finalidad por la que se contrató -, no se verán obligadas a resolver el contrato por incumplimiento de pago y por ende enfrentarse en un proceso de desalojo, en mérito a ello es que el ordenamiento jurídico debe contar con una solución jurídica para ese problema en base a los principios contractuales que rigen en las relaciones privadas. Si a ello se sumamos, que no existe presupuesto legal que prohíba al arrendatario resolver el contrato de arrendamiento por incumplimiento del pago de la renta convenida a causa de eventos de fuerza mayor, tendríamos como resultado el aumento significativo de demandas por resolución de contrato ante

incumplimiento de pago con posterior desalojo, en los juzgados civiles y de paz letrado, amparados en el artículo 1698 del Código Civil, concordante con el primer ítem del artículo 1697 del mismo cuerpo legal.

Dicho panorama nace como consecuencia de la falta de tratamiento legal a la alteración de las circunstancias a causa de hechos extraordinarios, imprevisibles e insuperables, ya que en nuestro Código Sustantivo solo encontraremos referido al tema al artículo 1315 en el que prescribe que el “caso fortuito o de fuerza mayor es la causa no imputable” es decir que un hecho cuyas características sean las ya mencionadas, solo impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, más no exime de la responsabilidad de la inejecución o ejecución parcial, lo que es distinto a eximir de responsabilidad por un daño causado resultante de la inejecución total, parcial o tardía. Estos preceptos legales no brindan seguridad jurídica y mucho menos una solución al problema planteado, por cuanto solo hacen referencia a la eximición de responsabilidad en caso de que ocurra daño, dejando a salvo el derecho del arrendador para poder iniciar un proceso judicial de resolución de contrato y posterior desalojo.

Estos sucesos no son continuos, es decir no ocurren con frecuencia, por lo que no permiten que sean previstos por las partes antes de la celebración del contrato y que puedan proyectarse en el contrato cláusulas contractuales que resuelvan de alguna forma el problema. En razón a ello es que nuestra doctrina y jurisprudencia ha desarrollado muy poco sobre esta situación jurídica, sin embargo, existen autores de otros países los cuáles han ahondado más en el tema con la finalidad no dejar a la deriva situaciones jurídicas que exigen una adecuada y correcta solución. Al respecto tenemos a Vargas (2015) en su tesis de pregrado denominada “Rebus Sic Stantibus, historia y aplicabilidad en Costa Rica en oposición al Pacta Sunt Servanda”, expone la aplicabilidad de esta cláusula en Costa Rica. Para empezar el autor cuestiona la fuerza obligatoria del contrato en base al principio Pacta Sunt Servanda, y analiza el caso de que ante la alteración de las circunstancias a causa de hechos extraordinarios e imprevisibles se tenga expedita la posibilidad de poder modificar las obligaciones contraídas.

Es por ello que parte precisando que algunos juristas asimilan la Rebus Sic Stantibus con la Teoría de la Imprevisión, lo que para nuestro sistema jurídico se identificaría como la Excesiva Onerosidad, recogida en el artículo 1440 del Código Civil.

Esta figura la contrapone al principio Pacta Sunt Servanda, que opera en los contratos celebrados en base a la autonomía de voluntad, convirtiendo en ley lo pactado entre las partes. El mencionado autor si bien reconoce que este principio es importante en el sentido de que se debe cumplir lo pactado, también afirma que no es absoluto, por cuanto existen situaciones en las que las circunstancias previstas para la ejecución del contrato, es decir para cumplir las obligaciones, se alteran a causa de hechos ajenos a la voluntad de las partes. Por lo tanto, en esa posición exigir el cumplimiento estricto del contrato incluso si eso provoca un menoscabo en la esfera patrimonial o humana del sujeto contractual, implicaría que el contrato se convierta en un instrumento mediante el cual se puedan realizar abusos en perjuicio de la parte contractual más débil, perdiendo así el fin por el cual fue celebrado este instituto jurídico.

En efecto, si bien es cierto el Pacta Sunt Servanda brinda no solo confianza, sino estabilidad en las negociaciones económicas, hay circunstancias que alteran la eficacia del contrato, por lo que deben ser consideradas como justificación que permitan la eximición de responsabilidad. En concordancia con la propuesta de la presente investigación, tenemos que ha aportado en el sentido de precisar que esta teoría se aplica porque el contrato se encuentra frustrado, es decir que las obligaciones contractuales pactadas se han imposibilitado de cumplir, por lo tanto opera la denominada frustración del fin del contrato provocando que desaparezca la equidad y equilibrio contractual que operó al inicio del mismo, y que para su resarcimiento se busque una solución en base a la causa fin procurando la existencia del negocio jurídico.

1.2. Bases teóricas.

1.2.1. El negocio jurídico.

A. Naturaleza del Negocio Jurídico

Como punto de partida, se debe señalar que el concepto de negocio jurídico concuerda con el de acto jurídico adoptado por la doctrina francesa, puesto que según lo señalan varios estudios realizados, existió un error de traducción que conllevó a que esta doctrina identificara como acto jurídico lo que para los pandectistas alemanes identificaban como negocio jurídico.

La figura del Negocio Jurídico para Stolfi (como se citó en Taboada, 2016) es “la manifestación de voluntad de una o más partes con miras a producir un efecto jurídico, es decir el nacimiento, la modificación de un derecho subjetivo o bien su garantía o extinción”. Según lo señalado por Stolfi, la definición planteada se asemeja con la contenida en el artículo 1351 del Código Civil, la misma que define al contrato como “acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”, ambas definiciones resaltan un a la voluntad como elemento originario, sin el cual la configuración de un negocio jurídico -en conjunto con otros elementos- no podría realizarse, además, en virtud a ello podría reconocerse al negocio jurídico como contrato.

Sin embargo, ello no es así, ya que para empezar de acuerdo a la naturaleza -que en líneas posteriores se desarrollará-, el contrato es un tipo de negocio jurídico, o si bien puede decirse que es una especie. Dicha postura es adoptada por distintos doctrinarios quienes consideran que, si bien es cierto el negocio jurídico tiene por característica propia la declaración de voluntad, son los demás elementos que no permiten -por ejemplo, que un testamento, una donación- sean calificados como un contrato, en tanto que solo interviene una voluntad, ya sea el caso del testamentario o del donante, concluyendo que todo contrato es un negocio jurídico, pero no todo negocio jurídico es un contrato.

Siguiendo con el análisis, es necesario desarrollar la naturaleza del negocio jurídico, para ello solo nos centraremos en la teoría normativa, la que, para Pergolesi (como se citó en Morales, 2014) “el negocio jurídico es fuente normativa porque no es un simple hecho o comportamiento, sino también es un acto calificativo (además de regulador) de los hechos o comportamiento que deben realizar” (p.114).

Esta teoría, postula que un negocio jurídico se traduce en una voluntad normativa, de acuerdo a los intereses de las partes contratantes, pero no cualquier voluntad puede ser relevante jurídicamente, sino solo aquellas a las cuales el ordenamiento jurídico les otorga eficacia vinculante, en concordancia con ello, Palacios (1994), señala que esta teoría considera al negocio jurídico como origen de Derecho objetivo, ya que se caracteriza por ser normativo, “en la medida que contiene normas que entran en vigor y permanecen un período más o menos largo de tiempo”, o dicho de otra forma es una norma privada emitida por la autonomía privada, destinada a regular los intereses de los sujetos.

En conclusión, tenemos que la naturaleza del negocio jurídico es identificarlo como norma, cuyos efectos deben ser lícitos y concordantes con los previstos en la normativa jurídica.

B. Elementos.

Para detallar los elementos que componen al negocio jurídico, se debe precisar que la investigación versa alrededor del contrato de arrendamiento, por lo que este desarrollo debe identificar al negocio jurídico de carácter plurilateral, tal y como lo regula el artículo 1351 del Código Civil.

Se expone entonces, que los elementos del negocio jurídico que deben concurrir para su constitución son, el consentimiento, la capacidad, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito; dejando a salvo que la formalidad prescrita bajo sanción de nulidad que le es aplicable de acuerdo al tipo de contrato a celebrar.

Lo mencionado líneas arriba, se consideran elementos esenciales del contrato para que este surta los efectos legales de validez y eficacia, basta que falte uno solo para que el contrato no surta efectos, es decir sea sancionado con anulabilidad, nulidad que acarrearían ineficacia estructural o, la resolución y la rescisión que implicarían la ineficacia funcional del contrato. Pese a que es necesaria la concurrencia de todos los elementos para la constitución de un contrato válido y eficaz, la doctrina mayoritaria es de la posición que identifica a la manifestación de la voluntad como el presupuesto más importante, puesto que esta implica el discernimiento, la libertad representada en la voluntad de las partes, y la declaración o exteriorización de la misma.

Ahora, en cuanto a la manifestación de la voluntad, muchos autores afirman que no se puede hablar de manifestación porque esta implica que el sujeto tenga la voluntad y la manifieste para sí mismo, más no la declare, es decir que no la exteriorice para conocimiento de terceros, al respecto Albaladejo (1993) expone que “como acto positivo la declaración, precisa de la voluntad encaminada a realizar la conducta externa, el comportamiento material, en que tal declaración consiste (quien hace involuntariamente un signo que en el tráfico significa aceptación de una oferta, no manifiesta aceptar ésta)”, por lo tanto supone la necesidad de que esta voluntad deba ser materializada en un medio mediante el cual la declaración sea ininteligible. Esta voluntad debe ser declarada por un agente capaz es decir que debe ser mayor de edad o puede estar habilitado por la ley para suscribir dichos actos de conformidad a lo regulado en el artículo 42 del Código Civil, salvo las excepciones del artículo 44 del mismo cuerpo legal.

Por otro lado, cuando hablamos del objeto física y jurídicamente posible se nos viene a la mente que en cuanto a físicamente posible refiere la existencia o la posible existencia de este, Torres (2011), en su libro denominado Acto Jurídico, es de la posición que refiere que el objeto del acto jurídico es la relación jurídica (p.224).

Al parecer dicha posición ha sido adoptada por la doctrina mayoritaria, puesto que afirman que las relaciones jurídicas pueden ser de distinta naturaleza, tanto patrimonial como extrapatrimonial. La relación jurídica patrimonial es aquella que contiene una obligación como objeto, entonces se deduce que el objeto del contrato, son las obligaciones las cuales, para Castillo Freyre (2014) son “aquellas que generan un vínculo para su cumplimiento o ejecución; vínculo que debe existir entre personas determinadas o determinables.” (p.210). En ese sentido, según nuestro Código Civil, las obligaciones pueden ser de distintas modalidades de acuerdo a la naturaleza del objeto. es por ello que, según el Título I, II y III de la primera sección del Libro de las Obligaciones, estas se clasifican en obligaciones de dar, hacer y no hacer. Respecto a las obligaciones de dar, necesariamente implican bienes, ya sean materiales o inmateriales, lo que a modo de analogía, en el contrato de arrendamiento identificaríamos al bien inmueble -local comercial- como el objeto del contrato, mientras que las obligaciones de hacer y no hacer, tienen como objeto la acción u

omisión de una conducta; en ambas modalidades se constituirán acreedores y deudores quienes será los encargados en base a sus intereses de ejecutar las obligaciones que contiene el contrato. Ahora, este objeto debe contar con que sea física y jurídicamente posible, por lo que la imposibilidad física no implica la invalidez del contrato siempre y cuando, esta sea temporal o que no se presente hasta la conclusión del contrato, ya que puede ser de naturaleza traslativa y temporal, *verbi gratia*, en el inicio del cumplimiento de la obligación pactada un sujeto contratante, este no puede disponer de los bienes objetos del contrato, mientras que debe ser jurídicamente posible cuando este es legal o lícito.

Finalmente, y no menos importante tenemos al fin lícito. Este elemento ha sido objeto de mucha controversia en los últimos años, producto de su confusión o similitud con la causa e incluso con el objeto del contrato. Es así, que el fin puede definirse como aquel efecto al cual se dirige directamente la manifestación de la voluntad, “para que ésta partiendo del motivo del o de los celebrantes, se dirija directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos” (Cusi, 2018).

Nuestro ordenamiento jurídico exige que la finalidad perseguida por los agentes contractuales sea lícita, es decir que no sea contrario a las normas de orden público ni a las buenas costumbres, es por ello que para realizar una evaluación del fin es preciso -primero- evaluar cuáles fueron los motivos que conllevaron a la celebración del contrato, por lo que se infiere que necesariamente la causa y el fin, deben estar íntimamente ligados o debe operar la causa fin del contrato.

Cierto sector de la doctrina civilista peruana, identifica al fin con la causa, a tal punto que en los libros se puede apreciar que realizan el análisis de los elementos constitutivos o esenciales del contrato centrándose en la causa fin del mismo, tal es el caso de Aníbal Torrez Vásquez, quien es la deposición de que nuestro Código Civil adopta la teoría de la causa sincrética, ya que tanto la teoría objetiva – que implica referirse a la finalidad abstracta, concreta y típica que induce al agente a actuar- es complementaria con la teoría subjetiva- motivo personal, individual exteriorizado que impulsa su celebración.

C. Pacta Sunt Servanda.

Mediante el contrato, las partes intervinientes crean un vínculo obligacional con fuerza de ley, de eso se trata el *pacta sunt servanda*, principio que desde su aparición en el derecho ha sido garantizador de seguridad jurídica. Destacan entre sus fieles seguidores, a los doctrinarios franceses, quienes según Rodière (como se citpo en Martínez, 2014) señala que “las partes están vinculadas a las declaraciones intercambiadas al concluirlo, y por lo tanto también a los cambios imprevisibles que se produzcan, no haciendo derivar los efectos más lejos de los que las partes mismas quieran”

Es por ello que muchos ordenamientos jurídicos inspirados en la doctrina francesa han adoptado este principio como regla general de los contratos, prevaleciendo frente a tantos otros incorporados como respuesta a diversas circunstancias. El Perú no es ajeno a ello, ya que el artículo 1361 de nuestro Código Civil, estipula que “los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos”. Esta posición es asumida en tanto que el contenido de un contrato refleja la voluntad común de las partes contratantes en mérito a su autonomía privada y a la buena fe.

Sin embargo, con el avance de las investigaciones y con la ocurrencia de diversos sucesos, se ha llegado a cuestionar que tan absoluto puede ser este principio, pues hay

circunstancias sobrevenidas e imprevisibles a la celebración de un contrato que pueden alterar o impedir el cumplimiento obligacional en base a las condiciones pactadas en el momento de la celebración del mismo.

Es así como aparecen diversas axiomas que intentan dar una solución a estas situaciones jurídicas y que le restan absolutez al principio en análisis, constituyendo una salida con la finalidad de no causar perjuicio a los sujetos contractuales como son la cláusula rebus sic stantibus conocida también como la teoría de la imprevisión, la frustración del fin del contrato, la causa mayor o hecho fortuito, las cuales de alguna forma garantizando la seguridad y el amparo de los derechos de estos, por el ordenamiento jurídico.

1.2.2. *El contrato de arrendamiento*

A. Naturaleza jurídica

El contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, dicha definición es la recogida en el artículo 1666 de nuestro Código Civil. Esa definición básica es concordante con todas aquellas expuestas por la doctrina peruana, tal es el caso de Max Arias citado por Juárez (2015) para quien es un contrato en el arrendador se obliga a ceder a la otra parte el arrendatario, un bien durante un tiempo determinado o no por una renta, por su parte Peralta (2005), lo define como un “contrato en virtud del cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente en favor del arrendatario el uso del bien a cambio de una renta convenida”.

Es así que, la naturaleza del contrato de arrendamiento viene determinada por sus principales obligaciones, en la opinión del doctrinario Gonzáles (2000) este concede al arrendatario un derecho real de usar y gozar el bien arrendador, cuyos efectos solo alcanzan a las partes contratantes, salvo la regla establecida en el IV Pleno Casatorio Civil, para la cual es menester acudir al registro con la finalidad de que el derecho del arrendatario sea oponible a terceros.

B. Elementos

Según Alessandri (como se citó en Orrego, 2020), los elementos que constituyen el contrato de arrendamiento son tres, siendo la primera, una cosa, la misma que debe ser entendida en cuanto constituye el objeto respecto el cual el arrendatario ejercerá el uso temporal, seguidamente tenemos al precio, identificado como la renta, o merced conductiva que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador por el uso del bien; finalmente tenemos al consentimiento de las partes, referido al concierto de voluntades manifestado en la celebración del contrato.

1.2.3. *Obligaciones del contrato de arrendamiento.*

A. Obligaciones del arrendador.

Las definiciones expuestas líneas arriba concuerdan en que el bien se cede para el uso en favor del arrendatario a cambio de una renta a favor del arrendador. Los sujetos intervinientes son el arrendador y el arrendatario, por el primero se le llama a la persona ya sea, titular, administrador o poseedor que se obliga a ceder el uso o goce de un bien inmueble – lo que para la investigación sería el local comercial- a cambio de una contraprestación cierta o renta.

Nuestro código sustantivo, de manera genérica precisa en el artículo 1678 y 1680 las obligaciones del arrendador, destacando como la principal la entrega del bien con todos sus accesorios al arrendatario, en el estado, lugar y plazo convenido. Asimismo,

los preceptos legales mencionados, precisan que también está obligado a mantener al arrendatario en el uso del bien y a realizar las reparaciones necesarias durante el plazo del contrato.

Los caracteres identificados de lo expuesto, son el tiempo de entrega, el lugar de entrega, y el estado, sin perjuicio de ello, se realizará mayor énfasis en la obligación de hacer del arrendador consistente en garantizarle al arrendatario el uso del bien por el tiempo contratado, al respecto Díez- Picazo y Gullón (2016) señalan que “Una vez constituido el arrendatario en poseedor por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta que, en último término, consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce” (p.329).

B. Obligaciones del arrendatario.

De las definiciones de contrato de arrendamiento desarrolladas con anterioridad, se ha determinado las obligaciones del arrendatario, las mismas que dicho sea de paso son más extensas que las del arrendador. Estas, las encontramos recogidas en el artículo 1681 del Código Civil, de entre las cuales destacan las de cuidar diligentemente y usar el bien para el destino que se le concedió en el contrato, y, a pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenido. De esta manera se observa que el arrendatario está obligado a usar el bien para el destino que se le concedió, al respecto, este precepto establece la obligación de necesariamente usar el bien, es decir que el arrendatario debe usar el bien y debe hacerlo en concordancia con la finalidad establecida en el contrato, por lo que, de destinarlo para un fin deferente al espíritu del contrato, este será sancionado con la resolución por incumplimiento de obligaciones contractuales.

Ahora bien, respecto al pago de la renta, merced conductiva o contraprestación a cambio del uso temporal del bien, ya sea determinada o determinable por ser el contrato de arrendamiento uno de naturaleza onerosa. El pago de la renta, está condicionada al efectivo uso del bien para el objetivo por el cual se celebró el contrato, es decir que este uso se debe dar en atención a la causa fin del contrato. Es necesario tomar en cuenta lo precisado ya que el pago de la merced conductiva -según algunos autores- se debe realizar incluso cuando el arrendatario sea privado del uso del bien, en tanto no sean factores atribuibles al arrendatario, dejando a salvo que en caso de que se produzca la alteración de las circunstancias a causa de hechos imprevistos ajenos a la voluntad de las partes, el arrendador pueda resolver el contrato de arrendamiento en aplicación del ítem 1 del artículo 1697 concordante con el artículo 1698 ambos del Código Civil.

C. Teoría de la imprevisibilidad

La regla general es que el contrato debe cumplirse durante un período de tiempo determinado y condiciones, ya que los contratantes lo pactaron así valorando las circunstancias al momento de su celebración o proyectándose a las que posiblemente puedan suscitarse. No obstante, existen circunstancias que provocan que el estado de las cosas varíe, por ejemplo, una guerra, un fenómeno natural, etc., por lo que con el paso del tiempo el principio de pacta sunt servanda, ha ido perdiendo rigidez y absolutez ya que nacieron nuevas teorías que pretendían dar solución justa y equitativa para los contratantes que se encontraran en ese dilema.

Una de ellas es la teoría de la imprevisibilidad o *Rebus Sic Stantibus*, en palabras de Martínez (2014) ésta implica que “aquellos contratos cuyo cumplimiento supusiera

para una de las partes una carga demasiado onerosa o le ocasiona un perjuicio grave; la revisión del contrato, enfocándose en el cambio de las circunstancias originarias en la que nace el acuerdo contractual.

Dicho de otro modo, este cambio implica que se pueda hacer una revalorización de las obligaciones contraídas, permitiéndole al juez la revisión del contrato. Respecto a Melich (como se citó en Melich,2010), precisa que el hecho de que un juez tenga la facultad de modificarlo implicaría la intromisión de una tercera voluntad legitimada por una norma.

Lo que es la teoría de la imprevisión, según algunos autores se puede asimilar fácilmente con la excesiva onerosidad de la prestación regulada en el artículo 1440 del Código Civil, por cuanto se pueden identificar que, en primer lugar requiere del acontecimiento de un hecho imprevisible, es decir que altere las circunstancias previstas para la ejecución del contrato; y en segundo lugar faculta al perjudicado a acudir al juez para solicitarle reduzca o aumente la contraprestación, por lo que el juez, decidirá si es posible equilibrar las contraprestaciones con la finalidad de cesar el perjuicio, o si la única solución viable es la resolución del contrato.

D. Teoría de la frustración del fin del contrato

Gastaldi (2016), expone que la teoría de la causa-fin, es el centro y fundamento de la Teoría de la frustración del Fin del Contrato, puesto que la frustración, limitación o impedimento de desarrollarla conlleva a que la razón de ser el mismo contrato, sea inútil e innecesaria, o dicho de otra forma, esta teoría predica que cuando se susciten circunstancias que destruyan la relación obligacional causal desproporción en las prestaciones, y que como resultado se produzca la frustración de la finalidad también llamado por Llamas (2011), como el “fin económico contractual”, o la desaparición de la causa su principal solución es la resolución del contrato.

Esta teoría supone una causal de extinción del contrato, ya que la prestación resulta imposible de ejecutarse, por lo que supone -para la parte más perjudicada- la desaparición del interés traducido en la finalidad por la cual se contrató, como consecuencia del acontecimientos de hechos de naturaleza extraordinaria e imprevista.

E. Teoría de fuerza mayor o caso fortuito

Esta teoría desarrolla fundamentalmente la eximición de responsabilidad ante el incumplimiento de las obligaciones pactadas, a causa del acontecimiento de sucesos que imposibilitan “física, objetiva y absolutamente” Gajardo (2019), la ejecución de dichas obligaciones, tal y como lo señala el artículo 1315 de nuestro Código Sustantivo. No se ha desarrollado doctrina o jurisprudencia necesaria que pueda explicar a ciencia cierta en qué consiste o qué efectos produce invocar esta teoría, sin embargo, en la escasa que ha podido emitir nuestra Corte Suprema, en la Casación N°1693-2014 Lima, publicada el 30 de enero del 2017, ha delimitado los conceptos de ambas figuras, diferenciando así que, se trata de un supuesto de caso fortuito cuando se puede evitar el daño empleando medios de previsibilidad es decir que en base a actos diligentes, por lo que su característica principal es la imprevisibilidad; mientras que la fuerza mayor se caracteriza por la irresistibilidad, es decir que pese a haberse previsto resulta imposible detener el daño.

Respecto al caso fortuito, en concordancia con lo detallado, De la Maza (como se citó en Urrejola, 2003) define que “es todo hecho imprevisto, ajeno a la voluntad del deudor, que hace imposible el cumplimiento de la obligación.” (p,10), en esta definición resalta que en base a un hecho insuperable resulta imposible cumplir con

las obligaciones contraídas; por otro lado, la fuerza mayor, no necesariamente implica desconocimiento de la posibilidad de que suceda el hecho, sino que pese a ello este sea irresistible, es decir que no pese a los esfuerzos que realice el agente en inevitable que provoque un daño, alterando la circunstancias en las que se tenía planeado cumplir el contrato.

1.2.4. *Causa Fin*

Como es sabido, nuestro Código Civil no hace referencia expresa a la causa fin del contrato, sino que en su lugar solo menciona al fin lícito, el cual constituye elemento esencial para que el contrato ostente validez estructural.

Por lo general, cuando hablamos de causa lo relacionamos con aquella razón justa y suficiente, por la cual se celebra un contrato, es decir que todo acto jurídico, negocio jurídico o contrato, tiene una causa que constituye la finalidad de su celebración, por cuanto está sujeta como respuesta a la razón por la cuales los sujetos contractuales celebran un contrato.

Al relacionar ambas figuras, tenemos que la causa siempre tiene que estar relacionada con el fin, es decir debe operar la causa-fin, ya que en ellas encontramos el móvil por el cual se da origen a un acto jurídico, es por ello que, a lo largo de la historia, diversas teorías han tratado de unificarlas o de diferenciarlas, y otras relacionarlas. Es así que tenemos al Causalismo, el cual para la época en que nace y se desarrolla toma a la causa como aquella “razón abstracta” por la que se celebra un contrato, en la que deja abierta la puerta al inferirse que causa y fin son lo mismo; en cambio el neocausalismo, sostiene la diferenciación de estas pero que a la vez deben estar relacionados.

La teoría neocausalista, ha sostenido que los componentes de la causa-fin son; la causa final (teoría objetiva) y la causa móvil (teoría subjetiva). La primera para Romero (2013) responde a los fueros externos de las partes, es decir que “la finalidad es inherente al mismo acto o negocio jurídico” (p,165).

Mientras que la segunda -teoría subjetiva-, se basa en los fueros internos, o lo que, en palabras de Cusi, A, vendría a ser:

“El conjunto de razones móviles o motivos psicológicos particulares de cada sujeto interviniente como parte del acto jurídico, determinantes de la voluntad, que aparecen expresa o implícitamente en la declaración, por cuya razón son conocidos o han debido ser conocidos por la parte”

Ambos autores concuerdan que nuestro ordenamiento jurídico adopta la doctrina neocausalista, por cuanto ambas teorías no son contrarias entre sí, sino que se complementan, es decir que el sujeto contractual celebra un contrato con el propósito o fin de concretar los efectos jurídicos queridos en base a la voluntad de las partes, reconocidos y tipificados en nuestra legislación.

2. Materiales y métodos

Con respecto a la metodología, es a través del análisis y la interpretación tanto de artículos científicos, doctrina comparada, tesis de estudio, opiniones de especialistas en el tema, la experiencia laboral y aprendizajes de aula, que se busca dar respuesta al problema planteado.

La presente investigación ha sido desarrollada de acuerdo con un paradigma teórico y aplicando un método de investigación cualitativo en el cual empleamos la descripción, desarrollo de una realidad problemática, posteriormente se estableció el planteamiento problema de investigación para proceder a determinar el objetivo general y específicos, a fin de tener por propuesta una hipótesis.

Las técnicas implementadas fueron la interpretación como procedimientos, la observación, el fichaje, el análisis normativo y la lectura analítica.

3. Resultados y discusión

3.1. *Los hechos imprevisibles que impiden el uso y goce de bien inmueble en los contratos de arrendamiento de local comercial*

3.1.1. *Contrato de arrendamiento y su relación con los hechos imprevisibles*

A. Obligaciones de partes contractuales

Las obligaciones como tal, forman parte de nuestro día a día, desde la más simples hasta las más complejas acciones implican una obligación, es por ello que actualmente su estudio ha cobrado gran transcendencia en el mundo, pues con la llegada del Covid-19, estas se han visto alteradas, trayendo como consecuencia que su cumplimiento sea cuestionable hasta cierto punto y constituyendo de alguna forma un límite para el desarrollo económico de nuestro país.

Pero, antes de ahondar en el tema que nos concierne, debemos preguntarnos ¿qué es una obligación?, una obligación constituye una exigencia, la que necesariamente implica la participación de un obligado a cumplir algo prometido a otro sujeto, en simples palabras ello constituye una definición básica de obligación, pero si nos transportamos al ámbito jurídico, nos encontramos con una realidad más completa y compleja, pues aquí tenemos que las obligaciones -a efectos del presente trabajo- son las denominadas civiles, las cuales implican un vínculo jurídico para su cumplimiento o ejecución, el mismo que debe existir entre personas determinadas.

En el contrato de arrendamiento, encontramos tanto el arrendador como el arrendatario deben cumplir con las obligaciones que en mérito a la posición e intereses han pactado asumir, es por ello que el legislador las detalló en nuestro Código Civil, específicamente desde el artículo 1678 al 1686, asimismo, otras pueden derivar de los términos establecidos por las partes en el mismo contrato. En tal sentido, el arrendador al ser quien ostenta la propiedad del bien inmueble tiene la obligación de cederlo y garantizar el uso y goce del mismo al arrendatario durante el plazo establecido en el contrato, mientras que, el arrendatario debe pagar una renta en el plazo establecido, la cual deberá estar cuantificada en dinero, asimismo, debe cuidar el bien, y usarlo de acuerdo al destino pactado o cuya naturaleza se lo permita.

En efecto, bajo ese análisis las obligaciones nos dan cuenta de que estamos ante un contrato de prestaciones recíprocas cuyo cumplimiento debe realizarle dentro de los parámetros pactados a fin de que la ejecución del contrato produzca el efecto jurídico querido, lo que en otras palabras sería que el arrendatario use el local para realizar una actividad económica, la misma que será concordante con aquella prevista en el contrato, adquiriendo así la relevancia no solo jurídica a efectos de que se cumpla con las obligaciones, sino también económica, pues permitiría que el arrendatario explotar económicamente el bien al realizar su actividad comercial y percibir los ingresos económicos, para que con ello cumpla con el pago de la renta convenida al arrendador propietario satisfaciendo así sus necesidades lucrativas. Sin embargo, existen situaciones ajenas a la voluntad de las partes contractuales que pueden alterar las circunstancias iniciales en las que se pactaron y en las que se iba a ejecutar, llegando a tal punto en que su ejecución se torna perjudiciosa para una de ellas o simplemente ya no tiene sentido, ya que al desaparecer parcial o totalmente la razón que motivó su celebración, se cuestiona si es necesario resolver un contrato o establecer una solución que permita su vigencia.

Ante este panorama, la causa que motivó la celebración de un contrato de arrendamiento de local comercial y que conllevó a las partes a asumir las obligaciones que implicaban, se ve de cierta forma en peligro, ya que al estar restringido su ejercicio por factores externos no imputables a ellos, se puede cumplir el fin que está de acuerdo a sus intereses pactaron, en ese sentido, la presente investigación trata de dar una respuesta a esta problemática que aqueja a muchos empresarios a nivel nacional, tomando como ejemplo la situación que causada por la Covid 19, a efectos de que no se vea alterado nuestro sistema económico, tomando en cuenta que el contrato de arrendamiento constituye uno de los contratos que más importancia ha tenido en este ámbito, y ha permitido el crecimiento del mercado inmobiliario.

3.1.2. *La causa fin del contrato de arrendamiento.*

La causa en términos generales es conocida como aquella justa razón y suficiente pro la cual se celebra un acto jurídico, partiendo de esta definición se puede intuir que todo negocio jurídico o contrato tiene una causa, la cual constituye la finalidad de su celebración, por cuanto está sujeta como respuesta a la razón por la cual los sujetos contratantes celebran un contrato y asumen las obligaciones que este implica para su eficacia, dicha definición es concordante con la de Morales (2004) quien entre otras palabras vincula al interés seguido con la finalidad concreta de una operación contractual, la cual siempre está dirigida a satisfacer los intereses de quienes participan.

Para Anibal Torres (2011) el ordenamiento jurídico peruano asume la teoría sincrética de la causa, pues bajo el análisis que realiza en su libro Acto Jurídico, determina que el postulado de las teorías subjetiva y objetiva no se contradicen entre sí, sino que estas se complementan puesto que si dos sujetos en mérito a su autonomía privada deciden contratar es porque existe un propósito de obtener los efectos que el sistema le ha otorgado, constituyendo de esta forma el motivo determinante en la voluntad común, ello en concordancia con la teoría neocausalista. En esa línea de pensamiento encontramos a Romero, quien expone que los componentes de la llamada causa-fin, es la simbiosis de una causa final y una móvil, pues la primera de concreta en atención a los fueros externos de las partes, ya que la finalidad es inherente al mismo acto

jurídico; la segunda responde a fueron internos, puesto que constituye la motivación personal de ambas de querer celebrar un acto jurídico.

Bajo ese análisis, se debe determinar cuál es la causa fin de un contrato de arrendamiento, y que nuestro ordenamiento reconoce para otorgarles el efecto jurídico deseado. En ese sentido, para González (2000) la causa fin viene determinada por sus principales obligaciones, ya que en el que en el contrato de arrendamiento de local comercial tenemos que es ceder el uso y goce de un bien inmueble para que el arrendador realice una actividad económica y a cambio de ello cumpla con pagar una renta convenida. Visto de esta forma el motivo por el cual el arrendador celebra un arrendamiento es distinto al del arrendatario, mientras que para el primero es una necesidad económica -percibir el pago de la renta- para el segundo es la necesidad de explotar económicamente un bien de la cual obtiene un beneficio económico.

De esta manera se puede concluir que la causa constituye un elemento garantizador tanto de la reciprocidad como de la operatividad de actos autónomos, que si por hechos no imputables a las partes ni relacionadas a esa esfera, la funcionalidad del contrato se ve gravemente alterada, a tal punto en que el propósito de la ejecución del contrato se puede perder parcial o totalmente, siendo necesario que el ordenamiento jurídico brinde un remedio jurídico para tal situación de hecho que se puede presentar en cualquier momento.

3.1.3. Los hechos imprevisibles en la ejecución del contrato de arrendamiento

A. Caracteres de los hechos imprevisibles

Los hechos imprevisibles son eventos no comunes, es decir que no se puede presumir que sucedan ya que existen escasas posibilidades de que se concrete, es por ello que es necesario determinar cuáles son aquellos caracteres que revisten a un hecho para que sea calificado como imprevisible. Para tal efecto empezaremos citando a Osterling, F y Castillo, M. (2008) pues señalan que un hecho imprevisible es tal, siempre y cuando el agente haya actuado con ciertos deberes, como los de diligencia, prudencia y cuidado, pues no solo falta la probanza del mismo. La imprevisibilidad, se puede acreditar de manera muy simple, por cuanto se analiza la frecuencia y reiterancia de ese hecho, tal y como lo ha establecido nuestra Corte Suprema en la casación N°1764-2015- Lima, sin embargo, este hecho también puede ser previsto pero que, pese a ello, constituye un hecho irresistible al deudor.

En ese sentido para acreditar la irresistibilidad, la cual recae en el sujeto pues este no podrá controlar los efectos que provoque el hecho, debe acreditarse que el suceso y no pudo evitarse y mucho menos se pudo resistir, provocando así la imposibilidad de cumplir parcial o absolutamente el cumplimiento de la obligación. Este carácter está íntimamente relacionado con el deber de diligencia, pues el deudor pese a realizar todos los esfuerzos posibles no puede detener el acontecimiento del hecho, es decir que este deber implica la actuación cautelosa del deudor, al tomar medidas a su alcance para la prevención o mitigación de los daños que un evento de tal magnitud pudiera exigir.

Finalmente, como consecuencia de la imprevisibilidad e irresistibilidad del suceso, el deudor debe probar a parte de su existencia, la provocación de un daño, el cual el impedirá cumplir parcial o totalmente con la prestación debida. En lo que compete a la presente investigación se ha asumido la posición de que el arrendatario no solo

puede alegar que un hecho es imprevisible por ser insólito, sino que debe acreditar los demás presupuestos, para que los efectos provocados por este no solo lo eximan de responsabilidad contractual por incumplimiento de contrato, sino que lo faculte a exigirle al arrendador la suspensión del pago de la renta por no usar y gozar del bien inmueble, y que este daño sirva de no solo exonerado de responsabilidad contractual por incumplimiento, sino que permita al deudor poder exigirle la suspensión del pago de la renta, por ser él quien recibe los efectos del daño provocado por este hecho.

Siendo ello así, a lo largo de la historia, se han suscitado hechos imprevisibles que han permitido a los doctrinarios analizarlos y establecer algunas teorías al respecto, las cuales analizaremos a continuación a efectos de poder tener un sustento teórico de nuestra propuesta.

3.1.4. Alcances de la teoría de la imprevisión

La doctrina clásica, asume la posición de que por regla general los contratos deben cumplirse dentro de un tiempo determinador bajo las condiciones pactadas, puesto que los sujetos contractuales lo establecieron así valorando las circunstancias en que se celebró e incluso se proyectaron a las que probablemente se suscitarían. A lo largo de la historia con el suceso de guerras, terremotos, pandemias, etc., dicha concepción ha ido variando, pues son estos hechos imprevisibles los que ha conllevado a que el pacto sunt servanda pierda la rigidez y la necesidad de que existan otras salidas jurídicas tomando en cuenta los nuevos sucesos.

Es así que una de las primeras en aparecer es la teoría de la imprevisión, para Martínez (2014) esta implica la existencia de una carga que se constituya en excesivamente onerosa y que su ejecución cause un grave perjuicio, facultando a que un juez pueda revisar el contrato a fin de que pueda tomar en cuenta las circunstancias nuevas en que se está ejecutando y se equilibre las obligaciones, en otras palabras se haría una revalorización de las obligaciones contraídas y hasta una modificación si así lo cree conveniente.

Bajo esta teoría fácilmente se podría asumir que el arrendatario ante hechos imprevisibles cuyos efectos hayan causado un daño y que la ejecución del pago de la renta vuelva inejecutable parcial o totalmente, podría solicitar la revaluación de las obligaciones contraídas y que un tercero pueda modificarlas, sin embargo ello no puede ser así, porque eso conllevaría a alterar los términos inicialmente pactados que una vez pasada el suceso, sería desproporcional para ambos, puesto las circunstancias ya no serían las mismas.

Ahora, si bien es cierto esta teoría constituye de forma alguna una solución aplicable a nuestra investigación, esta no puede ser si quiera una opción, pues la finalidad no es modificar los términos iniciales del contrato a tal fin que se revalorice las obligaciones pactadas, y mucho menos resolver el contrato por incumplimiento, es decir extinguirlo, pues lo primero implicaría que al pasar el hecho y el daño se tenga que modificar nuevamente los términos replanteados pues ya no serían las mismas circunstancias, y lo segundo porque debemos tomar en cuenta que en el ámbito económico el contrato de arrendamiento ha sido una de las figuras que ha hecho crecer al mercado inmobiliario, y su extinción impactaría negativamente en nuestra economía, llegando a tal punto de paralizar este desarrollo.

3.1.5. Alcances de la teoría de la frustración del fin del contrato

En lo que respecta a la teoría de la frustración del fin del contrato, esta ha sido adoptada en Argentina, por cuanto su Código Civil y Comercial contiene varios preceptos referidos a esta, y que han ayudado de cierta forma a solucionar ciertos hechos que se han suscitado en este país.

En ese sentido para Gastaldi (2016) la causa-fin es el centro y fundamento de la Teoría de la Frustración del Fin del Contrato, puesto que, si las obligaciones no se ejecutan, esto implicaría que la razón de ser del mismo contrato devenga en inútil hasta innecesaria, para ambas partes, pues las nuevas circunstancias han causado que se destruya o se resquebraje la obligación causal, es decir una desproporción en las prestaciones, provocando así el fin económico contractual, según Llamas (2011).

Al desaparecer la causa fin de un contrato, este ya no tiene razón de ser, ya que las prestaciones resultan imposibles de ejecutar, cuyo efecto principal es que el perjudicado lo que para el caso concreto, hace que el arrendatario pierda el interés traducido por el cual contrató, es decir que al perder el uso y goce que ostentaba sobre el local comercial a efectos de explotarlo económicamente para una actividad comercial concreta, este ya no se vea en la obligación de cumplir con el pago por un bien que no utiliza, deviniendo en insalvable y este se anularía automáticamente.

Ahora, si bien es cierto, aplicar esta teoría también implicaría la extinción total del contrato, situación que no se quiere, es rescatable de cierto modo, por cuanto se está de acuerdo en que un contrato se celebra porque las partes están motivadas por un interés el cual con su realización conllevará a la concretización de un fin, y que, si este se extingue o se encuentra limitado de alguna forma, este pierde razón de ser, constituyendo la causa-fin, el pilar que lo sostiene. No obstante, no toma en consideración que la imposibilidad causada por el daño puede ser pasajera, lo cual no implicaría la necesidad de extinguir de pleno derecho un contrato, sino que conllevaría a analizar quien de las dos partes contractuales podría asumir el riesgo de la mejor forma a efectos de no llegar a la resolución.

3.2. Propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva del arrendatario por el tiempo que dure el impedimento

3.2.1. Doctrina comparada referente a la suspensión de pago de merced conductiva.

La estructura del análisis expuesto líneas arriba, proviene de la revisión de una de las fuentes del derecho, la doctrina comparada es un gran aporte para la presente investigación pues ha servido de base para el desarrollo de la misma, siendo ello así tenemos a México, país latinoamericano que en su Código Federal ha establecido lo siguiente en el artículo 2431, respecto al tema tratado que *si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.* En ese sentido, nuestra propuesta cobra real importancia pues ya se encuentra concretizada en otros ordenamientos jurídicos pero con matices distintos, pues si bien el arrendatario al no usar la cosa arrendada no causará renta, este artículo deja expedita la posibilidad de que pasado cierto tiempo solicite la rescisión de dicho contrato, dejando de lado la consideración de esta figura jurídica como un factor determinante en el sistema inmobiliaria cuya extinción no generaría efectos positivos.

Sin duda, en México se han proyectado a regular soluciones jurídicas para los casos en que susciten hechos imprevisibles, amparando así los intereses de ambos sujetos contractuales los cuales al conocer de dicho precepto, aceptan cumplirlo, es decir que en este caso el arrendador asume el riesgo por un período determinado pues se considera que a diferencia del arrendatario, es quien mejor puede resistir de las consecuencias de un evento imprevisible y dañoso, ya que a diferencia del arrendatario, este ha dejado de percibir los beneficios económicos que resultaban de la explotación económica de un local comercial al cesar el uso y goce del mismo. Aquí vemos de forma alguna, que la doctrina mexicana se inclina y aplica la Teoría de la Frustración del bien del contrato, pero se diferencia, por cuanto como lo hemos analizados supra, esta implica la extinción total de los efectos del contrato y consecuentemente su final, al haber cesado la causa fin del mismo, mientras que el legislador mexicano decidió ponerle un plazo para que ello ocurra, con la finalidad de que si este impedimento es transitorio, las partes contratantes no se vean perjudicados.

Por su parte, Argentina, en su Código Civil y Comercial, también asume dicha posición, al establecer que se puede solicitar la rescisión ante un daño provocado por caso fortuito o de fuerza mayor, en ese sentido tenemos que Lorenzetti (2014) precisa que este hecho responde a la idea que para el arrendatario las cosas perecen mientras que para el arrendador es imposible cumplir con la obligación de mantener al arrendatario en el uso y goce de la cosa, concluyendo que al no poder usar y gozarlo se estaría frustrando la finalidad del contrato, y al ser esta el motivo de su celebración, está ya no subsistiría. Bajo esa perspectiva E, Arias y M, Leonardo (1997) refieren que el daño debe afectar la cosa en sí, mas no a las partes contractuales, lo que es incuestionable pues es en el uso y goce de la cosa en donde se concreta la manifestación de voluntad de las partes, es decir ejecutando las obligaciones contraídas, a efectos de que se perfeccione el contrato y no incurrir en una responsabilidad civil contractual por inejecución de obligaciones.

Si bien, encontramos una inclinación a que este artículo nace desde la teoría de la frustración del fin del contrato, hay autores como Gastaldi (2016) que expresa lo contrario, pues desde su posición considera que estamos ante un supuesto de imposibilidad, sin embargo, hace la salvedad de que ambas instituciones conllevan a la extinción total del contrato y que solo se diferencian por la responsabilidad. En ese sentido tenemos que ambas legislaciones toman en cuenta la causa fin del contrato, la cual como ya se ha venido desarrollando constituye el elemento más importante en la celebración de un acto jurídico, pero si se ve frustrado bajo la óptica de lo desarrollado, no debe extinguirse el contrato pues en un estado en el que es el arrendatario quien recibe el daño causado por un hecho imprevisible, responde a la posibilidad de que el arrendador pueda soportar ese riesgo por un plazo razonable siempre y cuando su ejecución no devenga en inservible o inviable.

3.2.2. Propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva del arrendatario por el tiempo que dure el impedimento

Ahora, enfocándonos en lo que es la propuesta del presente trabajo de investigación, se tiene que, bajo el análisis realizado, la autora propone que el pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento de local comercial sea suspendido por el tiempo que dure el impedimento causado por un hecho imprevisible, ya que, durante este lapso, el arrendatario no usa ni goza el bien inmueble, por lo tanto, la causa fin del contrato por la cual se celebró se encuentra suspendida más no extinta. El fundamento radica en que si bien la causa fin no se ejecuta por cierto tiempo no significa en que el contrato devenga en inservible, puesto que los intereses de las partes

no se extinguen si este impedimento es temporal, en atención a ello se considera que esta suspensión de pago por el tiempo en que el arrendatario no pueda usar el bien, puede ser asumida fácilmente por el arrendador.

De esta forma, Vásquez (2020) desarrolla en una de sus hipótesis que, si la disponibilidad del empleo de alguna de las funciones relevantes del local comercial decae o se torna imposible, entonces el arrendador asumirá primariamente el costo económico de dicha situación (p 302), dicha posición es concordante y refuerza el presente trabajo, pues el autor citado hace referencia a que el arrendador asume el riesgo, sin embargo es menester hacer la diferenciación el riesgo de la utilizabilidad del bien y el riesgo empresarial, puesto que suele asociarse este último término a los contratos de arrendamiento ya que por lo general este se celebra para realizar una actividad empresarial, y como tal siempre buscará el empleo satisfactorio de los factores productivos, pero no siempre será de tal forma, pues estos se pueden verse modificados al alterarse las circunstancias cuya consecuencia directa es que no se conviertan en ingresos económicos.

Ahora, respecto de la explotación efectiva del bien, es decir para el fin por que se contrató, se debe diferenciar con la utilizabilidad, esta última implica las funciones contractualmente prometidas por el arrendador, y que en mérito a ello debe afrontar el riesgo, a diferencia del riesgo empresarial que lo debe afrontar el arrendatario porque él puede usar y gozar del bien, es decir realizar su actividad comercial por la que se contrató, nunca el factor de producción debe ser responsabilidad del arrendador pues ello no forma parte de la estructura del contrato al estar solo en la esfera de responsabilidad y riesgo del arrendatario.

Dicho análisis es sumamente necesario, pues la propuesta de este trabajo no es pretender que el arrendador asuma la responsabilidad del riesgo empresarial de los factores productivos del local comercial arrendado, sino que este en base a sus obligaciones garantice que el arrendatario use y goce del bien inmueble para el fin por el que se contrató, y que cuya inejecución de obligaciones no sea significado de extinción del mismo, ya que este tiene una función económica muy determinante en nuestro país.

3.2.3. Propuesta legislativa consistente en la implementación de un artículo en el Código Civil alusivo a la suspensión de la obligación del arrendatario de pagar la merced conductiva en supuestos de hechos imprevisibles

Una vez desarrollada propuesta, se ha planteado que la forma más adecuada de materializarla es mediante la implementación de un artículo en el Código Civil. Para tal efecto, se debe señalar que el contrato de arrendamiento tiene su apartado en el libro de Fuentes de las Obligaciones, en el cual se consigna la definición, obligaciones de las partes, modalidades de arrendamiento, etc., siendo ello así, es dentro de este acápite que se debería de ubicar el artículo. El legislador debe considerar que la presente propuesta solo es aplicable para los arrendamientos de local comercial, más no a los de vivienda, pues los factores que ello implica son totalmente distintos, dada la naturaleza misma del contrato.

Se plantea entonces que el artículo debería tener el siguiente texto, ante la imposibilidad de que el arrendatario use y goce el bien objeto del contrato, el arrendatario no está obligado a pagar la renta por el tiempo que dure el impedimento provocado por un hecho imprevisible.

Siendo necesario para ello que una redacción clara, que permita a las partes contractuales entenderlas y poder acogerse a ella con fines preventivos.

Conclusiones

1. Se ha determinado que no cualquier hecho que causa un daño debe ser considerado como un hecho imprevisible, pues este debe revestir ciertas características a efectos de que sean considerados como tal y que produzcan los esperados efectos que por su naturaleza le son inherentes, incluidos aquellos que el ordenamiento jurídico les reconoce. Para el caso del arrendamiento de local comercial, tenemos que el daño que estos produzcan debe afectar directa y únicamente al bien más no a las partes contractuales, pues solo así se garantizaría que la causa fin del contrato no se ejecute por cierto tiempo, situación que evidentemente ha sido ajena a la voluntad de las partes.
2. Asimismo, la propuesta de suspensión del pago de la merced conductiva responde a que el arrendatario por no destinar el bien para el fin por el cual fue contratado, no pague la merced conductiva, solo por el plazo que dura el impedimento, el cual no debe ser muy prolongado, de lo contrario el contrato devendría en insostenible, perjudicando así no solo al tráfico jurídico sino también al económico e inmobiliario, siendo necesario para ello implementar un artículo dentro del Código Civil en relación al tema.

Recomendaciones

1. Se debe determinar cuál será el intervalo de tiempo por el cual se deberá suspender el pago de la renta sin la necesidad de que este se extinga, tomando en cuenta que si el legislador no establece un plazo razonable el contrato devendría en inservible para las partes, o perjudicial para una.
2. Por otro lado, se debe establecer diferencias entre el riesgo de utilizabilidad y el riesgo empresarial, siendo que ambos son conceptos totalmente distintos, y que para la presente investigación el riesgo de utilizabilidad es el que se analiza, siendo que el riesgo empresarial no tiene relación ni constituye fundamento alguno.

Referencias

- Albaladejo, M. (1993). *El Negocio Jurídico*. Editorial Cometa S.A.
- Arias, E y Nieto, M. (). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. [Archivo PDF]. <https://drive.google.com/file/d/0Bx7Om1ou1oyINHRwdTItVjA3S00/view>
- Beltrán, J. (2017). *Imprecisiones en torno al caso fortuito y la fuerza mayor*. [Archivo PDF]. <https://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/Lumen13/IMPRECISIONES%20EN%20TORNO%20AL%20CASO%20FORTUITO.pdf>
- Castiñeira, J. (2015) *Inexigibilidad de la prestación contractual ante la alteración sobrevenida de las circunstancias* [Tesis de Doctorado, Universidad Ramón Llull]. <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/298721/tesisJorgeCasti%C3%B1eira.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cacñahuaray, R. (2018). *Calificación de los eventos de fuerza mayor en los contratos de concesión eléctrica*. [Tesis de Segunda Especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13932/CAC%C3%91AHUARAY MITMA RUTH NADHIESDA1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13932/CAC%C3%91AHUARAY%20MITMA%20RUTH%20NADHIESDA1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Carrasco, A. (2020). *Covid 19 y los efectos contractuales*. [Archivo PDF]. <https://www.gap.com/wp-content/uploads/2020/03/COVID-19-y-efectos-contractuales-1-4.pdf>
- Casación N°1693-2014 Lima, publicada el 30 de enero del 2017 en el Diario Oficial El Peruano.
- Castillo, M. (2017). *Derecho de las obligaciones*. Fondo Editorial
- Castillo, F. (2014). *Sobre las obligaciones y su clasificación*. [Archivo PDF]. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12697>
- Chávez, L y Crisoles, M. (2017). *Las pérdidas tributarias por caso fortuito y fuerza mayor en la determinación del impuesto a la renta aplicable a las empresas comercializadoras de motorepuestos de la provincia Tumbes 2016*. [Tesis de Licenciatura, Universidad de Tumbes]. <http://repositorio.untumbes.edu.pe/bitstream/handle/UNITUMBES/332/TESES%20%20CHAVEZ%20Y%20CRISOLES.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cusi, A. (2018). *La finalidad en el Acto Jurídico*. [Archivo PDF]. <https://andrescusi.blogspot.com/2018/08/la-finalidad-en-el-acto-juridico-andres.html>

Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Por el cual se declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19. 15 de marzo de 2020.

Del Hoyo, N. (2020). Efectos del coronavirus (covid-19) en los contratos. [Archivo PDF]. <https://pagbam.com/publicaciones/efectos-del-coronavirus-covid-19-en-loscontratos-por-nicolas-del-hoyo/>

Deloitte Legal (2020). *El impacto del Covid-19 en materia de contratación*. [Archivo PDF]. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ve/Documents/legal/impactocovid19-en-materia-de-contratacion.pdf>

Diez -Picazo, L. y Gullón, A. (2016). *Sistema de derecho civil*. Editorial Tecnos

Instituto Nacional de Estadística e Informática (2015). *Perú: Principales Resultados de la Encuesta Nacional de Empresas*. [Archivo PDF]. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1430/pdfs/libro.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Perú: Características de las viviendas particulares y los hogares Acceso a servicios básicos*. [Archivo PDF]. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/Libro.pdf

Freyre, M. y Molina, G. (2012). *El Contrato*. Editorial Motivensa.

Garrido, I. (2011). *Lo que queda del principio clásico pacta sunt servanda*. [Archivo PDF]. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5497978.pdf>.

Gastaldi, J. (2016). *La frustración del fin del contrato*. [Archivo PDF]. <http://www.derecho.uba.ar/docentes/pdf/estudios-de-derecho-privado/gastaldi.pdf>

González, J. (2000). *Derechos del arrendador*. Universidad Autónoma de México. . [Archivo PDF]. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/53/tc.pdf>

Lorenzetti, R. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. [Archivo PDF]. <https://drive.google.com/file/d/0Bx7Om1ou1oyIZzZhUnlieDYwcEU/view>

Llamas, E. (2011). *Alteración de las circunstancias y revisión contractual*. [Tesis de Doctorado, Universidad de Salamanca).

https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121147/DDP_FernandesdeAlmeidaRoberto_Tesis.pdf;jsessionid=07E42763D02B5FFD4FE3163F7F978E38?sequence=1

Martínez, M. (2014). *Sobre la construcción del principio pacta sunt servanda rebus sic stantibus, su aplicación a los contratos y estado actual de la cuestión*. [Archivo PDF]. https://zagan.unizar.es/record/32782/files/texto_completo.pdf

Melich, J. (2010). *La revisión judicial del contrato por onerosidad excesiva*. [Archivo PDF]. <http://www.rdpucv.cl/index.php/rderecho/article/download/436/409>.

Morales, R. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato*. (Tesis de Doctorado, Pontificia Universidad Católica del Perú) http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/4682/MORALES_HERVIAS_ROMULO_PATOLOGIAS_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mosquera, S.; Ramirez, D., Garcé, L. (2020). *Responsabilidad contractual del arrendatario frente a la prohibición en la prestación de servicios de centros de entrenamientos físicos y deportivos con ocasión de la pandemia COVID – 19 en el municipio de Cartago*. https://repository.ucc.edu.co/bitstream/20.500.12494/19959/1/2020_responsabilidad_contractual_arrendatario.pdf

Muro, M. y Torres, M. (2016). *La práctica contractual en sus modelos y documentos*. [Archivo PDF]. <https://andrescusiarrredondo.files.wordpress.com/2020/10/la-practica-contractual-ensus-modelos-y-documentos-tomo-i.pdf>

Orrego, J. (2020). *El contrato de arrendamiento*. [Archivo PDF]. <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teor%C3%ADa-del-contrato-y-contratos-en-particular/>

Osterling, F y Castillo, M. (2014). *Tratado de Derecho de Obligaciones: Algunos conceptos sobre la teoría general de las obligaciones*. [Archivo PDF]. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Algunos%20conceptos%20sobre%20la%20teoria%20general%20de%20obligaciones.pdf>

Palacios, E. (1994). *Algunos apuntes dogmáticos sobre el concepto de negocio jurídico*. [Archivo PDF]. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11402/11917>

Risso, M.; Ruocco, G. ; y otros (2020). *El derecho frente a la pandemia por Covid-19*. [Archivo PDF]. <http://www.scielo.edu.uy/pdf/rd/n21/2393-6193-rd-21-1.pdf>

Romero, F. (2013). *Acto Jurídico*. Editora Grijley E.I.R.L

- Taboada, L. (2016). *Acto jurídico, Negocio jurídico y Contrato*. Editora Grijley E.I.R.L
- Torres, A. (2011). *Teoría General del Contrato*. Pacífico Editores
- Urrejola, B. (2003). *Teoría de la Imprevisión*. [Tesis de Licenciatura, Universidad de Chile]. http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115225/de-urrejola_b.pdf?sequence=1
- Vargas, A. (2015). *Rebus Sic Stantibus, historia y aplicabilidad en Costa Rica en oposición al Pacta Sunt Servanda*. [Tesis de Licenciatura, Universidad de Costa Rica]. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Rebus-Sic-Stantibus-Historia-y-Aplicabilidad-en-Costa-Rica-en-Oposici%C3%B3n-al-Pacta-Sunt-Servanda.pdf>
- Varsi, E; Rosenvald, N & Andrei, M. (2020). *La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual*. [Archivo PDF]. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/abioeth/v26n1/1726-569X-abioeth-26-01-29.pdf>
- Vásquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. (tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo) Repositorio UCV http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vasquez, W. (2020). *Derecho de los Desastres: Covid-19*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Zaliasnik, A. (2020). *Obligaciones contractuales y fuerza mayor en tiempos de Covid-19*. [Archivo PDF]. <https://www.az.cl/wp-co>