

**UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA CIMA
FACULTAD DE DERECHO**



**“LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL
ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL
COVID-19 EN LOCALES DE LA ASOCIACIÓN
GALERÍA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE
LA CIUDAD DE TACNA PERIODO 2020”**

TESIS

Presentada por:

Natalia Luisa Quispe Apaza

Para obtener el Título Profesional de:

Abogado

TACNA - PERÚ

2022

INFORME DE REVISIÓN DE ORIGINALIDAD



12% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 15 palabras)

Exclusiones

- ▶ N.º de coincidencias excluidas

Fuentes principales

- 11%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 6%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

**UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA CIMA
FACULTAD DE DERECHO**



**“LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL
ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL
COVID-19 EN LOCALES DE LA ASOCIACIÓN
GALERÍA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE
LA CIUDAD DE TACNA PERIODO 2020”**

TESIS

Presentada por:

Natalia Luisa Quispe Apaza

Para obtener el Título Profesional de:

Abogado

TACNA - PERÚ

2022

**UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA CIMA
FACULTAD DE DERECHO**

TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL ESTADO DE
EMERGENCIA DECRETADO POR EL COVID-19 EN LOCALES DE LA
ASOCIACIÓN GALERÍA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE LA
CIUDAD DE TACNA PERIODO 2020**

Tesis sustentada y aprobada el 28 de diciembre del 2022; estando el jurado calificador integrado por:

PRESIDENTE :
Dr. JESUS ATAHUASI CHAPARRO

SECRETARIO :
Dra. HERMINIA SARMIENTO CHAMBI

VOCAL :
Dra. LESLY GUISELLA ROBLES VAZALLO

ASESOR :
Mg. RAMIRO VALDIVIA RODRIGUEZ

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos:

Don Nicanor, Doña Leonarda,

Maritza y Roberto.

AGRADECIMIENTO

A mis tíos y amigos.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
ÍNDICE GENERAL.....	vii
ÍNDICE DE TABLAS	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xiii
RESUMEN	xvi
ABSTRACT	xvii
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.1. Descripción del problema.....	3
1.2. Formulación del problema.....	5
<i>1.2.1. Problema general</i>	5
<i>1.2.2. Problemas específicos</i>	5
1.3. Objetivos de la investigación.....	6
<i>1.3.1. Objetivo general</i>	6
<i>1.3.2. Objetivos específicos</i>	6
1.4. Hipótesis de investigación.....	7
<i>1.4.1. Hipótesis general</i>	7
<i>1.4.2. Hipótesis específicas.</i>	7
1.5. Justificación de la investigación.....	8
1.6. Limitaciones de la investigación.....	9
1.7. Delimitación de la investigación.....	9
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	10
2.1. Antecedentes de la investigación.....	10

2.1.1. <i>Antecedentes internacionales</i>	10
2.1.2 <i>Antecedentes nacionales</i>	12
2.2. Bases teóricas.....	15
2.2.1. <i>Contratos de arrendamiento</i>	15
2.2.2. <i>El estado de emergencia</i>	26
2.3. Definición de términos básicos.....	31
CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	33
3.1. Tipo y nivel de investigación.....	33
3.1.1. <i>Tipo de investigación</i>	33
3.1.2. <i>Nivel de investigación</i>	33
3.2. Operacionalización de variables e indicadores.....	33
3.3. Población y muestra.....	35
3.3.1. <i>Población</i>	35
3.3.2. <i>Muestra</i>	35
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	36
3.4.1. <i>Técnicas</i>	36
3.4.2. <i>Instrumentos</i>	36
3.5. Tratamiento estadístico de datos.....	36
3.6. Procedimiento.....	37
CAPÍTULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	38
4.1. Análisis descriptivo de los resultados.....	38
4.2. Comprobación de hipótesis.....	68
CAPÍTULO V DISCUSIÓN	773
CAPÍTULO VI CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	77
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	79

ANEXOS 82

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de variables	34
Tabla 2 Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido suscrito por escrito. 38	
Tabla 3 Diga usted si el objeto del contrato de arrendamiento ha sido un local para la venta de sus productos o mercancías.	40
Tabla 4 El plazo del contrato de arrendamiento involucro el periodo del estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.....	41
Tabla 5 Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido objeto de prórroga por un plazo similar a lo acordado, que comprendió el estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.	42
Tabla 6 Diga usted si ha cumplido con el pago de la renta en el contrato de arrendamiento de forma regular durante el estado de emergencia de la COVID-19 decretado por el gobierno.....	43
Tabla 7 El arrendador ha cumplido con entregar el bien arrendado en la fecha y estado convenidos.	44
Tabla 8 Usted ha cumplido con pagar la garantía al inicio del contrato de arrendamiento, de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo acordado durante el estado de emergencia de la COVID -19.....	45
Tabla 9 Usted ha cumplido con efectuar el pago de la renta en los contratos de arrendamiento utilizando medios de pago bancarios cuando supere un US\$ 1,000 o S/3,500 durante el estado de emergencia de la COVID-19.	46
Tabla 10 El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido objeto de declaración de invalidez por existir vicios o defectos con posterioridad a su celebración (recisión) durante el estado de emergencia de la COVID-19.	47
Tabla 11 El contrato de arrendamiento celebrado válidamente por usted y el propietario ha sido objeto de termino antes de su vencimiento (resolución) como consecuencia del aislamiento social durante el estado de emergencia de la COVID-19.	48

Tabla 12 El contrato de arrendamiento celebrado por usted fue dejado sin efecto por causal de aislamiento social (revocación) durante el estado de emergencia de la COVID-19.	49
Tabla 13 El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido nulo durante el estado de emergencia de la COVID-19.	50
Tabla 14 La declaratoria del estado de emergencia a afectado la realización de sus actividades económicas.	51
Tabla 15 El aislamiento social decretado por el gobierno como consecuencia de la COVID-19 ha impedido que los compradores acudan a sus negocios.	52
Tabla 16 Si la suspensión de actividades económicas durante el estado de emergencia de la COVID-19 le ha permitido generar ingresos.....	53
Tabla 17 Para evitar el incumplimiento se renegocio el contrato de arrendamiento reduciéndose el monto de la renta pactada.	54
Tabla 18 Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de fuerza mayor o caso fortuito previste en el código civil.....	55
Tabla 19 Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de imposibilidad de la contraprestación por causa del aislamiento social previste en el código civil.	56
Tabla 20 Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de excesiva onerosidad de la prestación previsto en el código civil.....	57
Tabla 21 Se expidió alguna norma legal que suspendiera el pago de la renta en el contrato de arrendamiento por un plazo determinado durante en estado de emergencia de la COVID-19.	58
Tabla 22 Si el Juez en su caso ha dictado alguna sentencia favorable que suspenda el pago de la renta convenida por un plazo determinado como	

consecuencia de la declaratoria del estado de emergencia de la COVID-19.....	59
Tabla 23 Variable independiente contratos de arrendamiento.....	60
Tabla 24 Dimensión acuerdo de voluntades.....	61
Tabla 25 Dimensión obligaciones legales civiles.....	62
Tabla 26 Dimensión formas de conclusión.....	63
Tabla 27 Variable dependiente estado de emergencia.....	64
Tabla 28 Dimensión normativa.....	65
Tabla 29 Dimensión efectos contractuales.....	66
Tabla 30 Dimensión intervencionismo estatal.....	67
Tabla 31 Prueba de normalidad variable contratos de arrendamiento.....	99
Tabla 32 Prueba de normalidad variable estado de emergencia.....	100
Tabla 33 Índice de consistencia interna para el cuestionario de contratos de arrendamiento.....	101
Tabla 34 Índice de consistencia interna para el cuestionario de estado de emergencia.....	102

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido suscrito por escrito.	38
Figura 2 Diga usted si el objeto del contrato de arrendamiento ha sido un local para la venta de sus productos o mercancías.	40
Figura 3 El plazo del contrato de arrendamiento involucro el periodo del estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.....	41
Figura 4 Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido objeto de prórroga por un plazo similar a lo acordado, que comprendió el estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.	42
Figura 5 Diga usted si ha cumplido con el pago de la renta en el contrato de arrendamiento de forma regular durante el estado de emergencia de la COVID-19 decretado por el gobierno.	43
Figura 6 El arrendador ha cumplido con entregar el bien arrendado en la fecha y estado convenidos.....	44
Figura 7 Usted ha cumplido con pagar la garantía al inicio del contrato de arrendamiento, de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo acordado durante el estado de emergencia de la COVID -19.....	45
Figura 8 Usted ha cumplido con efectuar el pago de la renta en los contratos de arrendamiento utilizando medios de pago bancarios cuando supere un US\$ 1,000 o S/3,500 durante el estado de emergencia de la COVID-19.	46
Figura 9 El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido objeto de declaración de invalidez por existir vicios o defectos con posterioridad a su celebración (recisión) durante el estado de emergencia de la COVID-19.	47
Figura 10 El contrato de arrendamiento celebrado válidamente por usted y el propietario ha sido objeto de termino antes de su vencimiento (resolución) como consecuencia del aislamiento social durante el estado de emergencia de la COVID-19.	48

Figura 11 El contrato de arrendamiento celebrado por usted fue dejado sin efecto por causal de aislamiento social (revocación) durante el estado de emergencia de la COVID-19.....	49
Figura 12 El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido nulo durante el estado de emergencia de la COVID-19.....	50
Figura 13 La declaratoria del estado de emergencia a afectado la realización de sus actividades económicas.....	51
Figura 14 El aislamiento social decretado por el gobierno como consecuencia de la COVID-19 ha impedido que los compradores acudan a sus negocios.....	52
Figura 15 Si la suspensión de actividades económicas durante el estado de emergencia de la COVID-19 le ha permitido generar ingresos.	53
Figura 16 Para evitar el incumplimiento se renegocio el contrato de arrendamiento reduciéndose el monto de la renta pactada.....	54
Figura 17 Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de fuerza mayor o caso fortuito previsto en el código civil.	55
Figura 18 Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de imposibilidad de la contraprestación por causa del aislamiento social previsto en el código civil.....	56
Figura 19 Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de excesiva onerosidad de la prestación previsto en el código civil. .	57
Figura 20 Se expidió alguna norma legal que suspendiera el pago de la renta en el contrato de arrendamiento por un plazo determinado durante en estado de emergencia de la COVID-19.....	58
Figura 21 Si el Juez en su caso ha dictado alguna sentencia favorable que suspenda el pago de la renta convenida por un plazo determinado como	

consecuencia de la declaratoria del estado de emergencia de la COVID-19.....	59
Figura 22 Variable independiente contratos de arrendamiento.	60
Figura 23 Dimensión acuerdo de voluntades.....	61
Figura 24 Dimensión obligaciones legales civiles.....	62
Figura 25 Dimensión formas de conclusión.	63
Figura 26 Variable dependiente estado de emergencia.....	64
Figura 27 Dimensión normativa	65
Figura 28 Dimensión efectos contractuales.	66
Figura 29 Dimensión intervencionismo estatal.....	67

RESUMEN

Este estudio se propuso “Determinar el porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020”. Metodológicamente el tipo de investigación es básica, de nivel descriptiva y diseño no experimental, tomando como grupo poblacional a 300 inquilinos de la asociación materia de estudio ubicados en la ciudad de Tacna durante el año 2020, de los cuales se seleccionó una muestra de 170. A dicha muestra se le aplicó la técnica de encuesta mediante un cuestionario como instrumento a fin de poder extraer la información requerida. De ello, se obtuvo como resultado que los contratos de arrendamiento el 64,1% la mayoría de la población estudio presentó un nivel alto de cumplimiento de los contratos de arrendamiento celebrados, el 25,9% nivel medio y sólo el 10,0% un nivel bajo; con lo cual, se determinó que, el 10,0% presentaron un nivel bajo de cumplimiento un de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia. Finalmente, se concluye que, el 51,2% presentaron un nivel bajo de cumplimiento de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia.

Palabras clave: Normativas, arrendamiento, pandemia, contratos.

ABSTRACT

This study proposed to "Determine the percentage of non-compliance in lease contracts during the state of emergency decreed by COVID-19 in premises of the Coronel Mendoza Shopping Gallery Association in the city of Tacna, period 2020". Methodologically, the type of research is basic, descriptive level and non-experimental design, taking as a population group 300 tenants of the association under study located in the city of Tacna during the year 2020, from which a sample of 170 was selected. The survey technique was applied to said sample using a questionnaire as an instrument in order to extract the required information. From this, the result was that 64.1% of the majority of the study population presented a high level of compliance with the lease contracts entered into, 25.9% a medium level and only 10.0% a low level; Thus, it was determined that 10.0% had a low level of compliance with the lease contracts during the state of emergency. Finally, it is concluded that 51.2% had a low level of compliance with the lease contracts during the state of emergency.

Keywords: *Regulations, lease, pandemic, contracts.*

INTRODUCCIÓN

Con la declaratoria del estado de emergencia y otras medidas preventivas que se dieron a causa de la pandemia COVID-19, nuestro país ha venido sufriendo una serie de cambios en las modalidades de contrato, la vigencia de estos, así como los términos, en algunos casos, suponen una transgresión al derecho de propiedad para los arrendatarios ya que durante dicho periodo no pudieron ejercer de manera efectiva lo establecido y pactado con el inquilino.

En base a ello, es que el presente estudio tuvo la finalidad de analizar e indicar el nivel en que se estaban incumpliendo los términos establecidos en los contratos de arrendamiento para una asociación de comerciantes. Por lo que, en realidad estaba causando por un lado perjuicio a los propietarios y de la misma forma a los inquilinos, en mérito que con la prohibición de salir de casa a realizar aspectos de negocios o ventas no se podía desarrollar a la total como se suscitaba antes de la pandemia.

En muchas oportunidades ante el incumpliendo del pago del arriendo, la empresa siendo el arrendador tiene la facultad para poder emplazarle judicialmente al inquilino con lo que podría producirse el desalojo. Un punto muy importante e interesante es que por razones de fuerza mayor como lo que es la pandemia, siendo un evento extraordinario, sería posible la suspensión del pago del alquiler mientras dure la pandemia, a fin de que se no se afecte el aspecto jurídico que podrían ser inmersos en el futuro. Es así que esta situación se ha generado en los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna; asimismo, en los otros locales comerciales de la Galería Comercial “Coronel Mendoza”, Túpac Amaru”, “Luis Banchero”, “Bolognesi”, “28 de Julio; en sí, en toda la región, país y del mundo.

En este sentido, el estudio se desarrolló en base a las siguientes estructuras:

En el capítulo uno se realizó el planteamiento del problema de la investigación en donde se detalla la descripción de la problemática identificada, la formulación del problema de manera general y específica, se indican los objetivos, hipótesis, justificación, limitación y delimitaciones del estudio.

En el capítulo dos se plasmaron el marco teórico, en donde se detallaron los antecedentes desarrollados en torno a las variables en el contexto local, nacional e internacional. De igual forma se realizó el desarrollo de los fundamentos teóricos y la definición de términos empleados en el estudio de manera que se brinde una mayor comprensión de ciertos términos.

En el capítulo tres se indica la metodología de la investigación, el mismo, que se aplicó para desarrollar el estudio con es el tipo, nivel, la operacionalización de las variables, grupo poblacional, la muestra, técnicas, instrumentos, el tratamiento estadístico de datos y el procesamiento que se le dio a la información recabada.

En el capítulo cuarto se presentaron los resultados de la investigación, los mismos que fueron obtenidos por medio de proceso estadísticos que se le dio a la información recabada de la encuesta, la comprobación de hipótesis.

En el capítulo quinto, se realizó la discusión de resultados.

En el capítulo sexto, se describió las conclusiones de la investigación y recomendaciones que han arribado. Finalmente, están insertas las referencias bibliográficas y los anexos correspondientes.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

La pandemia generada por el COVID-19 a inicios del año 2020 ha afectado de una manera drástica la salud de las personas y del mundo entero, consecuencia de ello, también la economía ha cambiado porque el aislamiento sanitario no ha permitido afrontar las distintas obligaciones

Antes de este caso fortuito, como está claro, las diferentes actividades económicas tenían un dinamismo y desarrollo inmenso. Es así que, la situación de los locales comerciales de la Galería Comercial “Coronel Mendoza”, Túpac Amaru”, “Luis Bancharo”, “Bolognesi”, “28 de Julio” y todos los demás que operan en la ciudad de Tacna sufrieron un colapso terrible. Antes de la pandemia, los locales comerciales eran conducidos por sus propietarios o por arrendatarios. Durante la vigencia del COVID-19, algunos puestos comerciales cerraron y algunos han sido arrendados, con el fin de generar ingresos económicos y así solucionar sus obligaciones con las entidades bancarias, sobre todo.

Sin duda alguna, luego de extenderse a nivel mundial el Corona Virus del COVID-19, el gobierno peruano decretó el 15 de marzo del año 2020 el “Estado de Emergencia”, el cual vivimos hasta hoy, mediante Decretos Supremos sucesivos, desde aquel D.S. No. 044-2020-PCM (Presidencia de Consejo de Ministros). Con este aislamiento sanitario quedó afectado el comercio, el mundo financiero, y toda la cadena productiva del Perú y del mundo. No solo fue la salud humana de toda la Nación, fue de todo el mundo. Asimismo, el Decreto de Urgencia No. 26-2020 (Poder Ejecutivo) estableció una serie de medidas excepcionales y temporales con el propósito de que no se propague el Corona Virus. El aislamiento social obligatorio comprometió el cierre de locales comerciales de toda índole: restaurantes, hoteles, salas cinematográficas, etc. Es decir, la mayoría de las actividades comerciales fueron suspendidas, salvo los mercados, la banca comercial, las farmacias, lo

que en la práctica significaba casi una nula actividad económica, lo cual supuso el cierre obligatorio de la mayoría de establecimientos comerciales o de servicios salvo las permitidas por ley.

Este escenario de fuerza, ha traído la falta de ingresos y/o liquidez a los empresarios y a todos aquellos que viven del mundo comercial. Dueños, arrendatarios y todo tipo de emprendedores sufrieron un colapso económico inesperado. Algunos pretendieron poner en arriendo su local sin mayor éxito, porque al no poder realizar la venta habitual de bienes no podían cumplir con los acuerdos suscritos. Generándose así el incumplimiento contractual pactado, perjudicando al arrendador del inmueble alquilado, He ahí el dilema que me invitó para realizar la presente investigación. Por un lado: están los arrendadores y otro lado, están los arrendatarios. Los precios de la merced conductiva fueron variando, y sobre todo bajando conforme fue deteniéndose el movimiento económico.

Como sabemos, ante el incumpliendo del pago del arriendo, la empresa siendo el arrendador tiene la facultad para poder emplazarle judicialmente al inquilino con lo que podría producirse el desalojo. Un punto muy importante e interesante es que por razones de fuerza mayor como lo que es la pandemia, siendo un evento extraordinario, sería posible la suspensión del pago del alquiler mientras dure la pandemia. Así se evitaría las responsabilidades civiles como por ejemplo lo que es la indemnización por el daño y el perjuicio que estaría causándole al arrendador y eventualmente la resolución del contrato.

Al inicio, la cuarentena significó un reto muy grande para los centros comerciales y la mayoría de ellos, como son los restaurantes encontraron una manera de subsistir mediante aplicativos virtuales o lo que son las plataformas, muchos son el pago indirecto como es el YAPE, PLIN, TUNKI en los cuales ellos ofrecían sus productos. Debemos tener en cuenta que, esto implicó un proceso de adaptación en un 80%, pues no tenían experiencia en lo que eran los canales digitales. La forma de consumir cambió en muchos

sectores, por las medidas dictaminadas ya que era un medio de prevención de contagio del COVID-19.

Los más beneficiados fueron las industrias dedicadas a producir productos de primera necesidad. En cambio, los centros comerciales que antes impulsaban el comercio decayeron. Por las restricciones sanitarias tuvieron que cerrar sus negocios y como tal no generaron ingresos. Consecuentemente, esto afectó la renta de alquiler, al no haber recaudación, no hubo manera de pagar u obtener algún beneficio económico para dar cumplimiento con el pago del alquiler al arrendador. Con mayor razón cobró importancia la investigación que propongo.

Por este motivo, ví necesario determinar mediante este trabajo de investigación el nivel de incumplimiento de los contratos de arrendamiento, relacionándolo al contexto actual en la que nos encontramos, tal como mencionamos líneas arriba, por razón de fuerza mayor el arrendador se ha visto imposibilitado de poder accionar judicialmente para obtener una sentencia a su favor, lo cual es un justificante razonable en el Estado de Emergencia.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuál es el porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza en la ciudad de Tacna en el período 2020?

1.2.2. Problemas específicos

a. ¿En qué medida la falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna en el período 2020?

b. ¿En qué nivel, las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna en el período 2020?

c. ¿De qué manera las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta del pago durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020?

d. ¿De qué manera la legislación y/o doctrina civil prevé soluciones ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar el porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

1.3.2. Objetivos específicos

a. Determinar en qué medida la falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

b. Determinar en qué nivel las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

c. Determinar de qué manera las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

d. Determinar de qué manera la legislación y/o doctrina civil prevé soluciones ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

1.4. Hipótesis de investigación

1.4.1. Hipótesis general

El porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento es del 90% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

1.4.2. Hipótesis específicas

a. La falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento en un nivel medio durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

b. Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia en un nivel bajo durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

c. Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago mediante la disminución de la renta convenida durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en la ciudad de Tacna período 2020.

d. La legislación y/o doctrina civil prevé soluciones ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza como las teorías de la excesiva onerosidad de la prestación, fuerza mayor y caso fortuito, durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

1.5. Justificación de la investigación

Desde el punto de **vista teórico**, en la investigación se abordó la parte conceptual y conocimiento científico referido sobre el arrendamiento, contrato de arrendamiento, estado de emergencia entre otros que dan fortaleza a la investigación; y, además, se desarrolla el marco jurídico ante un hecho de fuerza mayor suscitado en Tacna, en el Perú y en el Mundo. Es necesario conocer el aspecto teórico científico con la finalidad de incrementar dichos conocimientos. El contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en nuestro Código Civil, se da en el momento en que el propietario de un bien cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de una renta. Estas figuras jurídicas se diferencian en que el primero cede la posesión de su bien, mientras que el segundo accede a dicho bien a cambio de un pago.

Desde el punto de **vista metodológico**, en este trabajo de investigación, que es de tipo descriptivo estuvo enfocado al desarrollo del incumplimiento del pago de la renta en los contratos de arrendamiento del Centro Comercial Coronel Mendoza, en un contexto de fuerza mayor como es el COVID-19; lo cual, obligó a nuestro país a tomar medidas extremas, así como la restricción de un derecho como es el libre tránsito y el desplazamiento de las personas.

Desde el punto de **vista práctico**, este estudio pretendió describir una realidad jurídica existente, siendo que los problemas identificados recaen en el incumplimiento de las relaciones contractuales, tomando más énfasis a lo que son los locales comerciales ya que se ven perjudicados en poder realizar con normalidad su actividad diaria, siendo este su medio de subsistencia y dando lugar al incumplimiento a las obligaciones de pago con los

propietarios. En este sentido, se abordó las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, las cuales fueron celebrados con anterioridad al surgimiento de esta pandemia y se han visto afectados para dar cumplimiento en determinadas prestaciones que se exigen según el término fijado entre ambas partes, ya sea de ejecución continua o periódica.

1.6. Limitaciones de la investigación

Para el desarrollo y obtención de los datos requeridos no se tuvo mayor problema; sin embargo, es importante mencionar que debido a que la información es reciente tiene un volumen menor al que se hallaría de ser un tema más antiguo y tratado por otros investigadores. A pesar de ello, se hizo lo posible por obtener información verídica y confiable de las fuentes.

1.7. Delimitación de la investigación

El presente trabajo de investigación se centró exclusivamente en el régimen legal aplicable a las relaciones contractuales derivadas de los contratos de arrendamientos celebrados en el Centro Comercial de la Galería Coronel Mendoza antes de la pandemia y que determinaron en el no cumplimiento de las prestaciones como es el no pago de los arriendos del arrendatario a favor del arrendador en la provincia de Tacna.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

Agudelo (2021), en su tesis titulado “*El COVID-19 como evento de fuerza mayor y caso fortuito en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial*” – Colombia. El propósito de la investigación es que el tema de los contratos de arrendamiento se diferencia de lo comercial y lo Civil. Los contratos de alquileres de los locales comerciales se regulan de cierta manera ya que estos tenían una forma especial puesto que estos bienes inmuebles otorgaban el derecho de usarlo y el goce que provenía de este. Desde la óptica de la metodología se ha realizado el análisis jurídico, la posibilidad de alegar la ausencia de responsabilidad por el incumplimiento contractual; es así, que puede deducir que la legislación colombiana da una analogía normativa las cuales dan paso para la aplicación establecidas en el C.C Colombiano para así subsanar dichos vacíos. En los artículos 518 a 524 del Decreto 410 de 197 son los que regulan estos contratos de arrendamiento De tal forma, el Código de Comercio en el cual solo en dos artículos regulan lo que vendría ser la finalización del contrato de arrendamientos, en uno se expresa sobre las cláusulas en las cuales es invocado por parte del arrendador para que no sea renovado dicho contrato, mas no para terminarlo en el transcurso de ejecución y el segundo es el procedimiento que da como garantía para que dicho desalojo se pueda dar de manera justa de acuerdo a derecho, ya que salvaguarda a la parte más débil del contrato, que vendría a ser el arrendatario. Tenemos en cuenta de que se aplica un principio muy importante que es la de la buena fe. Finalmente, concluye que el arrendatario, no encuentra causal alguna para terminar el contrato de arrendamiento de manera unilateral, ya que los eventos generados por la propagación de la enfermedad COVID-19, no se pueden encajar en

ninguna de las casuales de terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral.

De acuerdo con **Ninamanco** (2021), en su artículo científico, señala que en Alemania no se llegó a realizar los desalojos ya que tomaron la medida de suspender el pago de dicho alquiler por un tiempo de 6 meses, debemos tener en cuenta un punto muy importante en el caso de que, si el arrendador carecía de recursos económico a causa del no cumplimiento de pago de arrendamiento, este tenía a su favor un subsidio del monto de 3000(tres mil) Euros mensuales. Por otro lado, esto no quiere decir que el arrendatario se libraba de su responsabilidad con el pago del local, el cumplimiento se realizaría cuando las medidas de emergencia sanitaria acabaran. En el país de España la situación se pinta de manera diferente, considerando que aquí no se realizaban los desalojos contra los arrendatarios y tampoco había ningún tipo de amonestación de parte del Estado hacia los arrendadores. Lo que se buscaba era de que las partes entren, en un tema de negociación y esta sea favorable para ambos sin perjudicar el uno al otro.

Mejía (2021), indica que en su estudio titulado “*La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano*”, Ecuador. Su objetivo es analizar a través del Derecho Comparado latinoamericano la forma de fijación de los cánones de arrendamiento máximos, para determinar similitudes, diferencias y sus repercusiones jurídicas. Metodológicamente el estudio es en base al método inductivo, descriptivo e histórico; asimismo, de enfoque cualitativo, diseño no experimental, con una población y muestra de dos jueces, y dos secretarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, así como de cinco arrendadores y cinco arrendatarios, la técnica que se ha empleado es la encuesta. Siendo el resultado que En el Ecuador existen altos porcentajes de contratos de arrendamiento, diversos factores son los que impulsan a que se dé esta particularidad. Finalmente, concluye que La presente investigación ha permitido realizar un análisis crítico y reflexivo, a través del Derecho Comparado latinoamericano, respecto de la forma de fijación de los cánones de arrendamiento máximos, pudiendo establecer que existen muchas

coincidencias en las legislaciones estudiadas, en tanto que las diferencias no son tan marcadas; también se da el desconocimiento de los contratantes es uno de los factores principales para que en lo posterior existan discrepancias, haciéndose evidenciable la inobservancia de la Ley, siendo este un problema latente de nuestra sociedad.

Fuentes (2021), en el trabajo de investigación denominado “*De las implicaciones en el contrato de arrendamiento de las medidas adoptadas por el gobierno nacional para la contención y manejo de la pandemia ocasionada por el COVID 19*” – Colombia. Su objetivo es realizar un análisis acerca del efecto de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y los gobiernos locales con el ánimo de contener la propagación de la actual pandemia ocasionada por el COVID-19, sobre las obligaciones generadas en el marco de un contrato de arrendamiento. La metodología usada es del enfoque cualitativo, la técnica de análisis documental. Cuyo resultado y conclusión es que tales medidas no constituyen en sí mismas y de manera general, respecto de todos los contratantes (arrendador y arrendatario), una causal de extinción de sus obligaciones, existen en el ordenamiento jurídico otras opciones para resolver situaciones. Puesto que el contrato como principal manifestación de la autonomía privada y fuente de obligaciones, está sometido a limitaciones que propenden por el bien común.

2.1.2 Antecedentes nacionales

Pita (2022), en su tesis titulado “*Cumplimiento de los contratos de arrendamiento en una declaratoria de emergencia*”; en su objetivo indica que es determinar si es indispensable la intervención del Estado ante el incumplimiento de los arrendatarios, dada la coyuntura nacional. En la metodología se ha utilizado la técnica de la revisión literaria o análisis documental, método analítico, enfoque cualitativo, la técnica de fichaje y los instrumentos de fichas textuales y fichas bibliográficas. Asimismo, en el logro de los resultados se ha previsto sobre el contrato de arrendamiento parte de una relación contractual, que es originada por el acto de voluntad que tienen las partes (arrendador - arrendatario), las cuales se comprometen entre sí, por

un lado, el arrendador que cede temporalmente el uso de un bien a cambio de una renta y por el otro el arrendatario que hará uso de dicho bien con la obligación mencionada; de este modo se generan derechos y obligaciones entre sí. Sin embargo, durante los últimos años frente a la pandemia generada por la covid-19, la cual se originó en China, el Perú, se vio en la necesidad de dictar una declaratoria de emergencia en el país, mediante D.S. 044-2020 PCM, el cual restringió una serie de derechos reconocidos en nuestra Carta Magna, como es el de la libertad de reunión, libre tránsito, etc, para de esta manera frenar los contagios. Concluyendo que sí, es necesaria la intervención del Estado para regular los incumplimientos en los contratos de arrendamiento, por lo que su intervención no implicaría una vulneración al artículo 62 de la Constitución.

Acero (2020), en la tesis titulado “*Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima 2020*”; en marca como objetivo la de determinar qué consecuencias jurídicas se originan en los contratos de arrendamiento comercial a raíz del estado de emergencia covid-19 en Lima 2020. La metodología utilizada tiene enfoque cualitativo, tipo básica y con diseño de estudio de caso; y, la información recabada se ha basado en la triangulación de datos, se aplicó la técnica de entrevista a abogados con experiencia en el ámbito civil; asimismo, el análisis documental. Como resultado se evidencia que es el incumplimiento en la contraprestación debido a la imposibilidad de realizar actividad económica por parte del arrendatario y la segunda es la afectación del contrato o adenda del mismo. En la conclusión determin que el estado de emergencia declarado por el gobierno a raíz del covid 19 ha repercutido de manera directa en los contratos de arrendamiento comercial, generando un conflicto entre las partes contractuales lo que desencadena la necesidad de modificar el contrato o en todo caso la resolución.

Requena y Serpa (2020), en esta tesis denominada “*Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria*”; el objetivo propuesto es fundamentar de qué manera se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el

Estado de emergencia sanitaria. Siendo la metodología utilizada de enfoque cualitativo, tipo básico, diseño no experimental, investigación documental con una técnica de sistematización bibliográfica, la población fue seleccionado en base a no probabilístico, el método de análisis de la triangulación donde se empleó el programa informático atlas.ti. El resultado es que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles si se ven afectados durante el estado de emergencia sanitaria o la situación que acarrea como una problemática que es la pandemia, el conflicto se considera fuerza mayor y caso fortuito. También se habla de la merced conductiva, la cual se puede entender como onerosa cuando la parte que se vea afectada en gran magnitud (pacta sunt servanda) en el cual habrá un acuerdo para cada caso en concreto. Pero si su cumplimiento se ve afectado con la medida del aislamiento social obligatorio primará la voluntad de ambas partes respecto de algún incumplimiento. Concluye expresando que los contratos de alquileres de los bienes inmuebles tendrán una gran afectación durante el estado de emergencia que fue decretado por el Estado, El aislamiento obligatorio ha generado, que muchas de las personas, en un 90% no generaron producción y como consecuencia dejaron de percibir ingresos. Esto los ha llevado a enfrentar una falta contractual como es el incumplimiento de los pagos en los contratos. Estos incumplimientos surgieron a causa de la pandemia, lo cual podemos decir que es un hecho fortuito y fuerza mayor y es así que tuvieron la problemática en lo que es la virtud de la autonomía y la libertad contractual entre el arrendador y arrendatario.

Vásquez (2017), señala en su tesis denominada “*La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*”; cuya finalidad es determinar si existía alguna coherencia con las diversas normas vigentes que regulaban el proceso de desalojo como causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento. El autor considera en la metodología un enfoque cualitativo, las técnicas de recolección de datos que utilizó son la entrevista, análisis jurisprudencial y normativo, un método sistemático y exegético. Es una problemática a nivel nacional dado que no se ha tomado las medidas correspondientes o dar

seguridad jurídica a los arrendadores. Lo que busca esta tesis como resultado es comprobar la eficacia al momento de hacer valer los derechos del arrendador, cuando el arrendatario cae en el incumplimiento de contratos de arrendamiento. Se concluye, que no hay coherencia o alguna similitud entre las normas respecto al desalojo en caso que se configure el incumplimiento del pago por alquiler del bien inmueble de parte del inquilino. La normativa no le da la solución a la seguridad que debe gozar el arrendador en recuperar su bien cedido.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Contrato de arrendamiento

Arrendamiento

Freyre (2020), indica que en numeral 1666 del Código Civil, define por arrendamiento "el arrendador se ve obligado a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida".

Como podemos apreciar, entre arrendador y arrendatario se establece una relación jurídica, a la cual ambos están obligados a cumplirla, es decir que el arrendatario está obligado a cancelar una determinada suma de dinero por el bien recibido temporalmente.

La relación jurídica es cambiante ya que el arrendador va a exigir de que se le cumpla con el pago de la renta convenida de igual manera el arrendatario tiene el derecho de que también se le cumpla con la entrega de la posesión del bien y conservación de ello. Lo que puede desencadenar en un conflicto de intereses. Por un lado, el arrendador exigirá que se pague lo que le corresponde por el bien arrendado. Por otro lado, el arrendatario dará sus razones del por qué ha retrasado su pago.

Derecho personal o real:

Es muy interesante este tema, el cual se centra en una discusión: si el arrendatario goza de un derecho real o personal o simplemente no lo tiene ese

derecho. Pero, debemos tener en cuenta de que la doctrina no tiene una posición unánime o única.

Pezet (1984) señala lo siguiente que, “la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento en virtud a todo el argumento esgrimido es un derecho personal ya que en nuestro ordenamiento jurídico lo estipula de igual manera”.

Esta discusión quiere o busca determinar si el arrendatario es un titular de crédito u obligacional. Y, ese caso no es, según mi punto de vista se caracteriza por ser de ejercicio mediato o indirecto lo que quiere decir, es que va requerir de una conducta colaborativa del deudor. Si se considera de oponibilidad relativa solo será contra el deudor y será temporal en el tiempo: Pero si fuera titular de un derecho real este será de ejercicio inmediato o directo, lo cual indica que será ejercido directamente sobre el bien este es considerado de oponibilidad absoluta o ERGA OMNES (contra todos) y será permanente en el tiempo.

El Doctor Pezet (1984) comenta lo siguiente respecto al mismo tema discutible. Para él, su punto de vista reconoce que la naturaleza jurídica surge de las relaciones contractuales ya que en el inciso 1 del artículo 1708 protege el derecho que tiene el arrendatario. Claro, se debe tener en cuenta de que el adquirente debe respetar la existencia de dicho contrato por el principio de publicidad registral, esto quiere decir, que se tuvo conocimiento cuando se celebró dicho acto contractual.

El Código Civil establece la necesidad de una conducta colaborativa del arrendador respecto al derecho de goce a favor del arrendatario. En el artículo 1680 indica lo siguiente sobre la obligación del arrendador:

1: A mantener al arrendatario, el bien en perfectas condiciones tal como lo recibió. Sin causar daños ni perjuicios durante el tiempo que dure el contrato de arrendamiento. La conservación del bien será mantenerlo en buen estado para el fin del arrendamiento.

2: A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

Como se advierte, el mantenimiento del bien debe estar en un buen estado, porque es un deber del arrendatario, para dar así cumplimiento al arrendamiento y de ser necesarias, puede efectuar las reparaciones pertinentes. El derecho del arrendatario es uno personal, de crédito u obligacional, tampoco es inmediato o directo del goce del arrendatario ya que dentro de las obligaciones que este tiene encontramos cortapisas que van a afirmar el goce de su derecho sin ninguna intervención. En el artículo 1681 de nuestro Código Civil establece: en el numeral 1 (usar el bien solo para el destino que se pactó en el contrato de arrendamiento), en el numeral 4 (dar aviso al arrendador de cualquier problema en el bien para que así este teniendo la posesión mediata actúe de manera correspondiente), en el numeral 5 (permitir al arrendador que pueda inspeccionar el bien por causa justificable, previo aviso de siete días), en el numeral 8(no introducir o realizar cambios al bien sin el consentimiento del arrendador), y en el numeral 9 (no subarrendar el bien, ni ceder el contrato, sin el consentimiento escrito del arrendador).

Como se puede ver el ejercicio del arrendatario no es directo ni inmediato pues se encuentra limitado dado que va a requerir la colaboración necesaria del arrendador para ejecutar o modificar el bien.

2.2.1.1. Características

2.2.1.1.1. Típico y nominado

La regulación legal del **contrato de arrendamiento** el cual se ubica en el título VI (arrendamiento), de la sección segunda (contratos nominados) del libro VII (fuentes de las obligaciones), entre los artículos 1666 a 1712, la cual permite afirmar que el contrato de arrendamiento es típico por estar regulado en nuestro ordenamiento jurídico y es nominado ya que es reconocido legal y socialmente.

2.2.1.1.2. Autónomo

Es autónomo porque su existencia o el surgimiento, no depende de la preexistencia de otro contrato que le dé lugar, así como en el caso del contrato de compraventa caso contrario sucede en los contratos de hipoteca o fianza.

Freyre (2007) señala que el arrendamiento será un contrato principal, ya que este no dependerá de otro; pero, de ello sí dependerá jurídicamente lo que es el subarrendamiento ya que necesariamente le sigue al principal.

Un interesante punto de vista expresado a ello decimos que este autor no discute el carácter de autónomo, más bien enfatiza, por esa misma característica, el antecedente del contrato de subarrendamiento.

Sin dar discusión a la parte del carácter autónomo, recuerda que de él se desprende la famosa garantía, que junto a ello está el adelanto del pago de la renta para así cubrir cualquier daño o deterioro de bien, más allá del uso normal que se haya pactado en el contrato.

2.2.1.1.3. Consensual

Esta característica nos indica que solo basta para su formación el consenso de las partes. Lo que quiere decir, es que solo se necesita el acuerdo de las voluntades de ambas partes. De tal manera que se crea la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario y un punto muy importante es que no es necesario firmarlo en un documento. Es decir, que puede ser un acuerdo verbal, un pacto de caballeros entre las partes, y que corresponde a nuestro derecho consuetudinario.

2.2.1.1.4. Con prestaciones recíprocas

De acuerdo a nuestro Código Civil Peruano en su articulado 1666 nos dice que el arrendador está obligado a ceder el uso de un bien por un el plazo acordado, y que el arrendatario está obligado a pagar la renta pactada.

Gonzáles y Leiva (2019), estos juristas nos comentan que, el contrato origina prestaciones para ambas partes y que estas van a tener correlación, puede ser: interdependientes o mutua a la vez. En consecuencia, la vinculación del uno al otro es simétrica hasta que estos cumplan con el objetivo final que es el intercambio de bienes y servicios.

Pezet (1984), resalta este punto de la simetría de las prestaciones, en la cual comenta que si llega haber una desproporción entre ambas

prestaciones esto traería como consecuencia a una acción de rescisoria por lesión de acuerdo, tal como lo estipula el artículo 1447 del Código Civil.

Esto nos lleva a concluir que, esta característica de las prestaciones recíprocas se trata de la obligación entre las partes y de que estas deben de cumplir con dichas prestaciones.

2.2.1.1.5. Oneroso

Freyre (2020) señala lo siguiente:

Por la valoración el arrendamiento es un contrato celebrado a título oneroso que el arrendador se obliga a entregar el bien para que este sea usado por la otra parte que vendría a ser el arrendatario y este tendrá la obligación de dar suma de dinero en cierto tiempo de acuerdo a lo que se pactó.

Decimos que tanto el arrendador y el arrendatario realizan un sacrificio en la cual va ser compensada con una ventaja, el arrendador perderá temporalmente el uso del bien a cambio de una renta y por parte del arrendatario se verá disminuida su patrimonio en la renta que será entregado al arrendador, pero este será compensado por el uso que realiza de dicho bien rentado.

El contrato de arrendamiento, en cualquier caso, mientras se mantenga su tipicidad, se trata de un acto oneroso. Una primera aproximación, nos explica dicho catedrático, quizá la más intuitiva, es recurrir a la fuerza mayor como eximente de responsabilidad para el arrendatario. El impedimento sería la imposibilidad de usar la cosa arrendada para su fin natural o convencional, a causa de fuerza mayor, constituida por la prohibición decretada por la autoridad.

2.2.1.1.6. Conmutativo

Aquí se define un contrato en la cual está dada la certeza que tendrá el arrendador y el arrendatario quienes son las partes contratantes así que todo lo concerniente como, el pago de la renta y cualidades del bien serán asunto de ambos.

Freyre (2020) refiere sobre esta característica lo siguiente:

Que, desde la celebración del contrato las partes tienen pleno conocimiento de todo el contenido del documento y las cláusulas dadas en las cuales están estipulados las penalidades, monto, plazo todo lo necesario que debe de ir, las prestaciones están claramente determinadas desde el inicio.

2.2.1.1.7. Temporal

De acuerdo al Código Civil en su artículo 1688 en el cual nos indica que el plazo del arrendamiento si es de duración determinada no podrá exceder los diez años, en el caso que, si el bien perteneciera a entidades públicas o a incapaces el plazo es no mayor de seis años, en el caso que exceda de los términos señalados se entiende reducido dichos plazos. Debemos tener en cuenta que si en el caso que las partes pacten un contrato de plazo indeterminado cualquiera de ellos puede dar por concluida dicho contrato siempre y cuando se le informe a la otra parte de la conclusión del contrato, consecuentemente se debe de dar aviso judicial o extrajudicial a la parte contraria como lo estipula el Código Civil en el artículo 1703.

2.2.1.2. Elementos naturales

2.2.1.2.1. La renta convenida

El Código Civil en su artículo 1666 habla sobre la renta convenida que el arrendatario se obliga a efectuar el pago al arrendador, pero Caycedo (2000) difiere sobre su esencia, ya que no especifica si el pago es en dinero o en otros bienes. Este autor nos indica que hay posibilidades de que la renta se pague no necesariamente con peculio si no con otros bienes.

Para Coca (2020), la renta convenida es una obligación con prestaciones de dar bienes, la cual es dar aquellos frutos o productos que van a ser provenientes del mismo bien, estos pueden ser ciertos o inciertos, el contrato quedará configurado cuando el locatario se avenga a pagar, como, por ejemplo, con una parte de los frutos o con alguna cierta cantidad de mercadería que ha sido propio del negocio arrendado.

2.2.1.2.2. El consentimiento y las obligaciones de las partes

El contrato de arrendamiento no requiere otra cosa más que el consentimiento o la voluntad de ambas partes como lo establece el Código Civil en el artículo 1352, el cual nos dice, que los contratos se van a perfeccionar por el simple consentimiento de los contratantes, excepto aquellas formas que la ley señala bajo sanción.

Las partes que van a celebrar el contrato de arrendamiento son arrendador y arrendatario, ellos tienen la potestad de libre elección, siempre y cuando cumplan los estándares que previenen los artículos 141 al 144 del Código Civil. El contrato puede celebrarse de forma verbal o escrita (se redacta un documento, que puede realizarse con una minuta hasta una escritura pública).

2.2.1.2.3. Obligaciones del arrendador

El arrendador tiene que hacer la entrega del bien al arrendatario con todo lo concerniente de acuerdo a los articulados siguientes 1678,1679,1680, 1681,1682 C.C. tenemos lo que es:

- El plazo, será inmediatamente después de haber celebrado el contrato.
- El lugar, será donde se pactó el contrato.
- El estado del bien, resulta importante verificar en las condiciones que se encuentre el bien que será arrendado y si el contrato tiene imperfecciones, pues el arrendador debe subsanarlo salvo que el arrendatario lo acepte, pero debe dejarse constancia de la disconformidad del bien.
- El mantener al arrendatario en el uso del bien durante el tiempo que se ha pactado y la debida conservación de ello.
- La realización de las reparaciones urgentes aquellas que con urgencia necesitan el costo, lo asumirá el arrendador y si se encuentra ausente se realiza su reembolso correspondiente, salvo pacto contrario.
- Las mejoras corren a cargo del arrendador salvo que se estipule lo contrario.

2.2.1.2.4. Acciones que puede plantear el arrendador

Debemos tener en cuenta que todo arrendador siendo este propietario, albacea, testamentario o apoderado puede accionar contra el ocupante, inquilino, arrendatario o subarrendatario mediante estas acciones:

Desalojo

Conforme al proceso sumarísimo en el título preliminar III de la sección quinta del artículo 546 del TUO del Código Civil en lo que son los casos de resolución del contrato por precario y vencimiento de plazo o accesorio. Acción principal contra los ocupantes del inmueble condición precario o vencimiento del plazo (Pasión por el derecho, 2022).

Resolución de contrato de arrendamiento 1697 C.C.

- “Si el arrendatario no ha pago el mes anterior y se vence con otro mes más quince días.
- Cuando haya sentencia para el pago de la totalidad o parte de la renta y si este se vence con un exceso de quince días siguiente de la cancelación de la renta devengada.
- Si el arrendatario utiliza el bien arrendado para alterar el orden público o a las buenas costumbres.
- Si el arrendatario da un destino diferente a lo pacto en el contrato.
- Si el arrendatario subarrienda sin el consentimiento expreso del arrendador
- Cuando las partes no cumplen con sus obligaciones” (Pasión por el derecho, 2022).

2.2.1.2.5. Obligaciones del arrendatario

Pago de la renta y otros servicios 1681 C.C. Establece de que el arrendatario debe pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar en que se ha pactado, si no hubiera pacto expreso se realizará el pago en el domicilio del arrendatario y a su vez también debe cumplir con los pagos de los servicios, según lo convenido.

2.2.1.2.5.1. La conservación y el destino del bien

El arrendatario tiene la obligación de cuidar cautelosamente el bien cedido y usarlo para el destino que se estipuló en el contrato. No puede ir contrario a ello, si el arrendatario dijo que iba ser para la venta de pollos, venta de embutidos, venta de artefactos y este incumple con el fin propuesto y lo utiliza para otro fin habrá alterado el contrato. Por ejemplo, si se contrató para un restaurante y lo utiliza como un bar aquí se altera el destino del bien, será motivo de resolución de contrato. También el arrendatario debe de dar aviso a la otra parte si hubiera alguno tipo de perturbación o que afecte el bien, el arrendatario está obligado a no subarrendar de forma parcial o total salvo que exista consentimiento escrito de la otra parte.

2.2.1.2.5.2. La restitución

Aquí se da ya la conclusión del contrato, lo cual indica al arrendatario entregar el bien tal cual como se dio a inicios del contrato del arrendamiento.

2.2.1.2.6. Acciones que puede plantear el arrendatario

La persona que ocupa un inmueble del que no es propietario sino arrendatario tiene derechos y como tal puede accionar de las siguientes maneras:

2.2.1.2.6.1. Interdicto de retener

Cuando el arrendador sufre de perturbaciones o que afecten el bien este puede accionar ante el órgano judicial para que puedan tomar las medidas correspondientes y si es necesario se realizara el pago por los daños y perjuicios.

2.2.1.2.6.2. Interdicto de recobrar

Cuando el arrendador es desposeído del bien sin un previo juicio este puede accionar para que se le restituya y si fuera necesario el pago por los daños.

2.2.1.2.6.3. Cumplimiento del contrato

Cuando el arrendador no cumple con las cláusulas del contrato u obligaciones propias de la naturaleza el arrendatario puede accionar para que se dé cumplimiento a ello ya que están determinadas por la ubicación del bien.

2.2.1.2.6.4. Pago de mejoras

Cuando el arrendatario hubiera realizado mejoras al bien arrendado y este es demandado para que desocupe dicho bien pues el arrendador tiene la obligación de reembolsarlo por el gasto que el arrendatario hubiera hecho ya que es su derecho y se acoge en el Art. 595 TUO del nuevo código procesal civil.

2.2.1.2.6.5. Reducción de la merced conductiva

Cuando el arrendatario hubiera dado sumas que excedan a lo que corresponde pues este puede accionar para que le sean devueltos.

2.2.1.2.7. Duración del arrendamiento

Dado que su carácter es temporal se clasifica de la siguiente manera (1666 a 1701):

2.2.1.2.7.1. Arrendamiento de duración determinada

No puede exceder de diez años, si el bien pertenece a entidades públicas o a incapaces son aquellas personas menores de 16 años de conformidad en el artículo 43, núm. 1, del C.C. el plazo es de 6 años. Se debe tener en cuenta de que todo plazo que exceda lo ya indicado se reducirá. En los casos que a falta de acuerdo expreso se presumirá que su duración es determinada como por ejemplo en los casos en que se arrienda un bien inmueble en la playa a falta de estipulación se entiende de que esto es temporal pues se presume que es determinada.

2.2.1.2.7.2. Arrendamiento de duración indeterminada.

Aquí se reputa por meses o por periodo, será de acuerdo al pago de la renta, encontramos también de que el contrato de arrendamiento puede ser forzosos cuando la obligación es para ambas partes o para uno de ellos y el otro vendría ser el voluntario, pese a que ya existe un plazo pendiente, las

partes pueden decidir dar por finalizado el contrato. Así también tenemos que, podrían estipular con un plazo de un año que ni el arrendador ni el arrendatario puedan dar por finalizada dicho contrato. Hay que tener en cuenta la parte que se beneficia con el periodo voluntario debe dar aviso a la otra parte con no menos de dos meses de anticipación al día del vencimiento del respectivo periodo cuando son inmueble, pero si fueran otros bienes seria no menos de un mes.

2.2.1.2.8. Formas de conclusión del contrato

2.2.1.2.8.1. Rescisión

Se define como uno de los remedios en el cual prevé y tutela la libertad contractual cuando este se encuentre en aprovechamiento de alguna de las partes.

2.2.1.2.8.2. Acción rescisoria por lesión

Tiene por objeto tratar de impedir de que se realice alguna afectación a uno de las partes. Si la otra parte obra de mala fe, la acción rescisoria por lesión es un acto de justicia correctiva, mediante el cual, el derecho le está permitido ingresar al contrato (oneroso, conmutativo, típico o atípico) celebrado entre dos partes y ve que hay una desproporción grosera y un aprovechamiento. Es aquí, que esta acción se plantea para dar solución a la problemática. Por ejemplo, cuando se vende un bien ajeno es aquí que este remedio entra a tallar.

2.2.1.2.8.3. Resolución

También llamado en otras palabras disolución -la resolución no afecta al contrato si no a sus efectos. La invalidez atañe al contrato como acto, este remedio es en protección del interés particular de la parte contratante, la imposibilidad de la prestación esperada, la sobrevenida excesiva onerosidad de la prestación en el Art. 1371 C.C. la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

2.2.1.2.8.4. Revocación

En esta situación se aplica por los motivos que se indican en la Ley, no puede ser por algún antojo de las partes, lo que se ha estipulado en las cláusulas de irrevocabilidad pactadas por las partes de un contrato son consideradas contrarias a la esencia misma del contrato”.

2.2.1.2.8.5. Nulidad

Se aplica la nulidad cuando transgrede al orden público o las buenas costumbres por ejemplo el hecho de que si el arrendatario arrienda un local en el contrato está estipulado de que sería para las ventas de juguetes y este utiliza el bien para otros fines como la venta de bebidas alcohólicas pues estaría incumpliendo el contrato.

2.2.2. El estado de emergencia

En marzo del 2020, el mundo entero entró en zozobra a raíz de todo lo ocurrido sobre la pandemia el cual a raíz de su propagación esta rara enfermedad contagiosa el cual importaba a todos a nivel mundial, tuvo como punto de inicio en Wuhan República Popular China, obligando a los gobernantes a tomar las medidas correspondientes.

La única manera de que el virus no se propague, era evitar de que las personas salieran de sus viviendas. Como consecuencia de ello la economía nacional cayó intempestivamente lo que generó la reducción de las tasas de crecimiento. Dejamos de ir a las clases, a nuestro centro laboral fue tan perjudicial para un 80% de la población ya que no generaban ingresos porque sus servicios estaban limitados a no funcionar.

A raíz de la pandemia y del cese de actividades económicas la reducción de ganancias, la pérdida de empleos fue algo imprevisible que no se tenía en cuenta ciertas circunstancias y no estuvieron presente al momento de la celebración del contrato.

Chipana (2020) señala de que los contratos se deben cumplir en sus términos pactados ya que ambos están de acuerdo con todo lo estipulado, las partes tienen previsto un escenario satisfactorio a favor de ambos. Sin embargo, ocurrieron situaciones no previstas para ambos. Entendamos de que

este marco en la que nos encontramos a causa de la pandemia afectó: a ambas partes y lo mejor fue la renegociación. Este autor habla sobre la intromisión en los contratos fuera del marco legal en la cual solo estaría regulado entre las partes.

2.2.2.1. Normativa

“Una norma jurídica es un mandato o regla que tiene como objetivo dirigir el comportamiento de la sociedad. En concreto, la norma jurídica confiere derechos e impone deberes a los individuos de la sociedad. Toda norma jurídica debe respetarse por los individuos, ya que si se incumple puede suponer una sanción” (Conceptos jurídicos, s.f.).

Durante el transcurso de la pandemia, en nuestro país se dieron una serie de leyes y normativas para regular los distintos aspectos de la vida de la población, así como la ejecución de las actividades de los distintos rubros, tendiendo que destacar la Ley 31125 que declara en emergencia el sistema de salud y regula su reforma. De igual forma, con la declaratoria del estado de emergencia, se dieron regulación para los arrendamientos, siendo que muchos consideraron una “excesiva onerosidad la prestación a los contratos de arrendamiento, tomando en cuenta el aislamiento social obligatorio establecido por el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM” (Ninamanco, 2020).

2.2.2.2. Efectos contractuales

En el artículo 1315 del C.C. en el cual establece que el caso fortuito y fuerza mayor son causas no imputables, que consiste en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible que va a impedir la ejecución o determinar el cumplimiento sea: parcial, tardío o defectuoso.

Según Barchi (2021), este doctrinario sostiene la equiparación de hechos del príncipe y de Dios y ambos se encuentran juntos en fuerza mayor, sea este por considerarse al COVID-19 como un hecho nunca antes visto siendo este imprevisible, extraordinario e irresistible, a este le da la denominación (hecho de Dios) la cual relaciona al Decreto Supremo N°044-

2020-PCM - Gobierno del Perú el cual dio inicio para el aislamiento social que vendría a ser (hecho del príncipe).

El caso fortuito, hace referencia a los (hechos de Dios), y la fuerza mayor a los (hechos del príncipe), pero se tiene en cuenta de que ambos tienen iguales características; entonces se entiende que ambos al tener las mismas características se pueden utilizar cualquiera de ellos ya que se tiene una expresión única.

Coca (2020) indica que la ley no hace distinción, pero, el caso fortuito es un acto ajeno a la voluntad de las partes. Por ejemplo, lo que podría ser las huelgas, las guerras entre los países, y fuerza mayor es propia de la naturaleza como son los terremotos, temblores, truenos aquí no hay intervención de la mano de hombre como ocurre en el caso fortuito:

Extraordinario. Es algo fuera de lo común de un acontecimiento que se produce por excepción. Atenta o interrumpe el curso natural y normal de los acontecimientos.

Imprevisibilidad. Cuando este supere o exceda la aptitud normal de la previsión del deudor de la obligación son hechos súbitos, sorprendidos e insospechados.

Irresistibilidad. Los efectos del hecho no pueden ser detenidos por una persona común.

De acuerdo a lo definido concuerdo en la posesión de que se debería de diferenciar el caso fortuito de la fuerza mayor más aun a partir de la previsibilidad que estaría presente en caso fortuito y no en fuerza mayor. De igual manera se debe de tener conceptos diferenciándolos a partir del origen de uno y la otra (hecho de Dios y hecho del príncipe).

2.2.2.2.1. Imposibilidad de la prestación

Por causa no imputable de acuerdo al artículo 1316 del C.C., lo cual indica que la obligación se extingue si la prestación no es ejecutada por causa no imputable del deudor, si dicha causa es temporal en esta situación el deudor no será responsable por el atraso mientras ella perdure. Aquí la norma

establece lo relativo a la imposibilidad total y parcial permanente y temporal de la obligación del deudor que consiste en la prestación.

En el caso de lo que son arrendamientos, por ejemplo, que el arrendatario de un local comercial, por aquellos eventos o sucesos como lo que es la fuerza mayor sobrevenida y en consecuencia se dicta medidas de aislamiento social obligatorio, el arrendatario se verá afectado ya que no generará ingresos por falta de clientes que puedan consumir dicho servicio.

En el artículo 1666 del C.C., deviene en imposible por causa no imputable al deudor. En este caso, por ejemplo, lo primero que se tendría que determinar es, si la causa del aislamiento que fue decretado por el gobierno constituye un evento que puede considerarse fuerza mayor, pues la respuesta es afirmativa ya que hubo pronunciamiento sobre ello.

El Tribunal de la Superintendencia Nacional de Salud (SUSALUD), en el Acuerdo número 009-2020 dijo lo siguiente: que la declaratoria dada por el gobierno constituye un evento excepcional y extraordinario. Una casación de la Corte Suprema de Justicia de la República (CSJR, 2016) señala en sus sentencias de que permite a las partes adoptar algún tipo de mecanismo para prevenir tal escenario.

Como vemos la imposibilidad sea total o permanente de la prestación acarrea la resolución del contrato de pleno derecho. En los contratos de arrendamiento resuelta por imposibilidad no serían aplicables a los meses en que se ha utilizado el bien en circunstancias normales. Pero si en el caso de que el arrendatario ha perdido el interés en el cumplimiento de la prestación del arrendador sobre el bien que era para fines comerciales pues este también se aplica la resolución del contrato.

2.2.2.2. Excesiva onerosidad

La excesiva onerosidad de la prestación tenía ya tiempo de no aplicación. Ahora es sumamente trascendente y de suma importancia para dar soluciones a estas problemáticas que acarrearán como causa de la COVID-19.

La teoría de la excesiva onerosidad se le conoce también con las denominaciones siguientes: cláusula rebus sic stantibus, denominación que se mantiene desde tiempos. Francia adoptó el nombre de imprevisión. HAURIUO lo llama "riesgo imprevisible". En Alemania, WINDSCHEID lo denomina presuposición. Un gran sector de la doctrina lo conoce como teoría de la imprevisión, nuestro Código Civil lo regula bajo el nombre de: "Excesiva onerosidad de la prestación" (arts. 1440 y ss.).

Torres (2020) afirma que:

“En los contratos, que serán con prestaciones recíprocas, conmutativos, de ejecución continuada, sea periódica o diferida, antes de su ejecución. Una de ellas se torna excesivamente onerosa, por la alteración de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, debida a un hecho sobreviniente extraordinario, imprevisible, ajeno a las partes y ajeno riesgo normal del contrato, la parte perjudicada puede plantear judicial o extrajudicialmente la revisión del contrato con el fin de restablecer el equilibrio original de las prestaciones, mediante la reducción de la prestación o el aumento de la contraprestación, y si ello no fuera posible o lo solicitara el demandado, se resuelva el contrato.

La excesiva onerosidad puede darse cuando:

- a) El valor de la prestación se incrementa excesivamente, manteniéndose inalterable el valor de la contraprestación;
- b) Permanece idéntico el valor de la prestación, disminuyendo considerablemente el de la contraprestación;
- c) Ambos valores, el de la prestación y el de la contraprestación, sufren alteraciones en sentido inverso, desequilibrándose la economía del contrato.”

2.2.2.3. Intervencionismo estatal

Según el maestro Rivas (sf) indica que:

“El intervencionismo consiste en una orden directa o indirecta formulada por quien detenta la fuerza pública; orden que obliga a empresarios

y capitalistas a explotar determinados factores de producción de manera distinta a como los explotarían bajo el dominio del mercado.”

Asimismo, para Martínez, (2018):

“La intervención del Estado en la economía, entendida como actos de gobierno para redistribuir el ingreso, manipular variables económicas y restringir la libertad económica, y su efecto sobre el desarrollo es un tema que ha sido analizado por los estudiosos. Existen dos posiciones extremas: los que defienden el mercado como el sistema más eficiente para asignar los recursos y proponen un Estado mínimo dedicado a la defensa de la propiedad privada, por un lado, y aquellos que proponen que la actividad económica esté fuertemente regulada por el Estado”.

Por otro lado, de manera general el Estado mediante el Decreto Supremo en su disposición complementaria final señala que tanto el gobierno nacional, los gobiernos regionales y locales, dentro del ámbito de sus competencias, deben realizar la constante articulación de esfuerzos para promover el cuidado mediante el uso de mascarillas, la vacunación contra la covid-19 y otras medidas de promoción y vigilancia de prácticas saludables y actividades, relacionadas a la emergencia sanitaria. Pero ¿qué pasaba con los arrendatarios de locales comerciales? Como es el caso, de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna. Inclusive, el mismo Estado ha emanado diferentes disposiciones normativas vigentes para su aplicación y cumplimiento; pero, también en algunos casos el mismo Estado se olvidó de atender con subsidiar a los arrendatarios y así también a los arrendadores.

2.3. Definición de términos básicos

- a) **Arrendador.** Es aquella persona que da su bien en arriendo para poder realizar un contrato con la otra parte para que dé goce de dicho bien a cambio de un ingreso pecuniario (Chamane, 2012).

- b) **Arrendatario.** Es aquella persona a la cual se le va a otorgar el derecho de poder dar uso la propiedad de arrendamiento que es de la otra parte de acuerdo al contrato de arrendamiento (Bermúdez, 2021).
- c) **Contrato de arrendamiento.** Es aquel que será celebrado entre el propietario quien cederá en uso su bien por un tiempo determinado y que generara ingresos pecuniarios de parte del otro contratante quien es denominado arrendatario quien dará goce de dicho bien (Chaparro, 2019).
- d) **Cumplimiento de un contrato.** Es el proceso de garantizar que una empresa o persona natural cumpla con los términos de su contrato suscrito por ambas partes de buena fe.
- e) **Estado de emergencia.** Es una modalidad de estado de excepción que puede ser decretado el presidente de la República (RAE).
- f) **Fuerza mayor o caso fortuito.** Es aquel suceso en el cual no se ha podido prever, o que, previsto ha resultado inevitable son hechos extraordinarios o imprevistos por sus orígenes (Freyre, 2020).
- g) **Renta.** Es aquel pago de un monto pecuniario a cambio de un derecho al goce de un bien mueble o inmueble la cual es cancelado periódicamente en un contrato de arrendamiento o alquiler se debe de estipular en sus cláusulas todo lo referido a los pagos, modalidad y las fechas que concluirá dicho acto contractual (Bermúdez, 2021).
- h) **Resolución de Arrendamiento.** Es un contrato en donde se va a dejar sin efecto el convenio, el pacto que ambas partes tuvieron por acontecimientos después de su celebración, esto da a lugar de que el arrendador pueda accionar contra la otra parte cuando este incumple el contrato (Atahuasi, 2019).
- i) **Precio.** Es aquella renta o también denominada Merced conductiva, el cual se estipula en el contrato y este debe ser cumplido mes a mes, puede pactarse por períodos vencidos o adelantados (Chaparro, 2019).
- j) **Oneroso.** Es adquirir algo bajo contraprestación, cuando las partes han pactado tener obligaciones esto también se le denomina a Título oneroso (Atahuasi, 2019).

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo y nivel de investigación

3.1.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básica. Según Carrasco (2006), esta busca ampliar y profundizar un tema ya existente la cual se reforzó con más conocimiento sobre ello, dado que el tema abarcado fue sobre contratos de arrendamiento en un contexto de la COVID-19, siendo así un tema de interés y se complementó con teorías de casos fortuitos, fuerza mayor y la excesiva onerosidad de la prestación. Todas estas son situaciones ya existentes, por lo que no se realizó alteración alguna con respecto a las variables.

3.1.2. Nivel de investigación

El nivel de investigación fue descriptivo. Según Sanchez y Suarez (2017) este tipo de investigación está enfocado a la planificación de aquellas actividades encaminadas a examinar pequeñas particularidades ya que su objetivo es tener un panorama más preciso de lo que es el problema y dar alineamiento jerárquico a dichos problemas.

Siendo el diseño de la investigación no experimental, con enfoque cuantitativo, con la finalidad de analizar la realidad del estudio y mediante las diferentes mediciones a fin de comprobar las hipótesis planteadas.

3.2. Operacionalización de variables e indicadores

3.2.1. Variables

Las variables utilizadas como elementos básicos de la hipótesis fueron identificadas de la siguiente manera:

3.2.1.1. Variable independiente:

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

= Acuerdo de voluntades

= Obligaciones legales civiles

= Formas de conclusión

3.2.1.2. Variable dependiente:

ESTADO DE EMERGENCIA

= Normativa

= Efectos contractuales

= Intervencionismos estatal

Tabla 1

Operacionalización de variables

VARIABLE	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	TIPO DE VARIABLE
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	El arrendador o llamado también propietario se obliga a ceder su bien a la otra parte denominado arrendador o inquilino para que este pueda dar uso para el fin en el que se pactó, a cambio de un pago de acuerdo a lo estipulado en el contrato. (C.C. 1666)	Acuerdo de voluntades	Forma Lugar Plazo Prórroga Pago	Independiente
		Obligaciones legales civiles	Del arrendador Del arrendatario Otras normas distintas	
		Formas de Conclusión	Resolución Revocación Nulidad	
EL ESTADO DE EMERGENCIA	Decreto Supremo 44-2020-PCM, el cual se aplica cuando hubiera alteración de la paz, el orden interno o graves circunstancias que afecten la vida del ser humano.	Normativa	Emergencia sanitaria nacional Aislamiento social Suspensión de actividades económicas Renegociación	Dependiente
		Efectos contractuales	El caso fortuito y la fuerza mayor Imposibilidad de la contraprestación Excesiva onerosidad de la prestación	
		Intervencionismo estatal	Modificatoria de Clausulas	
			Jurisprudencia civil	

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población

Esta comprendió los contratos de arrendamiento celebrados por los 300 inquilinos en locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna periodo 2020. Según los maestros Cohen y Gomez (2019) señalan que la población son el conjunto o totalidad de sujetos del estudio que tienen una o unas características en común.

3.3.2. Muestra

La muestra es definida por Cabezas et al. (2018), es una parte de la población o como un subgrupo de ella, en donde se representa las similitudes de manera específica.

$$M = \frac{(Z)^2 (P)(Q)(N)}{(E)^2(N - 1) + (Z)^2(P)(Q)}$$

Donde:

N = Tamaño de la población

Z = Distribución normal estándar

P = 0.5 Probabilidad de ocurrencia de los casos

Q = 0.5 Probabilidad de la no ocurrencia de los casos

E = 0.05 Error de estimación de la medida de la muestra

$$M = \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)(300)}{(0.05)^2(300 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

De los 300 inquilinos, aplicando la fórmula con un nivel de confianza de 95% con un margen de error de 5%; por lo consiguiente, como muestra se consideró sólo a 170 inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna 2020.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnicas

La técnica utilizada en la investigación fue la encuesta.

Por lo tanto, se aplicaron a los inquilinos de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza Tacna año 2020, según determinadas en la muestra, a fin de poder verificar cuanto fue el porcentaje de incumplimiento del pago de la renta en los contratos de arrendamiento en un contexto del COVID-19.

Asimismo, la encuesta está formada por preguntas en un formato apropiado con el propósito de recabar información o datos relevantes referidos con el objeto del estudio o investigación; en sí, es una herramienta adecuada que utiliza el investigador.

3.4.2. Instrumentos

El instrumento utilizado en la investigación es el cuestionario.

Este instrumento nos sirvió para poder llegar a los resultados, el mismo que estuvo compuesto por 21 preguntas relacionadas con los indicadores, que a su vez se relacionaron con las dimensiones y consecuentemente con las variables, así como con los objetivos.

El cuestionario está integrado por diversos tipos de interrogantes, dependiendo, pueden ser preguntas abiertas o cerradas.

3.5. Tratamiento estadístico de datos

Desde el punto de vista de los resultados, se empleó el método PIDA y se manejó porcentajes y cantidades ya que el estudio fue cuantitativo. Por tanto, el tema estadístico a través del SPSS, los resultados del estudio se procesaron, se tabularon, luego se analizaron e interpretaron de acuerdo a las respuestas a los objetivos planteados.

3.6. Procedimiento

Presentación de la solicitud de información a la entidad

Se realizó la debida solicitud para que nos sea brindada la autorización con la cual acceder a las fuentes de información y poder realizar nuestra investigación.

Confiabilidad por el alfa de Cronbach

Este se realizó por medio del SPSS.

Validación y aplicación de las encuestas

Se desarrolló por medio de la evaluación de tres expertos los cuales son profesionales de la materia con una trayectoria basta para evaluar la relación que deben tener los instrumentos para luego dar su calificación.

Análisis estadístico SPSS

Se procesaron todos los datos con la ayuda del programa SPSS, el cual se utilizó para los cálculos y análisis estadísticos de todo lo recabado de las encuestas.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Análisis descriptivo de los resultados

Tabla 2

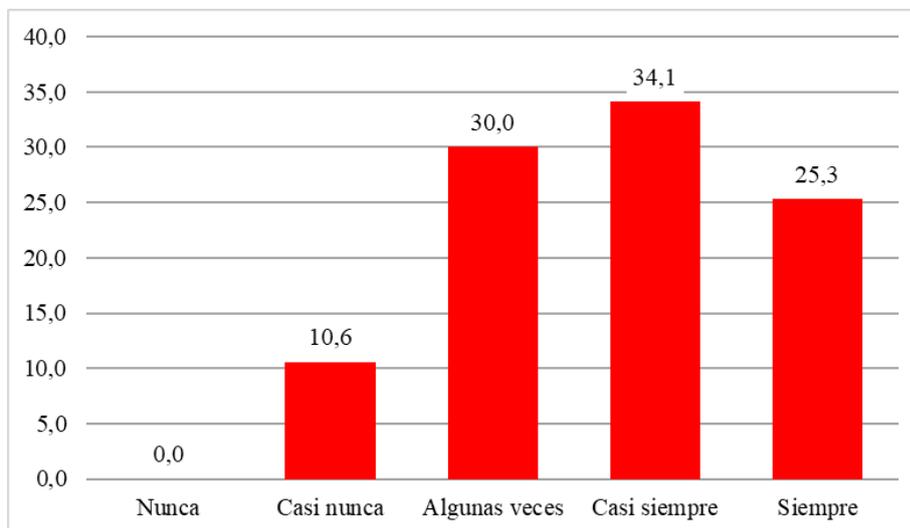
Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido suscrito por escrito.

Nivel	n	%
Nunca	0	0,0
Casi nunca	18	10,6
Algunas veces	51	30,0
Casi siempre	58	34,1
Siempre	43	25,3
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 1

Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido suscrito por escrito.



Nota. Tabla 2.

Interpretación

La tabla 2 y figura 1, muestran los resultados de la encuesta aplicado inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observa que, el 34,1% de la población estudio casi siempre suscribe contrato de arrendamiento, el 30,0% algunas veces, el 25,3% siempre lo suscribe y solo el 10,6% casi nunca.

Tabla 3

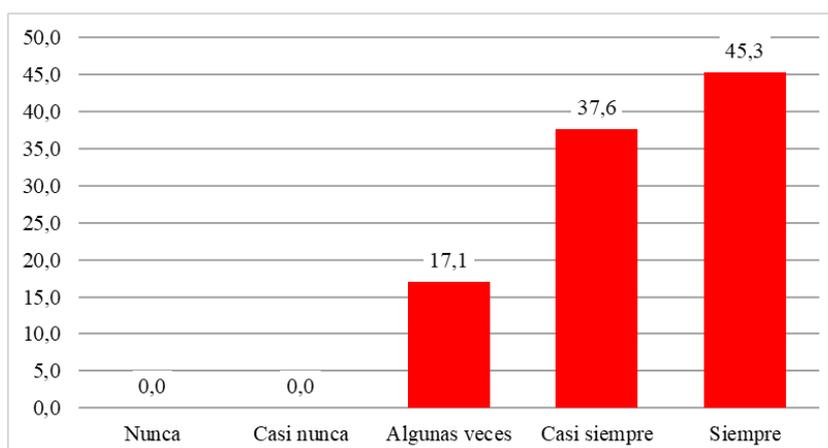
Diga usted si el objeto del contrato de arrendamiento ha sido un local para la venta de sus productos o mercancías.

Nivel	n	%
Nunca	0	0,0
Casi nunca	0	0,0
Algunas veces	29	17,1
Casi siempre	64	37,6
Siempre	77	45,3
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 2

Diga usted si el objeto del contrato de arrendamiento ha sido un local para la venta de sus productos o mercancías.



Nota. Tabla 3.

Interpretación

La tabla 3 y figura 2, muestran los resultados de la encuesta aplicado a los inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 45,3% de la población estudio siempre realiza un contrato de arrendamiento de un local para la venta de sus productos o mercancías, el 37,6% casi siempre, y solo el 17,1% algunas veces.

Tabla 4

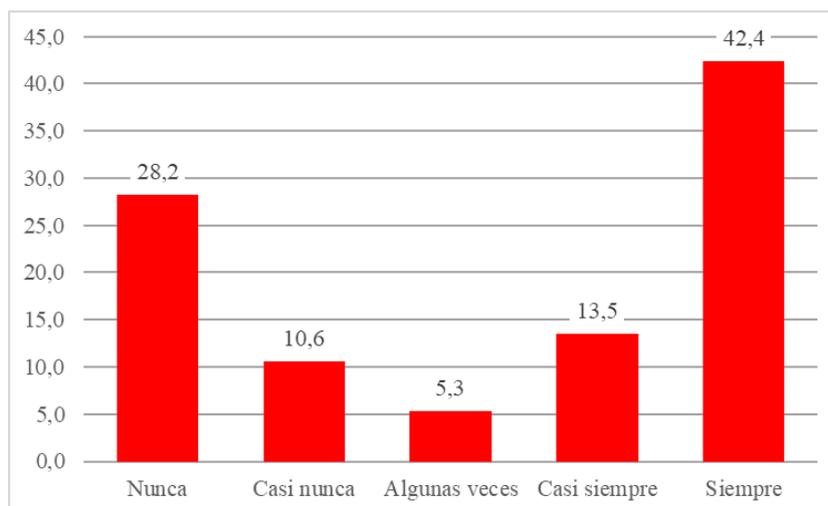
El plazo del contrato de arrendamiento involucro el periodo del estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.

Nivel	n	%
Nunca	48	28,2
Casi nunca	18	10,6
Algunas veces	9	5,3
Casi siempre	23	13,5
Siempre	72	42,4
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 3

El plazo del contrato de arrendamiento involucro el periodo del estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.



Nota. Tabla 4.

Interpretación

La tabla 4 y figura 3, muestran los resultados de la encuesta aplicado a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna. Se observa que, el 42,4% de la población de estudio manifestó que siempre plazo del contrato de arrendamiento involucró el periodo del estado de emergencia por la COVID-19, el 28,2% nunca involucró el periodo de estado de emergencia, el 13,5% casi siempre, el 10,6% casi nunca y solo el 5,3% algunas veces.

Tabla 5

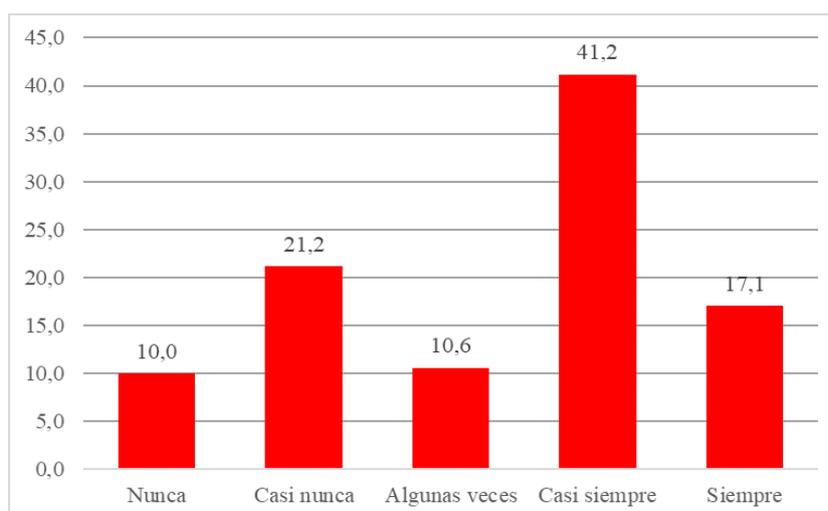
Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido objeto de prórroga por un plazo similar a lo acordado, que comprendió el estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.

Nivel	n	%
Nunca	17	10,0
Casi nunca	36	21,2
Algunas veces	18	10,6
Casi siempre	70	41,2
Siempre	29	17,1
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 4

Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido objeto de prórroga por un plazo similar a lo acordado, que comprendió el estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno.



Nota. Tabla 5.

Interpretación

La tabla 5 y figura 4, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna. Se observan que, el 41,2% de la población de estudio manifestó que casi siempre el contrato de arrendamiento fue objeto de prórroga por un plazo similar, el 21,2% casi nunca tuvo prórroga, el 17,1% siempre fue objeto de prórroga, solo el 10,6% algunas veces y 10,0% nunca.

Tabla 6

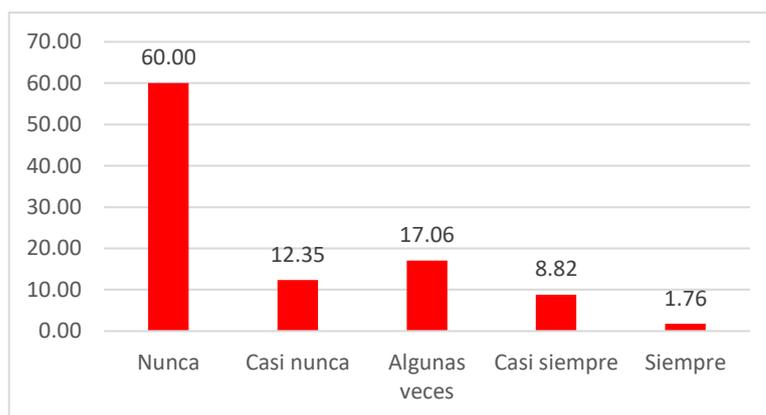
Diga usted si ha cumplido con el pago de la renta en el contrato de arrendamiento de forma regular durante el estado de emergencia de la COVID-19 decretado por el gobierno.

Nivel	n	%
Nunca	102	60.00
Casi nunca	21	12.35
Algunas veces	29	17.06
Casi siempre	15	8.82
Siempre	3	1.76
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 5

Diga usted si ha cumplido con el pago de la renta en el contrato de arrendamiento de forma regular durante el estado de emergencia de la COVID-19 decretado por el gobierno.



Nota. Tabla 6.

Interpretación

La tabla 6 y figura 5, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 41,8% de la población estudio manifestó que siempre ha cumplido con el pago de la renta en el contrato de forma regular durante el estado de emergencia, el 31,8% algunas veces ha cumplido de forma regular con el pago, el 15,3% casi siempre cumple y solo el 11,2% casi nunca cumplió.

Tabla 7

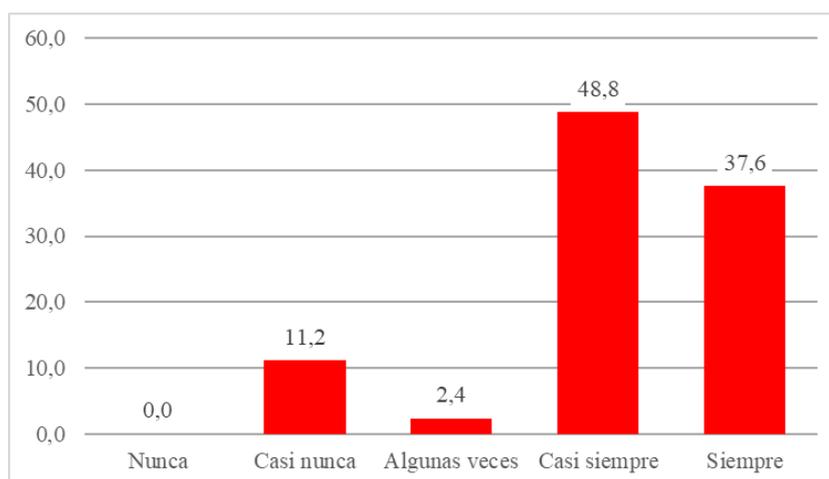
El arrendador ha cumplido con entregar el bien arrendado en la fecha y estado convenidos.

Nivel	n	%
Nunca	0	0,0
Casi nunca	19	11,2
Algunas veces	4	2,4
Casi siempre	83	48,8
Siempre	64	37,6
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 6

El arrendador ha cumplido con entregar el bien arrendado en la fecha y estado convenidos.



Nota. Tabla 7.

Interpretación

La tabla 7 y figura 6, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 48,8% de la población estudio manifestó que casi siempre el arrendador ha cumplido con entregar el bien arrendado en la fecha, el 37,6% siempre ha cumplido con la entrega, el 11,2% casi nunca y solo el 2,4% algunas veces.

Tabla 8

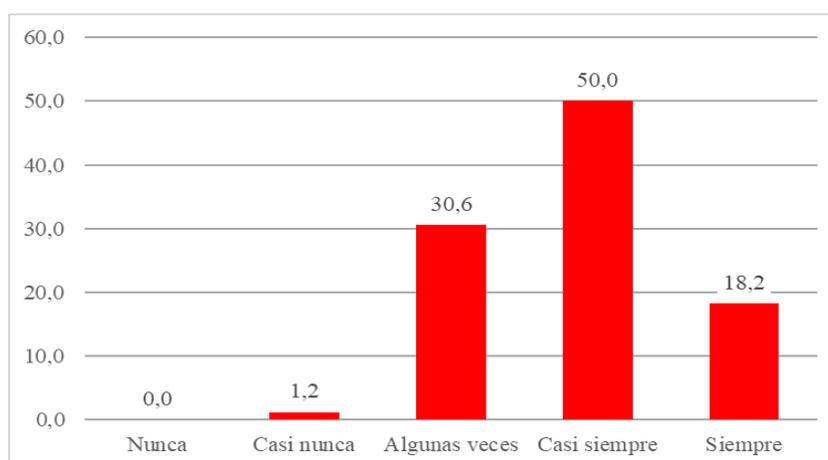
Usted ha cumplido con pagar la garantía al inicio del contrato de arrendamiento, de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo acordado durante el estado de emergencia de la COVID -19.

Nivel	n	%
Nunca	0	0,0
Casi nunca	2	1,2
Algunas veces	52	30,6
Casi siempre	85	50,0
Siempre	31	18,2
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 7

Usted ha cumplido con pagar la garantía al inicio del contrato de arrendamiento, de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo acordado durante el estado de emergencia de la COVID -19.



Nota. Tabla 8.

Interpretación

La tabla 8 y figura 7, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 50,0% de la población estudio manifestó que casi siempre ha cumplido con pagar la garantía al inicio del contrato de arrendamiento, el 30,6% algunas veces ha cumplido, 18,2% siempre cumplió con pagar la garantía y solo el 1,2% casi nunca lo hizo.

Tabla 9

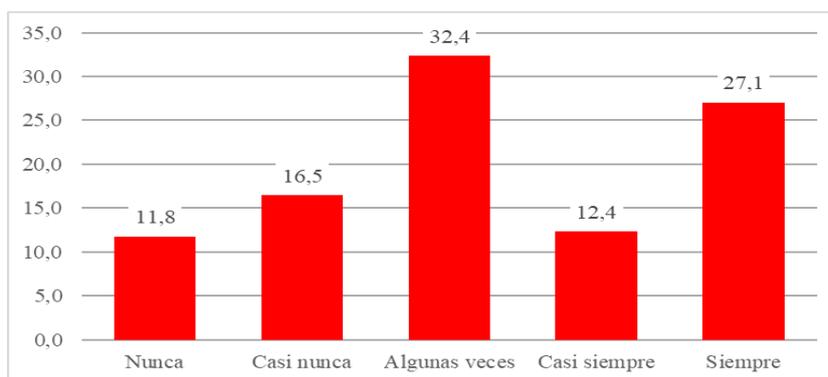
Usted ha cumplido con efectuar el pago de la renta en los contratos de arrendamiento utilizando medios de pago bancarios cuando supere un US\$ 1,000 o S/3,500 durante el estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	20	11,8
Casi nunca	28	16,5
Algunas veces	55	32,4
Casi siempre	21	12,4
Siempre	46	27,1
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 8

Usted ha cumplido con efectuar el pago de la renta en los contratos de arrendamiento utilizando medios de pago bancarios cuando supere un US\$ 1,000 o S/3,500 durante el estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 9.

Interpretación

La tabla 9 y figura 8, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los Locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna. Se observa que, el 32,4% de la población estudio manifestó que algunas veces han cumplido con efectuar el pago de la renta utilizando medios de pago bancarios cuando supere US\$ 1,000 - S/3,500, el 27,1% siempre utiliza medios de pago bancarios, el 16,5% casi nunca utiliza medios bancarios y solo el 11,8% no los utiliza.

Tabla 10

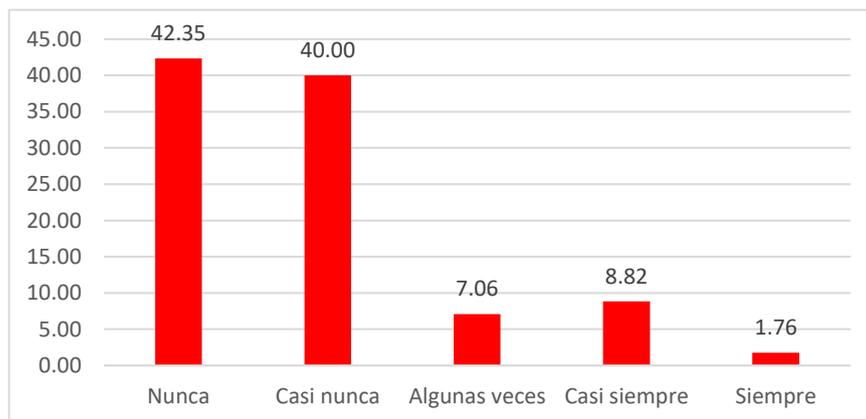
El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido objeto de declaración de invalidez por existir vicios o defectos con posterioridad a su celebración (rescisión) durante el estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	72	42.35
Casi nunca	68	40.00
Algunas veces	12	7.06
Casi siempre	15	8.82
Siempre	3	1.76
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 9

El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido objeto de declaración de invalidez por existir vicios o defectos con posterioridad a su celebración (rescisión) durante el estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 10.

Interpretación

Se observan en la Tabla 10 y Figura 9, que el 42.35% de la población en estudio manifestó que nunca el contrato ha sido declarado invalido por vicios posterior a su celebración (rescisión), el 40.0% casi nunca fue declarado invalido, el 8.82% casi siempre, el 7.06% algunas veces y solo el 1.76% indica que siempre fue invalidado.

Tabla 11

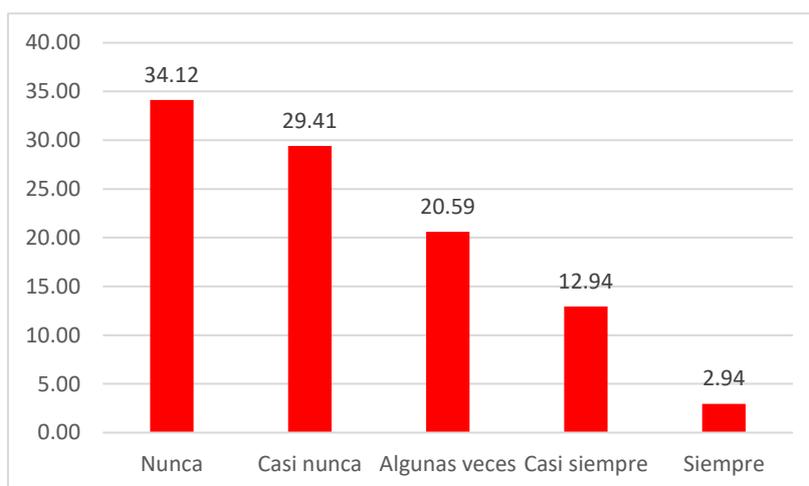
El contrato de arrendamiento celebrado válidamente por usted y el propietario ha sido objeto de termino antes de su vencimiento (resolución) como consecuencia del aislamiento social durante el estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	58	34.12
Casi nunca	50	29.41
Algunas veces	35	20.59
Casi siempre	22	12.94
Siempre	5	2.94
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 10

El contrato de arrendamiento celebrado válidamente por usted y el propietario ha sido objeto de termino antes de su vencimiento (resolución) como consecuencia del aislamiento social durante el estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 11.

Interpretación

La tabla 11 y figura 10, se observa que, el 34,12% de la población en estudio manifestó que nunca el contrato de arrendamiento celebrado termina antes de su vencimiento (resolución) como consecuencia del estado de emergencia, el 29.41% casi nunca el contrato termina antes de su vencimiento, el 20.59% señala algunas veces, mientras que el 12.94% indica que casi siempre y solo el 2.94% señala que siempre.

Tabla 12

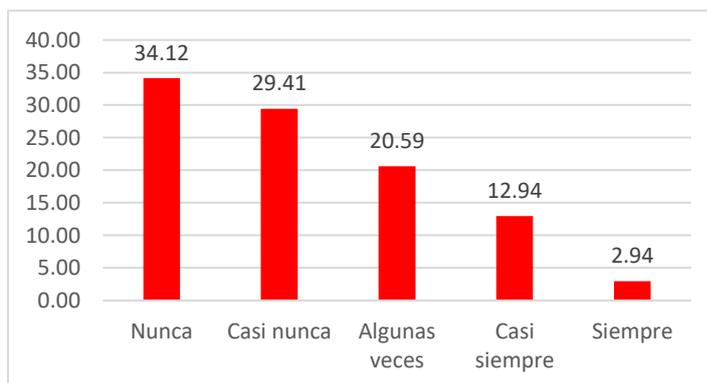
El contrato de arrendamiento celebrado por usted fue dejado sin efecto por causal de aislamiento social (revocación) durante el estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	62	36.47
Casi nunca	55	32.35
Algunas veces	25	14.71
Casi siempre	18	10.59
Siempre	10	5.88
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 11

El contrato de arrendamiento celebrado por usted fue dejado sin efecto por causal de aislamiento social (revocación) durante el estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 12.

Interpretación

La Tabla 12 y Figura 11, muestran que, el 34,12% de la población materia de estudio manifestó que nunca el contrato de arrendamiento es dejado sin efecto por causal de aislamiento social (revocación), el 29,41% casi nunca es dejado sin efecto, mientras que el 20,59% algunas veces, el 12,94% casi siempre y sólo el 2,94% siempre es dejado sin efecto.

Tabla 13

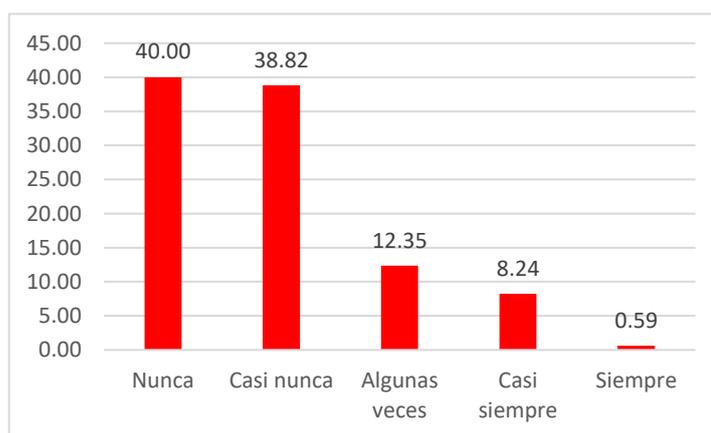
El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido nulo durante el estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	68	40.00
Casi nunca	66	38.82
Algunas veces	21	12.35
Casi siempre	14	8.24
Siempre	1	0.59
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 12

El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido nulo durante el estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 13.

Interpretación

La Tabla 13 y Figura 12, muestran que, el 40,0% de la población en estudio manifestó que nunca es nulo el contrato de arrendamiento celebrado por el estado de emergencia, el 38,82% casi nunca es nulo, 12,35% algunas veces es nulo, 8,24% casi siempre y solo 0,59% indica que siempre es nulo.

Tabla 14

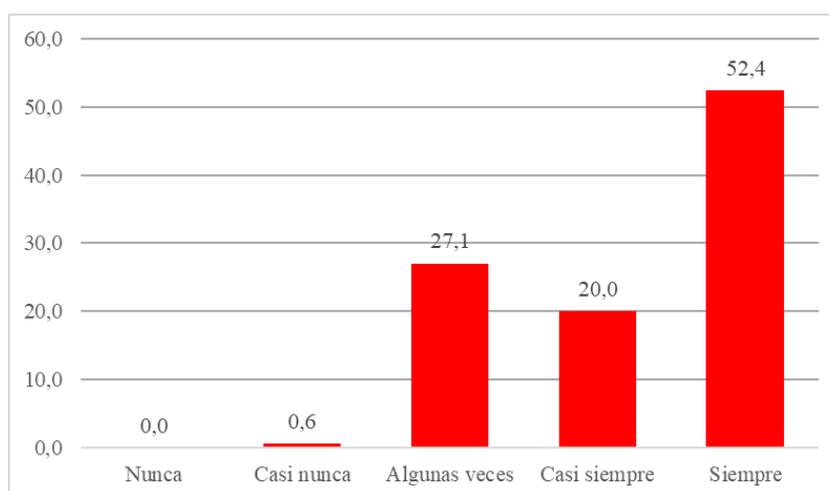
La declaratoria del estado de emergencia a afectado la realización de sus actividades económicas.

Nivel	n	%
Nunca	0	0,0
Casi nunca	1	0,6
Algunas veces	46	27,1
Casi siempre	34	20,0
Siempre	89	52,4
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 13

La declaratoria del estado de emergencia a afectado la realización de sus actividades económicas.



Nota. Tabla 14.

Interpretación

La Tabla 14 y Figura 13, se observan que, el 52,4% manifestó que siempre la declaratoria de estado de emergencia afecto las actividades económicas del negocio, el 27,1% algunas veces afecto las actividades económicas, el 20,0% casi siempre afecto y solo el 0,6% casi nunca.

Tabla 15

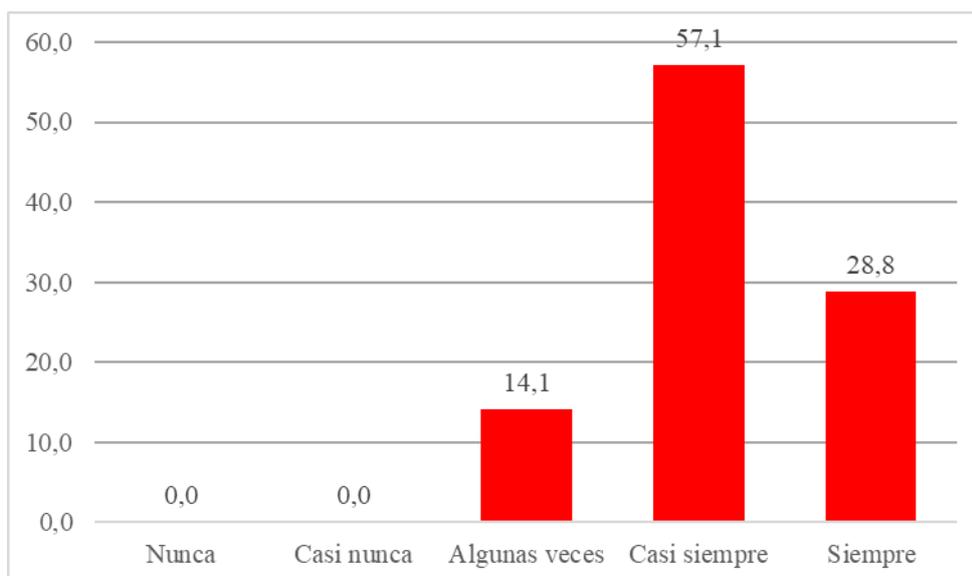
El aislamiento social decretado por el gobierno como consecuencia de la COVID-19 ha impedido que los compradores acudan a sus negocios.

Nivel	n	%
Nunca	0	0,0
Casi nunca	0	0,0
Algunas veces	24	14,1
Casi siempre	97	57,1
Siempre	49	28,8
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 14

El aislamiento social decretado por el gobierno como consecuencia de la COVID-19 ha impedido que los compradores acudan a sus negocios.



Nota. Tabla 15.

Interpretación

La Tabla 15 y Figura 14, se observan que, el 57,1% la mayoría de la población manifestó que casi siempre el aislamiento social por COVID-19 impidió que los compradores acudan a los negocios, el 28,8% siempre el aislamiento social impidió la afluencia de compradores en los negocios y solo el 14,1% algunas veces lo impidió.

Tabla 16

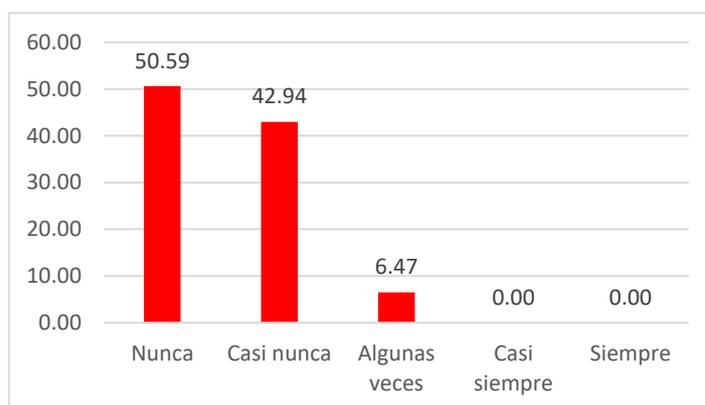
Si la suspensión de actividades económicas durante el estado de emergencia de la COVID-19 le ha permitido generar ingresos.

Nivel	n	%
Nunca	86	50.59
Casi nunca	73	42.94
Algunas veces	11	6.47
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 15

Si la suspensión de actividades económicas durante el estado de emergencia de la COVID-19 le ha permitido generar ingresos.



Nota. Tabla 16.

Interpretación

La Tabla 16 y Figura 15, se observan que, el 50.59% de los encuestados manifestaron que la suspensión de actividades nunca le han impedido generar ingresos por el aislamiento social, 42,94% casi nunca la suspensión de actividades impidió generar ingresos, el 6.47% algunas veces impidió generar ingresos la suspensión de actividades, mientras 0,00% manifestaron que casi siempre y siempre respectivamente.

Tabla 17

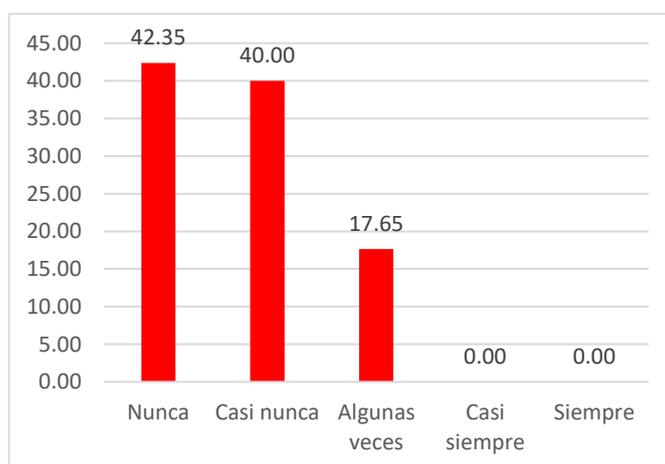
Para evitar el incumplimiento se renegocio el contrato de arrendamiento reduciéndose el monto de la renta pactada.

Nivel	n	%
Nunca	72	42.35
Casi nunca	68	40.00
Algunas veces	30	17.65
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 16

Para evitar el incumplimiento se renegocio el contrato de arrendamiento reduciéndose el monto de la renta pactada.



Nota. Tabla 17.

Interpretación

La Tabla 17 y Figura 16, se observan que, el 42,35% de la población manifestó que nunca para evitar el incumplimiento se renegoció el contrato reduciendo el monto de la renta, el 40,0% casi nunca se renegoció, mientras que 17,65% algunas veces se renegocia y con 0,0% casi siempre y siempre se renegoció el contrato de arrendamiento.

Tabla 18

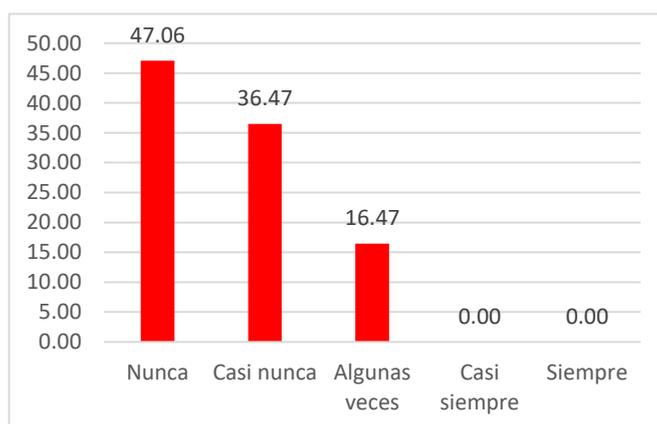
Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de fuerza mayor o caso fortuito previste en el código civil.

Nivel	n	%
Nunca	80	47.06
Casi nunca	62	36.47
Algunas veces	28	16.47
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 17

Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de fuerza mayor o caso fortuito previste en el código civil.



Nota. Tabla 18.

Interpretación

La Tabla 18 y Figura 17, muestran que, el 47,06% de la población manifestó que nunca las partes acordaron suspender el pago de la renta aplicando la regla de la fuerza mayor, el 36,47% casi nunca acuerdan suspender el pago, el 16,47% algunas veces suspendieron el pago, mientras que con 0,0% casi siempre y siempre acuerdan suspender el pago.

Tabla 19

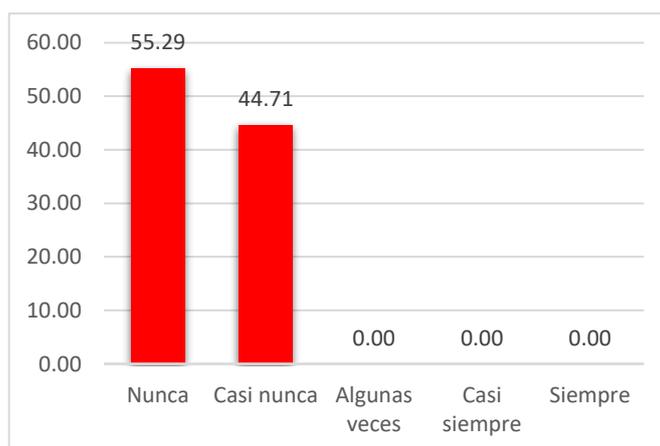
Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de imposibilidad de la contraprestación por causa del aislamiento social previsto en el código civil.

Nivel	n	%
Nunca	94	55.29
Casi nunca	76	44.71
Algunas veces	0	0.00
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 18

Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de imposibilidad de la contraprestación por causa del aislamiento social previsto en el código civil.



Nota. Tabla 19.

Interpretación

La Tabla 19 y Figura 18, se observan que, el 55,29% de la población manifestó que nunca han aplicado las reglas de imposibilidad de la contraprestación por causa del aislamiento social, el 44,71% casi nunca aplicó las reglas de imposibilidad, mientras que con 0,0% algunas veces, casi siempre y siempre aplicaron las reglas.

Tabla 20

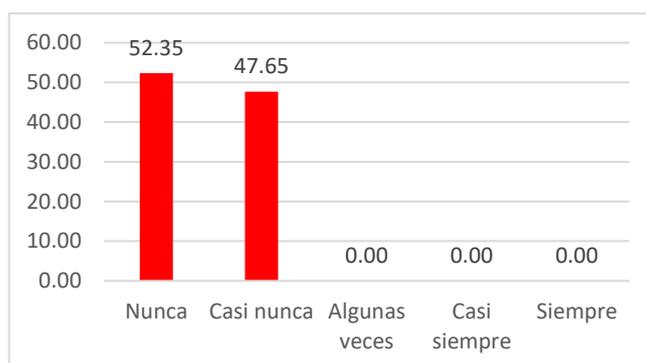
Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de excesiva onerosidad de la prestación previsto en el código civil.

Nivel	n	%
Nunca	89	52.35
Casi nunca	81	47.65
Algunas veces	0	0.00
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 19

Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de excesiva onerosidad de la prestación previsto en el código civil.



Nota. Tabla 20.

Interpretación

La Tabla 20 y Figura 19, muestran que, el 52,35% de la población manifestó que nunca aplican las reglas de excesiva onerosidad de la prestación, 47,65 casi nunca aplica la regla de excesiva onerosidad, mientras que con 0,0% algunas veces, casi siempre y siempre aplica la regla de excesiva onerosidad.

Tabla 21

Se expidió alguna norma legal que suspendiera el pago de la renta en el contrato de arrendamiento por un plazo determinado durante en estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	170	100.00
Casi nunca	0	0.00
Algunas veces	0	0.00
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 20

Se expidió alguna norma legal que suspendiera el pago de la renta en el contrato de arrendamiento por un plazo determinado durante en estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 21.

Interpretación

La Tabla 21 y Figura 20, se observan que, el 100,0% la totalidad de la población manifestó que nunca se expidió una norma legal que suspende el pago de renta por un plazo determinado durante el estado de emergencia, mientras que el 0,0% casi nunca, algunas veces, casi siempre y siempre indicaron que se expidió una norma.

Tabla 22

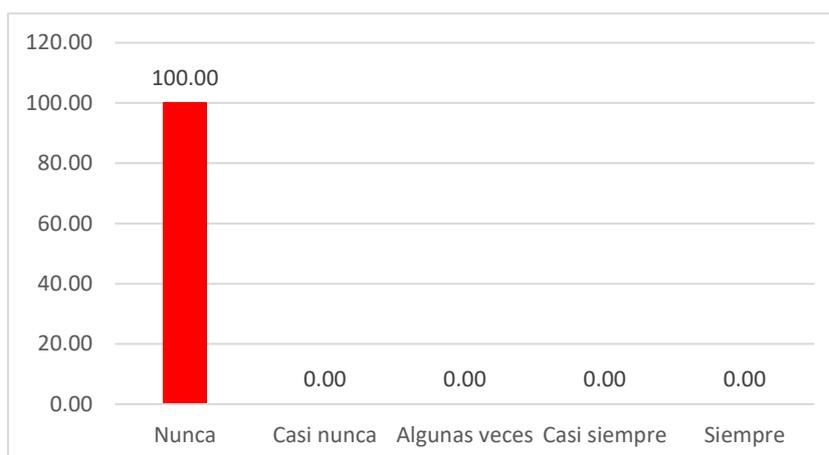
Si el Juez en su caso ha dictado alguna sentencia favorable que suspenda el pago de la renta convenida por un plazo determinado como consecuencia de la declaratoria del estado de emergencia de la COVID-19.

Nivel	n	%
Nunca	170	100.00
Casi nunca	0	0.00
Algunas veces	0	0.00
Casi siempre	0	0.00
Siempre	0	0.00
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 21

Si el Juez en su caso ha dictado alguna sentencia favorable que suspenda el pago de la renta convenida por un plazo determinado como consecuencia de la declaratoria del estado de emergencia de la COVID-19.



Nota. Tabla 22.

Interpretación

La Tabla 22 y Figura 21, muestran que, el 100,0% o sea la totalidad de la población manifestó que nunca el juez ha dictado sentencia favorable que suspende el pago de la renta por un plazo determinado, y con el 0,0% casi nunca, algunas veces, casi siempre y siempre indican que se dictaminó sentencia favorable.

Tabla 23

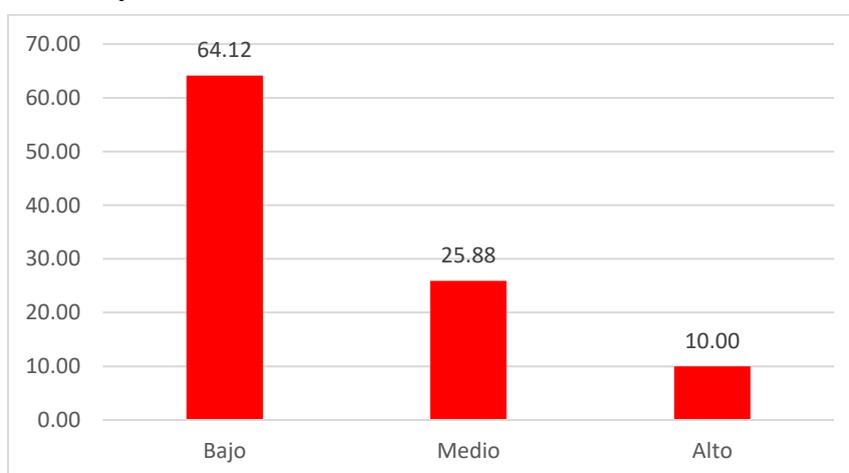
Variable independiente contratos de arrendamiento.

Nivel	n	%
Bajo	109	64.12
Medio	44	25.88
Alto	17	10.00
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 22

Variable independiente contratos de arrendamiento.



Nota. Tabla 23.

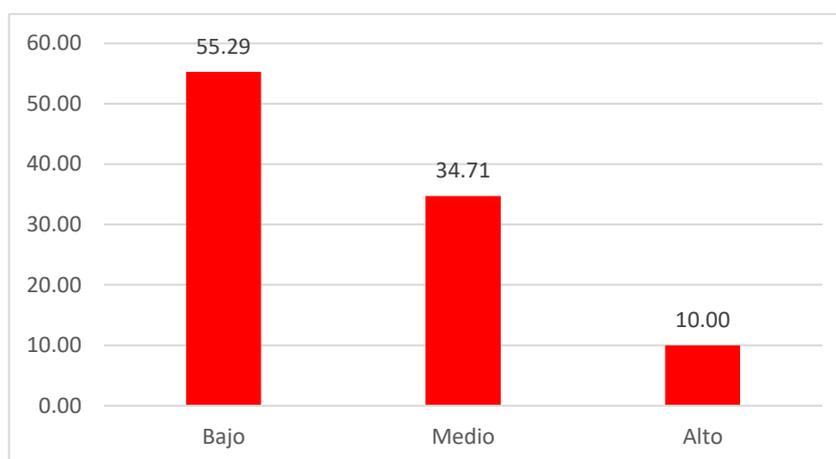
Interpretación

La Tabla 23 y Figura 22, se observan que, el 64,12% la mayoría de la población presentó un nivel bajo de cumplimiento de los contratos de arrendamiento celebrados, el 25,88% nivel medio y solo el 10,0% un nivel alto.

Tabla 24*Dimensión acuerdo de voluntades.*

Nivel	n	%
Bajo	94	55.29
Medio	59	34.71
Alto	17	10.00
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 23*Dimensión acuerdo de voluntades.*

Nota. Tabla 24.

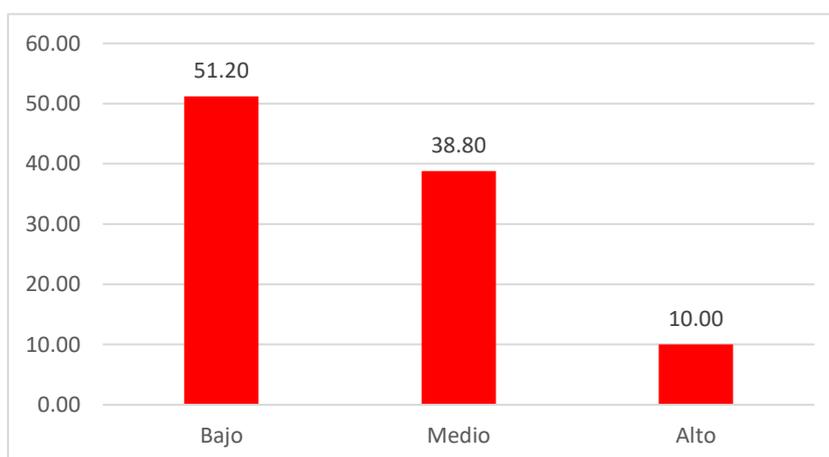
Interpretación

La Tabla 24 y Figura 23, se observan que, el 55,29% la mayoría de la población estudio presento un nivel bajo de cumplimiento respecto a la dimensión acuerdo de voluntades de los contratos de arrendamiento celebrados, el 34,71% nivel medio y solo el 10,0% un nivel alto.

Tabla 25*Dimensión obligaciones legales civiles.*

Nivel	n	%
Bajo	87	51,2
Medio	66	38,8
Alto	17	10,0
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 24*Dimensión obligaciones legales civiles.*

Nota. Tabla 25.

Interpretación

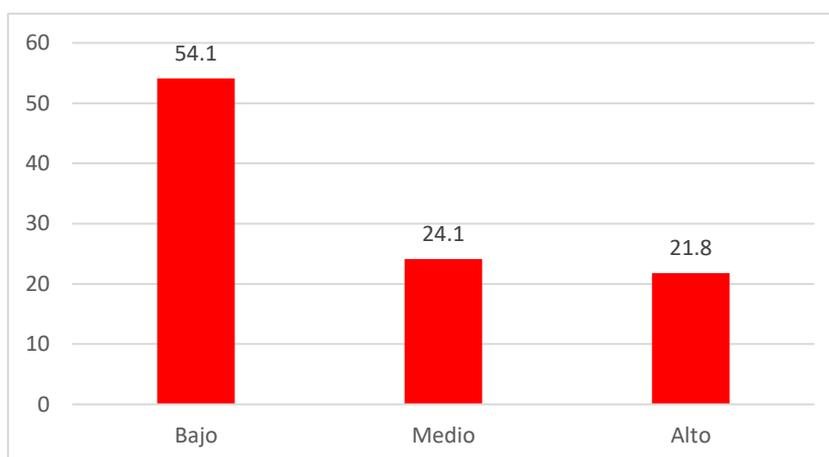
La Tabla 25 y figura 24, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observa que, el 51,2% la mayoría de la población estudio presentó un nivel bajo de cumplimiento respecto a la dimensión obligaciones legales civiles de los contratos de arrendamiento celebrados, el 38,8% nivel medio y solo el 10,0% un nivel alto.

Tabla 26*Dimensión formas de conclusión.*

Nivel	n	%
Bajo	92	54,1
Medio	41	24,1
Alto	37	21,8
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 25*Dimensión formas de conclusión.*

Nota. Tabla 26.

Interpretación

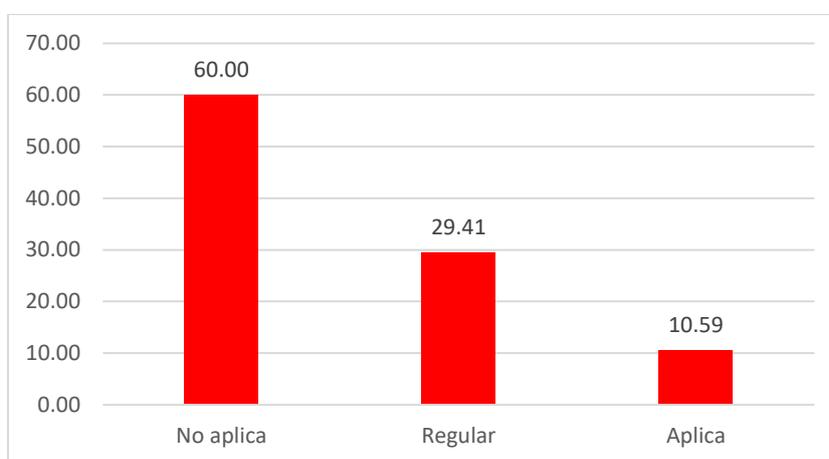
La Tabla 26 y Figura 25, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 54,1% la mayoría de la población estudio presentó un nivel bajo de cumplimiento respecto a la dimensión formas de conclusión de los contratos de arrendamiento celebrados, el 24,1% nivel medio y solo el 21,8% un nivel alto.

Tabla 27*Variable dependiente estado de emergencia.*

Nivel	n	%
No aplica	102	60.00
Regular	50	29.41
Aplica	18	10.59
Total	170	100.00

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura26*Variable dependiente estado de emergencia.*

Nota. Tabla 27.

Interpretación

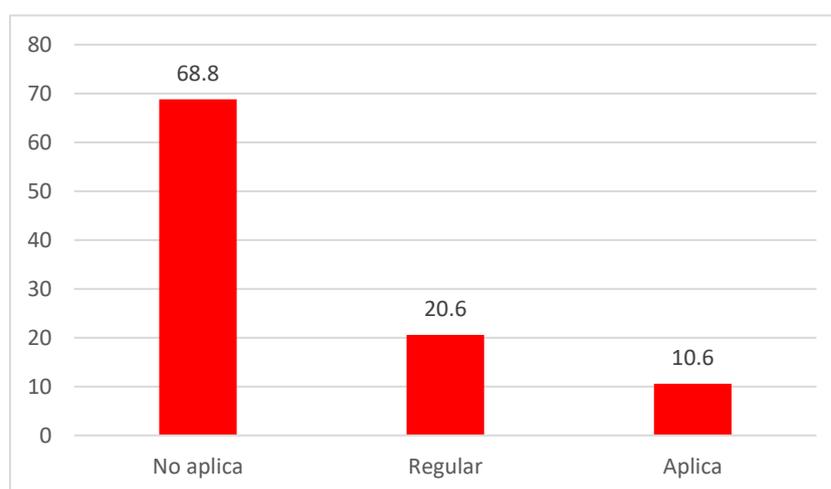
La Tabla 27 y figura 26, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 60,0% la mayoría de la población estudio manifestó que aplica las normas dictadas por el gobierno durante el estado de emergencia, el 29,4% nivel regular y solo el 10,6% un nivel bajo.

Tabla 28*Dimensión normativa*

Nivel	n	%
No aplica	117	68,8
Regular	35	20,6
Aplica	18	10,6
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 27*Dimensión normativa*

Nota. Tabla 28.

Interpretación

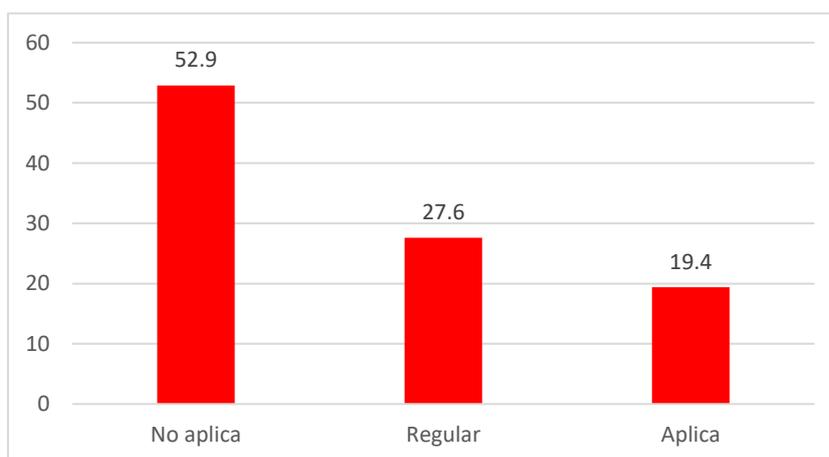
La Tabla 28 y Figura 27, muestra los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 68,8% la mayoría de la población estudio manifestó que no aplica la normativa dictada por el gobierno durante el estado de emergencia, el 20,6% nivel regular y solo el 10,6% aplica.

Tabla 29*Dimensión efectos contractuales.*

Nivel	n	%
No aplica	90	52,9
Regular	47	27,6
Aplica	33	19,4
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 28*Dimensión efectos contractuales.*

Nota. Tabla 29.

Interpretación

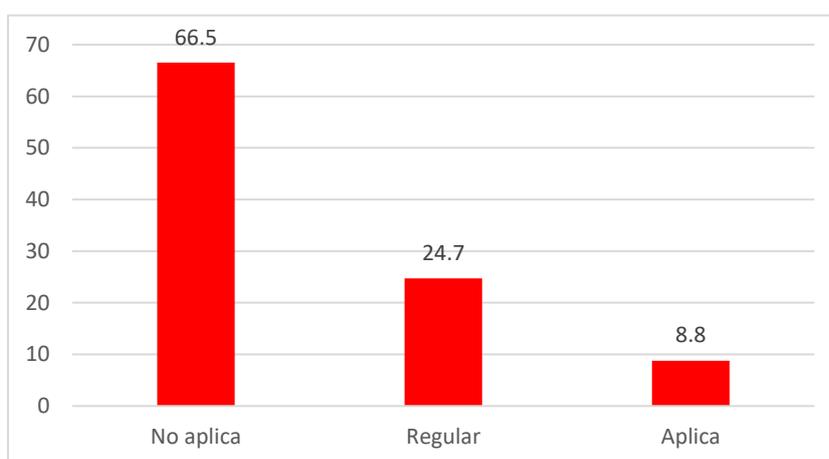
La Tabla 29 y Figura 28, muestran los resultados de la encuesta aplicado inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 52,9% la mayoría de la población estudio manifestó que no aplica la dimensión efectos contractuales durante el estado de emergencia, el 27,6% un nivel regular y solo el 19,4% aplica.

Tabla 30*Dimensión intervencionismo estatal.*

Nivel	n	%
No aplica	113	66,5
Regular	42	24,7
Aplica	15	8,8
Total	170	100,0

Nota. Encuesta aplicada a inquilinos de locales de la Galería Comercial Coronel Mendoza de Tacna.

Figura 29*Dimensión intervencionismo estatal.*

Nota. Tabla 30.

Interpretación

La Tabla 30 y Figura 29, muestran los resultados de la encuesta aplicados a inquilinos de los locales de la Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna.

Se observan que, el 66,5% la mayoría de la población estudio manifestó que no aplica la dimensión intervencionismo contractual durante el estado de emergencia, el 24,7% regularmente y solo el 8,8% no aplica.

4.2. Comprobación de hipótesis

Estadística inferencial: Contrastación de hipótesis

El presente trabajo de investigación, fue de tipo cuantitativo debido a que busca especificar las propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis, útil para mostrar con precisión los ángulos o dimensiones de un fenómeno, suceso, comunidad, contexto o situación (Sampieri, 2017, pág. 92).

Por otro lado, el autor también indica que, no en todas las investigaciones cuantitativas se plantean hipótesis. El hecho de que formulemos o no hipótesis depende de un factor esencial: el alcance inicial del estudio. Las investigaciones cuantitativas que formulan hipótesis son aquellas cuyo planteamiento define que su alcance será correlacional o explicativo, o las que tienen un alcance descriptivo, pero que intentan pronosticar una cifra o un hecho (Sampieri, 2017, pág. 104).

Las hipótesis descriptivas de un dato o valor que se pronostica; estas hipótesis se utilizan a veces en estudios descriptivos, para intentar predecir un dato o valor en una o más variables que se van a medir u observar. Pero cabe comentar que no en todas las investigaciones descriptivas se formulan hipótesis de esta clase o que sean afirmaciones más generales (“la ansiedad en los jóvenes alcohólicos será elevada”; “durante este año, los presupuestos de publicidad se incrementarán entre 50 y 70%”; “la motivación extrínseca de los obreros de las plantas de las zonas industriales de Valencia, Venezuela, disminuirá”; “el número de tratamientos psicoterapéuticos aumentará en las urbes sudamericanas con más de tres millones de habitantes”). No es sencillo realizar estimaciones precisas sobre ciertos fenómenos (Sampieri, 2017, pág. 108).

Contrastación de hipótesis general

- **Planteamiento de la hipótesis**

H0: El nivel de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales del Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

H1: El nivel de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales del Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

- **Análisis y decisión**

Según la tabla 23, el resultado encontrado fue que el 10,0% de la población estudio presentó un nivel bajo de cumplimiento de los contratos de arrendamiento. Esto permite afirmar que se rechaza la hipótesis nula, tomando la decisión de aceptar a la hipótesis alterna. Esto quiere decir que, el nivel de cumplimiento en los contratos de arrendamiento es alto superior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales del Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

Contrastación de hipótesis específica 1

- **Planteamiento de la hipótesis**

H0: La falta de pago de la renta no ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento en un nivel bajo inferior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

H1: La falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento en un nivel alto superior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

- **Análisis y decisión**

Según las tablas 6 y 11, el resultado encontrado en la tabla 5, el 41,8% de la población estudio cumplido siempre con el pago de la renta durante el periodo de emergencia, por otro lado, en la tabla 10 la población de estudio con el 51,2%, es decir, la mayoría de la población de estudio presentó un nivel alto de cumplimiento, no siendo objeto de termino antes de vencimiento (resolución). Esto permite afirmar que se rechaza la hipótesis nula, tomando la decisión de aceptar a la hipótesis alterna. Esto quiere decir que, la falta de pago de la renta no ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento en un nivel bajo inferior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

Contrastación de hipótesis específica 2

- **Planteamiento de la hipótesis**

H0: Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza no han mantenido su vigencia aplicando normativa con un nivel superior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

H1: Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia aplicando normativa con un nivel superior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

- **Análisis y decisión**

Según la tabla 28, el resultado encontrado fue que el 68,8%, es decir, la mayoría de inquilinos aplicó la dimensión normativa del estado de emergencia para mantener la vigencia de su negocio. Esto permite afirmar que se rechaza la hipótesis nula, tomando la decisión de aceptar a la hipótesis

alterna. Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia aplicando normativa con un nivel superior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

Contrastación de hipótesis específica 3

- **Planteamiento de la hipótesis**

H0: Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago aplicando intervención estatal a un nivel superior al 50,0% de la renta convenida durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

H1: Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago aplicando intervencionismo estatal a un nivel superior al 50,0% de la renta convenida durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

- **Análisis y decisión**

Según la tabla 29, el resultado encontrado fue que el 66,5%, es decir, la mayoría de inquilinos aplicó la dimensión intervencionismo contractual durante el estado de emergencia. Esto permite afirmar que se rechaza la hipótesis nula, tomando la decisión de aceptar a la hipótesis alterna. Esto quiere decir que, las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago aplicando intervención estatal a un nivel superior al 50,0% de la renta convenida durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

Contrastación de hipótesis específica 4

- **Planteamiento de la hipótesis**

H0: La legislación y/o doctrina civil se aplicó en un nivel inferior al 50,0% como solución ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los locales de las Asociaciones Galería Centro Comercial Coronel Mendoza, durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

H1: La legislación y/o doctrina civil se aplicó en un nivel superior al 50,0% como solución ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los Locales de las Asociaciones Galería Centro Comercial Coronel Mendoza, durante el Estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

- **Análisis y decisión**

Según las tablas 30, el resultado encontrado en la tabla 5, el 52,9% de los inquilinos aplicó la dimensión efectos contractuales considerando reglas y la doctrina civil para solucionar la falta de pago de la renta. Esto permite afirmar que se rechaza la hipótesis nula, tomando la decisión de aceptar a la hipótesis alterna. Esto quiere decir que, la legislación y/o doctrina civil se aplicó en un nivel superior al 50,0% como solución ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los locales de las Asociaciones Galería Centro Comercial Coronel Mendoza, durante el Estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

De acuerdo al objetivo general se determina con los resultados obtenidos y comprobados mediante la contrastación de hipótesis general es que, en la tabla 23, se observa que, en la variable independiente contratos de arrendamiento el 64,1% la mayoría de la población estudio presentó un nivel bajo de cumplimiento de los contratos de arrendamiento celebrados, el 25,9% nivel medio y solo el 10,0% un nivel alto. Coincide con el trabajo de investigación el estudio de Avalos y Egusquiza (2021) los resultados de su investigación evidencian que: “Los resultados obtenidos en las entrevistas que se han realizado a los especialistas y las encuestas formuladas a micro y pequeños comerciantes, la Emergencia Sanitaria por el Covid-19 sí ha afectado a las relaciones contractuales de arrendamiento de local comercial de las MiPymes en Comas y en el Perú de forma general; en medida que muchas de éstas se han visto en la necesidad de cerrar sus locales por no ser proveedores de productos de primera necesidad sin poner fin a sus contratos de arrendamiento, y a falta de ingresos, se han envuelto en una realidad que nos les permite cumplir con sus obligaciones de pago.

En cuanto al primer objetivo específico, se demostró con los resultados obtenidos que, en las tablas 6 y 11, y encontrado en la tabla 5, el 41,8% de la población de estudio ha cumplido siempre con el pago de la renta durante el periodo de emergencia; por otro lado, en la tabla 10 la población estudio con el 51,2%, es decir, la mayoría de la población estudio presentó un nivel alto de cumplimiento no siendo objeto de termino antes de vencimiento (resolución). Por lo que, la falta de pago de la renta no ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento en un nivel bajo inferior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.

Con referente al segundo objetivo específico con relación a los hallazgos obtenidos se puede apreciar que en la tabla 28, el resultado

encontrado fue que el 68,8% es decir la mayoría de inquilinos aplicó la dimensión normativa del estado de emergencia para mantener la vigencia de su negocio. En el cual, las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia aplicando normativa con un nivel superior al 50,0% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.

En cuanto al tercer objetivo específico, con relación a los hallazgos obtenidos se identificó que en la tabla 29, el resultado fue que el 66,5%, es decir, la mayoría de inquilinos aplicó la dimensión intervencionismo contractual durante el estado de emergencia. En el cual, las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago aplicando intervención estatal a un nivel superior al 50,0% de la renta convenida durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

Con respecto al cuarto objetivo específico y relacionando con los resultados obtenidos se aprecia que en la tabla 30, el hallazgo encontrado en la tabla 5, el 52,9% de los inquilinos se aplicó la dimensión efectos contractuales considerando reglas y la doctrina civil para solucionar la falta de pago de la renta. Lo cual, indica que la legislación y/o doctrina civil se aplicó en un nivel superior al 50,0% como solución ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los locales de las Asociaciones Galería Centro Comercial Coronel Mendoza, durante el Estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna periodo 2020.

Por otro lado, de acuerdo a lo señalado en líneas arriba, da fortaleza a la investigación realizada en el variable independiente. Asimismo, en adelante se detalla lo contrastado en a la variable dependiente. Lo cual, se refuerza con otras investigaciones realizados por otros investigadores. Por lo tanto, en la tabla 27, se observa que, en la variable dependiente estado de emergencia, el 60,0% la mayoría de la población estudio manifestó que no

aplica las normas dictadas por el gobierno durante el estado de emergencia, el 29,4% nivel regular y solo el 10,59% un nivel alto.

En la tabla 28, se observa que, en la dimensión normativa, el 68,8% la mayoría de la población estudio manifestó que no aplica la normativa dictada por el gobierno durante el estado de emergencia, el 20,6% nivel regular y solo el 10,6% aplica. Coincide con el trabajo de investigación el estudio de Ramírez y Sandoval (2021) los resultados de su investigación evidencian que: “Uno de los factores principales que originó el incumplimiento de las relaciones contractuales en los contratos de arrendamiento fue la llegada de la pandemia mundial a consecuencia de la Covid-19, generando conflictos como resoluciones de contratos, desalojo por falta de pago, por ocupación precaria, entre otros.”

En la tabla 29, se observa que en la dimensión efectos contractuales, el 52,9% la mayoría de la población estudio manifestó que no aplica la dimensión efectos contractuales durante el estado de emergencia, el 27,6% un nivel regular y solo el 19,4% un nivel aplica. No coincide con el trabajo de investigación el estudio de Cáceres (2021) los resultados de su investigación evidencian que: “Resulta viable la procedencia de exigibilidad del cumplimiento de la obligación contractual, de esta manera puede iniciarse una demanda por desalojo y exigir el pago correspondiente, toda vez que, se debe dar cumplimiento a lo pactado en el contrato, pudiendo el arrendador llegar a un acuerdo con el arrendatario y teniendo en cuenta cada caso en concreto.”

En la tabla 30, se observa que en la dimensión intervencionismo estatal, el 66,5% la mayoría de la población estudio manifestó que no aplica la dimensión intervencionismo contractual durante el estado de emergencia, el 24,7% un nivel regular y solo el 8,8% lo aplica. Dicho resultado es contrario al trabajo de investigación el estudio de Cáceres (2021) los resultados de su investigación evidencian que: “El Estado debe intervenir estableciendo medidas alternativas de solución de conflicto en materia de contratos de alquiler con la finalidad de que ambas partes puedan llegar a un acuerdo y se vean beneficiadas, puesto que resultan figuras jurídicas que deben ser

construidas en atención a los requisitos que de forma meticulosa deben analizar, los abogados, los jueces y las personas en cada caso en concreto. Asimismo, es esencial que se empiece a discutir sobre la necesidad de incorporar cláusulas que regulen estos casos, de modo que las partes puedan conocer de modo previo los riesgos contractuales asumidos, y que la jurisprudencia establezca criterios unánimes, con la finalidad de dar respuesta y poner fin a los debates planteados en torno a estas figuras jurídicas”.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

Primera

Se determinó que, el 51,2% presentaron un nivel bajo de cumplimiento de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia.

Segunda

Se determinó que, el 55,29% presentaron resolución de los contratos de arrendamiento por falta de pago durante el estado de emergencia decretado.

Tercera

Se determinó que, el 68,8% han mantenido su vigencia no aplicando la normativa en los contratos de arrendamiento por falta de pago durante el estado de emergencia decretado.

Cuarta

Se determinó que, el 66,5% solucionaron sus diferencias por falta de pago no aplicando el intervencionismo estatal.

Quinta

Se determinó que, el 52,9% no han aplicado la legislación y/o doctrina civil como solución ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento.

6.2. Recomendaciones

Primera

Se recomienda, a los arrendatarios elaborar una propuesta de normativa legal en el que se regularice los vacíos respecto a los contratos de arrendamiento cuando el Estado declare estado de emergencia sanitaria o cuando exista otro evento que tenga la magnitud similar al Covid -19, con la finalidad de prevenir el cumplimiento de los derechos del arrendatario y arrendador.

Segunda

Se recomienda, a los arrendatarios solicitar el apoyo del colegio de abogados de Tacna con la finalidad de que este brinde talleres, charlas y capacitaciones relacionado a medidas y alternativas de solución ante conflictos en materia de contratos de arrendamiento. Con la finalidad de mejorar los conocimientos de las partes en cuestión y puedan solucionar sus problemas mediante medios jurídicos sin la necesidad de generar conflictos entre sí.

Tercera

Se recomienda, a las partes agregar una cláusula que posibilite la renegociación del contrato de arrendamiento en caso de acontecimientos de emergencia sanitaria u otra emergencia, que puedan afectar las obligaciones de una o todas las partes involucradas. Asimismo, que sea la conciliación el método de resolución de conflictos para evitar un proceso judicial que pueda ocasionar mayores gastos económicos y tiempo.

Cuarta

Se recomienda que el Estado a través de los operadores de justicia debe tomar consigo lo suscitado por la pandemia de COVID-19, y fomentar normativas futuras ante cualquier hecho fortuito o natural de manera más holística.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acero, G.P. (2022). *Consecuencias Jurídicas en los Contratos de Arrendamiento Comercial a Raíz del Estado de Emergencia Sanitaria Covid-19 Lima 2020*. Obtenido de la Universidad Cesar Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/74719/Acero_RGP-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Agudelo, J. (2021). *El covid-19 como evento de fuerza mayor y caso fortuito en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial*. Obtenido de Universidad de Caldas Lumin Spargo: <https://repositorio.ucaldas.edu.co/bitstream/handle/ucaldas/16863/TESIS%20JUAN%20CAMILO%20AGUDELO%20OROZCO%20MAYO%2021.pdf?sequence=7&isAllowed=y>
- Barchi, L. (2021). *La fuerza mayor se hizo viral: reflexiones jurídicas en tiempos del COVID-19*. LIMA: Actualidad Civil.
- Bermúdez, G. (2021). *Diccionario de palabras y frases comunes del trato entre arrendador y arrendatario*. Obtenido de ABOGADO.COM: <https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/diccionario-de-arrendador-arrendatario.html>
- Carrasco, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. LIMA: San Marcos.
- Caycedo, C. (2000). *Derecho civil de bienes*. Obtenido de Universidad de La Sabana: <https://intellectum.unisabana.edu.co/bitstream/handle/10818/5266/129862.PDF?sequence=1&isAllowed=y>
- Chamane, R. (2012). *Diccionario jurídico moderno*. LIMA: Adrus.
- Chaparro, J. (2019). *Teoría general de los contratos y contratos nominados*. TACNA: PRIMERA EDICION.
- Chipana, J. (2020). *¿Qué aspectos y alternativas se deben analizar en los contratos efectuados por el estado de emergencia?* LIMA: Gaceta Jurídica.

- Coca, S. (6 de AGOSTO de 2020). *¿QUE ES EL CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR?* Obtenido de Ipderecho: https://lpderecho.pe/caso_fortuito-fuerza_mayor-derecho-civil/
- Coca, S. (2020). *Lo que debes saber sobre el «arrendamiento» (artículo 1666 del Código Civil)*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/contrato-arrendamiento-articulo-1666-codigo-civil/>
- Conceptos jurídicos. (s.f.). *Norma jurídica: Derecho Civil*. Obtenido de Blog: Conceptos jurídicos: <https://www.conceptosjuridicos.com/pe/norma-juridica/>
- CSJR. (15 de SEPTIEMBRE de 2016). *SENTENCIA CAS. N° 1764 - 2015*. Obtenido de Corte Suprema de Justicia de la República - CSJR: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/08/Casacion-1764-2015-Lima-Legis.pe_.pdf
- Freyre, M. (2007). *Código civil comentado*. LIMA: Gaceta Jurídica.
- Freyre, M. (2020). *Código Civil y Código Procesal Civil*. LIMA: Instituto Pacífico.
- González y Leiva (2019). *El contrato de arrendamiento*. LIMA: Gaceta Jurídica.
- Martínez, A. (2018). Intervencionismo estatal en América Latina: los casos de Colombia, Perú y Venezuela. *Estudios De Políticas Públicas*, 4(2), 145–155. doi:<https://doi.org/10.5354/0719-6296.2018.51727>
- Mejía, B. (2021). “*La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano*”. Obtenido de Universidad Nacional de Chimborazo: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/7797/1/8.%20TESIS%20Bryan%20Gustavo%20Mej%C3%ADa%20Maggi-DER.pdf
- Ninamancco, F. (22 de marzo de 2020). *El COVID-19 y los contratos de arrendamiento*. Obtenido de La Ley: <https://laley.pe/art/9406/el-covid-19-y-los-contratos-de-arrendamiento>

- Ninamanco, F. (2021). *El Impacto de la Pandemia del COVID-19 sobre los Contratos de Inmuebles Arrendamiento de Inmuebles. 1° edición*. LIMA: GACETA JURIDICA.
- Pasión por el derecho. (2022). *TUO del Código Procesal Civil [actualizado 2022]*. Obtenido de Pasión por el derecho: <https://lpderecho.pe/texto-unico-ordenado-codigo-procesal-civil-actualizado/>
- Pezet, S. (1984). *Exegesis del código civil peruano de 1984*. LIMA: Gaceta Jurídica.
- Pita, L. (2022). *Cumplimiento de los contratos de arrendamiento en una declaratoria de emergencia*. Obtenido de Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo: <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/4783>
- Requena, C. y Serpa, R. (2020). *Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria*. Obtenido de UCV: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/57127?locale-attribute=es>
- Rivas, P. (s.f.). Característica de las economías actuales: el intervencionismo. *Pensamiento Crítico*(11), 111-122.
- Sampieri, R. (2017). *Metodología de la investigación 6a edición*. McGraw-Hill.
- Sanchez, C. y Suarez, L. (2017). *Técnica y métodos cualitativos para la investigación científica*. ECUADOR: UTMACH.
- Torres, A. (MAYO de 2020). *Excesiva onerosidad de la presión* . Obtenido de <http://www.ettorresvasquez.com.pe/excesiva-onerosidad-de-la-prestacion.html>
- Vásquez, J. (17 de diciembre de 2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento*. Obtenido de UCV: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

TÍTULO: “LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL COVID-19 EN LOCALES DE LA ASOCIACIÓN GALERÍA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE LA CIUDAD DE TACNA PERÍODO 2020”.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	INSTRUMENTOS
<p>Problema general ¿Cuál es el porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020?</p> <p>Problemas específicos:</p> <p>a. ¿En qué medida la falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020?</p> <p>b. ¿En qué nivel las partes del contrato de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020?</p> <p>c. ¿De qué manera las partes del contrato de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta del pago durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020?</p> <p>d. ¿De qué manera la legislación y/o doctrina civil prevén soluciones ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza durante el Estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020?</p>	<p>Objetivo general Determinar el porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en Locales del Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a. Determinar en qué medida la falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en Locales del Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>b. Determinar en qué nivel las partes del contrato de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>c. Determinar de qué manera las partes del contrato de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta del pago durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>d. Determinar de qué manera la legislación y/o doctrina civil prevén soluciones ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza durante el Estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.</p>	<p>Hipótesis general El porcentaje de incumplimiento en los contratos de arrendamiento es del 90% durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en Locales del Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>Hipótesis específicas:</p> <p>a. La falta de pago de la renta ha provocado la resolución de los contratos de arrendamiento en un nivel medio durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 en Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>b. Las partes del contrato de arrendamiento de los Locales de la Asociación Galería Centro Comercial Coronel Mendoza han mantenido su vigencia en un nivel bajo durante el estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>c. Las partes del contrato de arrendamiento de los locales de la asociación galería centro comercial coronel Mendoza han solucionado sus diferencias por falta de pago mediante la disminución de la renta convenida durante el estado de emergencia decretado por el covid-19 de la ciudad de Tacna período 2020.</p> <p>d. La legislación y/o doctrina civil prevén soluciones ante la falta de pago de la renta en los contratos de arrendamiento de los Locales de las Asociaciones Galería Centro Comercial Coronel Mendoza como las teorías de la excesiva onerosidad de la prestación, fuerza mayor y caso fortuito, durante el Estado de emergencia decretado por el COVID-19 de la ciudad de Tacna período 2020.</p>	<p>Variable independiente: Los contratos de arrendamiento</p> <p>Variable dependiente: El estado de emergencia decretado por el COVID-19.</p>	<p>1: Forma 2: Lugar 3: Plazo 4: Prórroga 5: Pago 6: Del arrendador 7: Del arrendatario 8: Otras normas distintas 9: Rescisión 10: Resolución 11: Revocación 12: Nulidad</p> <p>1: Emergencia sanitaria nacional 2: Aislamiento social 3: Suspensión de actividades económicas 4: Renegociación 5: El caso fortuito y la fuerza mayor 6: Imposibilidad de la contraprestación 7: Excesiva onerosidad de la prestación 8: Modificatoria de Clausulas 9: Jurisprudencia civil</p>	Cuestionario

Anexo 2: Instrumento de recolección de datos

CUESTIONARIO

El presente cuestionario tiene por finalidad recabar información, para así desarrollar el trabajo de investigación la cual tiene por denominada "LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL COVID-19 EN LOCALES DE LA ASOCIACIÓN GALERÍA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE LA CIUDAD DE TACNA PERÍODO 2020", la información que usted brindara es netamente académica y de investigación tener en cuenta que también es anónima así que, por favor trate de que la información que nos brinde sea lo más sincero posible.

SIEMPRE	CASI SIEMPRE	ALGUNAS VECES	CASI NUNCA	NUNCA			
1	2	3	4	5			
PREGUNTAS			VALORIZACIÓN				
			1	2	3	4	5
V.I: LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO							
Dimensión 1: Acuerdo de voluntades							
1. ¿Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido suscrito por escrito?							
2. ¿Diga usted si el objeto del contrato de arrendamiento ha sido un local para la venta de sus productos o mercancías?							
3. ¿El plazo del contrato de arrendamiento involucro el periodo del estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno?							
4. ¿Diga usted si el contrato de arrendamiento ha sido objeto de prórroga por un plazo similar a lo acordado, que comprendió el estado de emergencia por la COVID-19 decretado por el gobierno?							
5. ¿Diga usted si ha cumplido con el pago de la renta en el contrato de arrendamiento de forma regular durante el estado de emergencia de la COVID-19 decretado por el gobierno?							
Dimensión 2: Obligaciones legales civiles							

6. ¿El arrendador ha cumplido con entregar el bien arrendado en la fecha y estado convenidos?					
7. ¿Usted ha cumplido con pagar la garantía al inicio del contrato de arrendamiento, de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo acordado durante el estado de emergencia de la COVID -19?					
8. ¿Usted ha cumplido con efectuar el pago de la renta en los contratos de arrendamiento utilizando medios de pago bancarios cuando supere un US\$ 1,000 o S/3,500 durante el estado de emergencia de la COVID-19?					
Dimensión 3: Formas de conclusión					
9. ¿El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido objeto de declaración de invalidez por existir vicios o defectos con posterioridad a su celebración (rescisión) durante el estado de emergencia de la COVID-19?					
10. ¿El contrato de arrendamiento celebrado válidamente por usted y el propietario ha sido objeto de termino antes de su vencimiento (resolución) como consecuencia del aislamiento social durante el estado de emergencia de la COVID-19?					
11. ¿El contrato de arrendamiento celebrado por usted fue dejado sin efecto por causal de aislamiento social (revocación) durante el estado de emergencia de la COVID-19?					
12. ¿El contrato de arrendamiento celebrado por usted ha sido nulo durante el estado de emergencia de la COVID-19?					
V.D: EL ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL COVID-19					
Dimensión 1: Normativa					
13. ¿La declaratoria del estado de emergencia a afectado la realización de sus actividades económicas?					
14. ¿El aislamiento social decretado por el gobierno como consecuencia de la COVID-19 ha impedido que los compradores acudan a sus negocios?					

15. ¿Si la suspensión de actividades económicas durante el estado de emergencia de la COVID-19 le ha permitido generar ingresos?					
Dimensión 2: Efectos contractuales					
16. ¿Para evitar el incumplimiento se renegocio el contrato de arrendamiento reduciéndose el monto de la renta pactada?					
17. ¿Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de fuerza mayor o caso fortuito previste en el código civil?					
18. ¿Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de imposibilidad de la contraprestación por causa del aislamiento social previste en el código civil?					
19. ¿Para evitar el incumplimiento de contrato de arrendamiento las partes acordaron suspender el pago de la renta acordada aplicando las reglas de excesiva onerosidad de la prestación previsto en el código civil?					
Dimensión 3: Intervencionismo estatal					
20. ¿Se expidió alguna norma legal que suspendiera el pago de la renta en el contrato de arrendamiento por un plazo determinado durante en estado de emergencia de la COVID-19?					
21. ¿Si el Juez en su caso ha dictado alguna sentencia favorable que suspenda el pago de la renta convenida por un plazo determinado como consecuencia de la declaratoria del estado de emergencia de la COVID-19?					

Anexo 3: Informes de los expertos

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): LEÓN HUAYANCA FRESY REYNALDO
 1.2. Grado Académico: MAGISTER
 1.3. Profesión: ABOGADO
 1.4. Institución donde labora: DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION DE TACNA
 1.5. Cargo que desempeña: JEFE DE LA OFICINA DE ASESORIA JURIDICA
 1.6. Denominación del Instrumento: _____
 1.7. Autor del Instrumento: _____
 1.8. Programa de Postgrado: _____

II. VARIACIÓN:

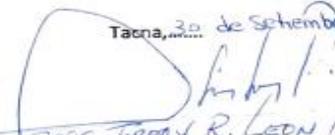
INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítem de instrumento	MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresado en conductas observables, medibles				X	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficiente la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					X
SUMATORIA PARCIAL					4	23
SUMATORIA TOTAL						23



III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: 23
 3.2. Opinión: FAVORABLE DEBE MEJORAR _____ NO FAVORABLE _____
 3.3. Observaciones: _____

Firma

Tacna, 30 de Setiembre 2021

 FREDY R. LEÓN HUAYANCA.
 ICAT N° 1086

variable 2

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): LEON HUAYANCA FREDY REYNALDO
- 1.2. Grado Académico: MAGISTER
- 1.3. Profesión: PROFESOR
- 1.4. Institución donde labora: DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION DE TACNA
- 1.5. Cargo que desempeña: JEFE DE LA OFICINA DE PRESUPUESTO FINANCIERO
- 1.6. Denominación del Instrumento:
- 1.7. Autor del Instrumento:
- 1.8. Programa de Postgrado: 211.20 - 922.20

II. VARIACIÓN:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítem de instrumento	MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresado en conductas observables, medibles					X
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficiente la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					X
SUMATORIA PARCIAL					4	2.5
SUMATORIA TOTAL						2.5



III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: 3.4
- 3.2. Opinión: FAVORABLE DEBE MEJORAR NO FAVORABLE
- 3.3. Observaciones:

Tacna, 30 de Septiembre 2021

Firma [Signature]
 PROF. FREDY R. LEON HUAYANCA
 ICAI - N° 1080

verificar

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Pacci Cárdenas, Alberto Carlos
- 1.2. Grado Académico: Magister
- 1.3. Profesión: Abogado
- 1.4. Institución donde labora: UNIBG
- 1.5. Cargo que desempeña: Docente
- 1.6. Denominación del Instrumento: Instrumento de Investigación
- 1.7. Autor del Instrumento: Alberto C. Pacci Cárdenas
- 1.8. Programa de Postgrado: Magister en Psicología

II. VARIACIÓN:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítem de instrumento	MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				X	
2. OBJETIVIDAD	Están expresado en conductas observables, medibles				X	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable				X	
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados				X	
6. SUFICIENCIA	Son suficiente la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
SUMATORIA PARCIAL						
SUMATORIA TOTAL						



III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: _____
- 3.2. Opinión: FAVORABLE X DEBE MEJORAR _____ NO FAVORABLE _____
- 3.3. Observaciones: _____

Tacna, 30 de Setiembre 2021

Firma

Alberto C. Pacci Cárdenas
 ALBERTO C. PACCI CÁRDENAS
 REG. Nº 288

V. variable

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Fra Pacin Cárdenas, Alberto Carlos
- 1.2. Grado Académico: Magister
- 1.3. Profesión: Abogado
- 1.4. Institución donde labora: UNLB
- 1.5. Cargo que desempeña: Docente
- 1.6. Denominación del Instrumento: ...
- 1.7. Autor del Instrumento: ...
- 1.8. Programa de Postgrado: ...

II. VARIACIÓN:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítem de instrumento	MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					✓
2. OBJETIVIDAD	Están expresado en conductas observables, medibles				✓	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				✓	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					✓
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados				✓	
6. SUFICIENCIA	Son suficiente la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				✓	
SUMATORIA PARCIAL						
SUMATORIA TOTAL						



III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: _____
- 3.2. Opinión: FAVORABLE ✓ DEBE MEJORAR _____ NO FAVORABLE _____
- 3.3. Observaciones: _____

Tacna, 30 de Setiembre 2024

Firma ALBERTO C. PACIN CÁRDENAS
REG. 288

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y nombres del informante (Experto) *Leiva Pacheco Enrique, Manuel y José*
 1.2 Grado Académico *es*
 1.3 Profesión *Abogado*
 1.4 Institución donde labora *Universidad Latinoamericana CIMA*
 1.5 Cargo que desempeña *Docente*
 1.6 Denominación del Instrumento _____
 1.7 Autor del Instrumento _____
 1.8 Programa de Postgrado _____

II. VARIACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítem de instrumento	MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				X	
2. OBJETIVIDAD	Están expresado en conductas observables, medibles				X	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficiente la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
SUMATORIA PARCIAL						
SUMATORIA TOTAL						

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1 Valoración total cuantitativa _____
 3.2 Opinión FAVORABLE DEBE MEJORAR _____ NO FAVORABLE _____
 3.3 Observaciones _____

[Firma]
Firma

Tacna, 30 de Setiembre 2021



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

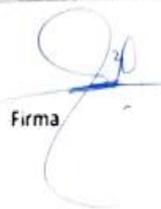
- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Limaque Legue Tiberto Lealides
- 1.2. Grado Académico: Dr.
- 1.3. Profesión: Docente Abogado
- 1.4. Institución donde labora: Universidad Latinoamericana LIMA
- 1.5. Cargo que desempeña: Rector
- 1.6. Denominación del Instrumento:
- 1.7. Autor del Instrumento:
- 1.8. Programa de Postgrado:

II. VARIACIÓN:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítem de instrumento	MUY MALO	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				X	
2. OBJETIVIDAD	Están expresado en conductas observables, medibles				X	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable				X	
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados				X	
6. SUFICIENCIA	Son suficiente la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
SUMATORIA PARCIAL						
SUMATORIA TOTAL						

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

- 3.1. Valoración total cuantitativa: _____
- 3.2. Opinión: FAVORABLE DEBE MEJORAR NO FAVORABLE
- 3.3. Observaciones: _____

Firma 

Tacna, 30 de Setiembre 2021



Anexo 4: Declaración Jurada de autorización de publicación

DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Yo, **NATALIA LUISA QUISPE APAZA**, identificada con DNI. N° 73749774, de la Facultad de Derecho de la Universidad Latinoamericana CIMA; declaro bajo juramento, autorizar, en mérito a la Resolución del Consejo Directivo N° 033-2016-SUNEDU/CD del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar Grados Académicos y Títulos Profesionales, registrar mi trabajo de investigación para optar el: Título: Abogado.

a) **Acceso abierto;** Tiene la característica de ser público y accesible al documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulte el repositorio.

b) **Acceso restringido;** solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, mas no al texto completo, ocurre cuando el autor de la información expresamente no autoriza su difusión, de acuerdo con lo declarado en el Anexo N° 2 del presente Reglamento.

En caso que el autor del trabajo de investigación elija la opción restringida, se colgará únicamente los datos del autor y el resumen del trabajo de investigación.”

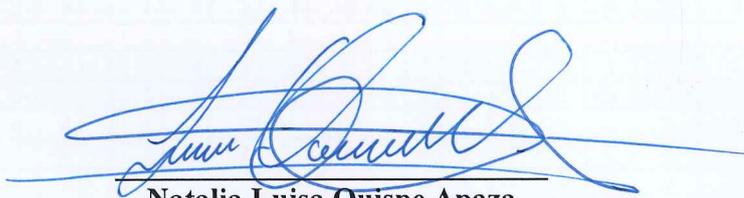


Natalia Luisa Quispe Apaza
DNI N° 73749774

Anexo 5: Declaración Jurada de autoría

DECLARACIÓN JURADA DE AUTORÍA

Yo, **NATALIA LUISA QUISPE APAZA**, identificad con DNI. N° 73749774 ,egresado (a) de la carrera de Derecho, declaro bajo juramento ser autor (a) de la Tesis denominada: “LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL COVID-19 EN LOCALES DE LA ASOCIACIÓN GALERIA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE LA CIUDAD DE TACNA PERIDODO 2020”. Este trabajo realizado es original, con concordancia a los requisitos establecidos en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Latinoamericana CIMA.



Natalia Luisa Quispe Apaza
DNI N° 73749774

Anexo 6: Base de datos

n	VI= LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO													VD= EL ESTADO DE EMERGENCIA								
	Acuerdo de voluntades					Obligaciones legales civiles			Formas de Conclusión					Normativa			Efectos contractuales			Intervención estatal		
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14	X15	X16	X17	X18	X19	X20	X21	
1	2	4	2	2	2	2	4	2	1	3	2	2	28	4	5	1	4	1	1	2	2	2
2	3	4	3	1	2	3	4	2	1	4	3	1	31	4	5	2	4	1	2	2	4	4
3	4	5	4	2	2	4	4	3	2	3	3	2	38	4	5	2	4	2	2	2	2	2
4	3	4	3	1	2	3	4	2	2	4	2	1	31	4	5	2	4	1	1	3	4	4
5	4	5	4	2	2	4	4	3	1	3	3	2	37	4	5	2	4	1	2	3	5	5
6	4	4	4	2	2	4	5	2	2	3	2	1	35	4	5	1	5	2	2	2	2	5
7	3	5	3	1	3	3	4	3	3	3	4	4	39	4	5	2	4	1	1	3	2	2
8	3	5	3	1	3	3	5	3	2	4	4	4	40	4	5	2	4	2	2	2	5	2
9	3	4	3	1	2	3	4	2	1	4	4	4	35	3	5	2	4	2	2	3	4	4
10	3	4	3	1	2	3	4	2	2	3	3	3	33	4	5	1	4	1	2	3	5	5
11	3	4	3	1	3	3	4	2	1	4	2	3	33	4	5	2	4	2	2	2	4	4
12	3	4	3	2	2	3	5	2	2	3	3	2	34	4	5	2	2	2	2	2	5	5
13	3	4	3	1	2	3	4	3	1	3	4	4	35	4	5	2	5	2	1	2	2	2
14	2	4	2	2	3	2	4	2	2	3	4	4	34	4	5	2	4	1	1	2	5	5
15	2	4	2	2	2	2	4	2	3	3	4	4	34	4	5	1	4	2	2	2	5	5
16	2	4	2	1	2	2	5	2	2	3	3	2	30	3	5	2	4	2	2	2	2	2
17	2	4	2	2	2	2	4	3	1	3	4	4	33	4	5	2	4	2	2	2	5	5
18	2	4	2	2	2	2	4	2	2	3	3	2	30	4	5	1	4	2	1	2	5	5
19	2	4	2	2	2	2	4	2	3	3	2	3	31	4	5	2	5	1	1	2	3	3
20	2	4	2	2	4	2	4	2	2	3	2	2	31	4	5	1	4	1	1	2	3	3
21	2	4	2	2	4	2	5	3	1	4	2	2	33	5	5	1	5	1	1	2	2	2
22	2	5	2	1	4	2	4	2	2	4	2	2	32	5	5	2	4	1	1	2	3	3
23	3	4	3	3	4	3	4	3	3	4	2	1	37	5	5	2	5	2	2	2	5	5
24	4	4	4	1	3	4	4	2	2	4	1	2	35	4	5	2	5	2	1	2	5	5
25	4	4	4	2	2	4	5	2	1	3	2	2	35	5	5	2	5	2	2	3	5	5
26	4	5	4	2	3	4	4	4	2	4	2	1	39	4	5	1	4	1	1	2	4	4
27	3	5	3	3	4	3	4	3	2	3	2	2	37	5	5	2	4	2	1	2	3	3
28	4	5	4	2	4	4	5	2	2	4	1	3	40	4	5	2	4	2	2	2	4	4
29	4	5	4	2	4	4	4	2	2	3	2	2	38	5	5	2	4	2	1	2	5	5
30	4	5	4	2	3	4	4	4	1	3	1	1	36	4	5	2	3	2	2	2	4	4
31	4	4	4	2	2	4	5	2	1	3	2	2	35	5	5	1	3	1	1	3	3	3
32	4	4	4	1	3	4	4	2	1	3	1	2	33	4	5	2	3	2	1	2	3	3
33	4	4	4	1	4	4	5	4	2	3	2	2	39	5	5	2	3	1	1	2	3	3
34	2	4	2	2	3	2	4	2	2	3	2	1	29	4	5	1	3	1	1	2	2	2
35	2	4	2	2	2	2	4	2	3	3	2	2	30	5	5	2	4	2	2	2	2	2
36	2	4	2	3	3	2	4	2	2	3	2	3	32	4	5	1	5	1	1	2	3	3
37	2	4	2	2	4	2	5	4	3	3	2	2	35	5	5	2	4	2	2	2	5	5
38	2	4	2	3	3	2	4	2	3	3	2	1	31	4	5	2	3	2	1	2	4	4
39	3	4	3	3	2	3	4	2	3	3	2	2	34	4	5	2	4	4	4	2	5	5
40	4	4	2	3	2	4	4	2	3	3	2	3	36	4	5	2	3	1	1	3	3	3
41	4	4	2	2	2	4	4	2	3	3	2	2	34	5	5	2	3	1	1	2	2	2
42	4	4	2	2	2	4	4	2	2	4	2	2	34	5	5	1	3	2	1	2	3	3
43	4	4	2	2	2	4	4	4	1	4	1	2	34	5	5	2	3	1	1	2	2	4
44	4	4	2	2	3	4	4	3	2	4	2	2	36	3	5	2	4	2	3	2	3	5
45	4	4	3	2	3	4	4	4	2	3	2	1	36	5	5	2	4	1	1	2	4	2
46	4	4	2	2	4	4	4	4	3	4	2	2	39	5	5	2	5	1	1	2	3	2

47	4	4	3	3	3	4	4	4	2	3	2	3	39	5	5	2	4	2	1	2	3	4
48	4	4	2	2	3	4	4	2	2	4	1	2	34	3	5	2	4	2	3	3	2	2
49	4	4	3	3	3	4	4	4	1	3	2	2	37	5	5	1	4	1	1	2	3	2
50	4	4	2	3	4	4	4	2	2	3	3	1	36	5	5	2	4	1	1	2	5	2
51	4	4	2	3	3	4	4	2	2	3	2	2	35	5	5	2	4	2	1	2	5	2
52	4	4	3	2	4	4	4	4	2	3	2	2	38	5	5	1	4	2	3	2	3	2
53	4	4	4	2	4	4	4	4	3	3	3	1	40	5	5	2	3	3	3	3	2	3
54	4	4	4	2	4	4	4	4	3	4	3	2	42	5	5	2	4	2	2	2	3	3
55	4	4	4	2	3	4	4	2	3	3	3	3	39	5	5	2	4	2	1	2	4	3
56	4	4	4	3	3	4	4	2	2	4	3	2	39	5	5	1	4	2	3	2	5	3
57	4	4	4	3	2	4	4	3	2	3	2	2	37	5	5	2	3	2	1	2	5	5
58	4	4	4	3	2	4	4	4	2	3	1	1	36	4	5	2	4	1	1	2	5	2
59	4	4	4	3	2	4	4	3	1	3	2	2	36	5	5	2	5	2	1	2	3	3
60	4	4	4	3	2	4	4	2	2	3	2	3	37	5	5	2	5	2	3	2	3	2
61	4	4	4	2	3	4	4	3	3	3	2	2	38	5	5	2	5	2	2	2	2	3
62	4	4	4	2	4	4	4	4	3	3	2	2	40	4	5	1	5	2	3	3	3	3
63	4	4	3	3	3	4	4	2	2	4	2	1	36	5	5	2	5	1	1	3	2	3
64	4	4	4	1	3	4	4	3	1	3	3	2	36	5	5	2	4	1	1	3	4	3
65	4	4	4	1	2	4	4	2	2	4	2	2	35	5	5	2	4	2	1	2	5	2
66	4	4	4	1	2	4	4	3	2	3	3	2	36	5	5	2	4	2	3	3	5	3
67	4	4	4	1	2	4	4	2	2	3	3	2	35	4	5	2	3	1	1	3	3	4
68	4	4	3	1	2	4	4	3	2	3	3	1	34	4	5	2	4	1	1	3	3	4
69	4	5	4	2	2	4	4	2	3	3	3	2	38	4	5	2	4	1	3	2	2	4
70	4	5	3	3	3	4	4	4	2	3	3	2	40	5	5	1	4	2	1	3	3	3
71	4	5	2	2	3	4	4	3	2	3	2	1	35	4	5	2	4	2	1	3	5	4
72	4	5	2	1	3	4	4	2	1	3	3	2	34	5	5	2	4	2	1	3	4	3
73	4	4	4	2	3	4	4	3	2	3	3	3	39	5	5	2	4	3	3	2	5	2
74	4	4	3	2	4	4	4	4	3	4	3	2	41	5	5	2	4	2	2	2	5	5
75	4	4	4	2	4	4	4	2	3	3	2	2	38	4	5	2	3	2	3	2	5	5
76	4	4	2	2	3	4	4	3	3	4	2	1	36	5	4	1	3	3	3	2	5	3
77	4	4	2	2	2	4	4	2	3	3	2	2	34	4	5	2	3	3	1	3	4	3
78	4	4	3	2	2	2	4	4	2	3	2	3	35	5	5	1	4	2	1	2	5	3
79	4	4	4	2	2	2	4	3	2	3	2	2	34	4	5	2	5	2	3	4	3	4
80	4	4	2	1	2	2	4	3	2	3	2	2	31	5	4	2	4	2	1	4	5	3
81	4	4	2	2	2	3	4	2	1	3	2	2	31	4	5	2	3	2	2	4	4	4
82	4	4	3	3	2	2	4	2	1	3	1	1	30	5	5	2	4	2	2	2	2	5
83	4	4	2	2	2	2	4	3	2	3	2	2	32	5	5	2	4	1	1	2	5	5
84	4	4	3	3	3	3	4	2	3	3	3	3	38	4	5	2	5	1	3	2	5	4
85	4	4	4	2	4	2	4	2	2	4	3	2	37	4	4	2	4	2	1	2	2	4
86	4	4	4	1	2	3	4	3	1	3	2	2	33	5	5	2	3	1	1	2	5	4
87	4	4	4	2	2	2	4	4	2	4	1	1	34	4	5	2	4	2	1	3	4	3
88	4	4	3	1	2	2	4	2	2	3	2	2	31	4	5	1	4	2	1	2	5	4
89	4	4	4	2	2	2	4	2	2	3	2	3	34	4	4	2	4	2	1	2	2	4
90	4	4	3	2	3	2	4	4	3	3	2	2	36	5	5	2	4	2	1	2	2	4
91	4	4	2	1	4	3	4	2	3	3	2	2	34	4	5	1	3	1	1	2	2	4
92	4	4	2	1	2	2	5	2	2	3	2	1	30	5	5	1	4	2	1	2	5	3
93	4	4	2	2	2	3	4	2	3	3	2	2	33	4	5	2	4	2	3	2	5	4
94	4	4	4	2	2	3	4	5	2	3	2	2	37	5	5	2	4	2	1	3	4	3
95	4	4	3	3	3	2	4	4	1	4	2	4	38	5	4	2	3	1	1	2	3	5
96	4	4	4	3	4	2	5	2	2	3	2	2	37	5	5	1	3	2	3	2	4	4
97	4	4	2	3	3	2	3	2	3	4	3	2	35	5	5	2	3	2	1	2	5	4
98	4	4	2	2	2	2	4	2	3	4	2	2	33	4	5	2	2	2	2	2	4	3
99	4	4	2	3	2	2	4	2	2	4	2	2	33	5	5	2	4	1	2	2	5	4
100	4	4	3	3	2	2	4	4	1	4	3	2	36	4	5	2	4	2	2	3	2	3
101	4	4	4	3	2	2	3	2	2	4	2	1	33	4	4	2	4	2	1	2	5	5
102	4	4	2	2	2	2	4	2	2	4	3	2	33	4	5	2	5	1	1	3	5	4

103	4	4	2	2	3	3	4	3	3	4	2	3	37	5	5	2	5	2	1	3	5	3
104	4	4	2	2	4	2	4	3	2	4	2	2	35	5	5	1	5	1	1	2	2	4
105	4	4	3	2	3	3	4	2	2	4	2	2	35	5	5	2	4	1	1	2	5	4
106	4	4	4	2	2	2	4	2	2	3	2	2	33	4	5	2	5	2	3	2	4	4
107	4	4	2	3	2	2	4	4	1	4	1	2	33	5	5	2	5	2	1	2	3	5
108	4	4	2	3	2	2	3	3	2	4	2	1	32	4	4	2	5	1	1	2	5	3
109	4	4	2	3	3	2	4	2	3	4	1	2	34	5	5	2	4	2	3	2	5	4
110	4	4	4	3	4	3	4	4	2	4	1	1	38	4	5	1	5	3	3	2	3	3
111	4	4	4	3	2	2	4	2	2	3	1	2	33	5	5	2	5	2	1	3	4	4
112	4	4	4	3	2	2	3	2	2	4	2	1	33	4	4	2	5	2	1	2	2	3
113	4	4	4	2	2	2	4	4	1	3	1	2	33	5	4	2	4	1	2	2	4	4
114	4	4	3	2	3	2	4	2	2	3	2	2	33	5	5	1	4	2	3	2	5	3
115	4	4	4	2	4	2	4	2	2	4	2	2	36	4	5	1	4	2	2	3	4	3
116	4	4	4	1	3	2	4	2	3	3	2	2	34	5	5	2	4	1	1	4	3	3
117	4	4	4	2	2	3	4	2	2	4	3	2	36	4	3	2	4	2	2	4	5	3
118	4	4	4	1	2	2	4	4	3	4	2	2	36	5	5	2	5	2	3	4	5	4
119	4	4	4	2	2	3	4	4	3	4	1	2	37	5	5	2	4	2	1	2	5	3
120	4	4	4	3	2	2	5	2	3	4	2	1	36	5	5	1	4	1	1	4	2	4
121	4	4	4	2	3	2	4	3	3	4	2	2	37	4	5	2	4	1	1	4	3	3
122	4	4	4	1	4	2	4	2	2	4	2	1	34	5	3	2	4	2	1	4	5	4
123	4	4	3	1	2	2	5	2	3	3	2	2	33	5	5	2	4	2	2	3	4	4
124	4	4	4	2	2	3	4	2	2	4	2	2	35	5	5	2	4	2	2	4	5	5
125	4	4	4	3	2	3	4	3	3	3	2	2	37	4	5	2	5	1	3	3	2	5
126	4	4	4	3	3	3	4	2	2	3	1	1	34	5	4	2	4	2	3	4	5	4
127	4	5	3	2	3	2	4	2	3	3	2	2	35	5	4	2	4	2	1	4	5	5
128	4	5	4	1	3	2	5	3	2	3	3	2	37	4	4	1	4	2	3	4	3	5
129	4	5	3	1	2	3	4	2	3	3	2	1	33	5	3	2	4	2	2	3	3	4
130	4	5	4	1	2	2	4	3	2	3	1	2	33	5	5	1	4	1	1	4	4	5
131	4	5	4	2	3	4	4	2	3	4	2	2	39	4	5	2	4	2	1	3	5	4
132	4	5	4	3	4	4	4	2	2	4	2	1	39	5	5	2	5	1	1	4	4	3
133	4	4	4	3	2	4	4	2	3	4	2	2	38	4	5	1	4	2	2	3	3	3
134	4	4	4	2	2	3	5	2	2	4	1	3	36	4	5	2	4	2	2	4	5	5
135	4	4	4	1	2	2	4	2	2	3	2	2	32	4	5	2	4	3	3	4	5	4
136	4	4	4	2	3	2	4	2	3	4	2	2	36	5	5	2	4	1	1	4	3	3
137	4	4	4	3	2	2	4	2	3	4	2	1	35	4	4	1	4	3	3	4	5	4
138	4	4	4	3	2	3	5	3	2	4	1	2	37	5	5	2	4	1	1	4	5	3
139	4	4	4	3	2	4	4	2	3	4	2	1	37	4	5	2	4	1	1	4	4	3
140	4	4	4	2	2	4	4	4	2	4	2	2	38	5	5	1	3	1	1	3	3	3
141	4	4	4	1	3	3	4	3	3	4	1	2	36	4	5	2	4	2	1	4	4	4
142	4	4	4	2	2	2	4	2	2	4	2	2	34	5	5	2	3	2	1	2	5	3
143	4	4	4	1	2	3	5	2	3	4	2	1	35	4	5	2	4	2	3	2	3	4
144	4	4	4	2	3	3	4	2	2	4	1	2	35	5	5	2	4	2	1	2	2	4
145	4	4	4	1	4	2	4	2	3	3	2	3	36	4	3	1	4	2	1	3	5	4
146	4	4	4	2	3	3	4	2	2	4	3	2	37	5	5	2	4	1	1	4	4	4
147	4	4	4	3	3	3	5	3	3	3	2	2	39	5	3	2	4	2	2	3	5	3
148	4	4	4	2	2	2	4	2	2	5	1	2	34	5	5	1	4	2	1	4	2	4
149	4	4	4	1	3	2	4	4	3	4	2	1	36	4	5	2	4	2	1	3	5	3
150	4	4	4	1	2	2	4	2	2	4	3	2	34	5	5	2	3	1	1	4	4	3
151	4	4	4	2	2	3	4	2	3	4	2	2	36	5	5	2	4	2	2	4	5	3
152	4	4	4	3	3	2	5	2	2	4	2	2	37	5	5	2	3	2	1	4	3	3
153	4	4	4	3	2	3	4	4	3	4	2	1	38	5	5	2	3	2	2	3	5	4
154	4	4	4	2	2	4	4	2	3	4	2	2	37	4	5	1	4	2	2	4	5	3
155	4	4	4	1	2	3	4	2	3	4	2	2	35	5	4	2	4	2	1	4	5	4
156	4	4	4	1	2	3	4	4	2	4	2	2	36	5	5	2	5	2	1	4	2	3
157	4	4	4	1	2	2	5	2	1	4	2	3	34	4	5	1	4	2	2	3	5	3
158	4	4	4	2	3	3	4	2	2	4	1	2	35	5	5	2	4	2	2	4	5	4

159	4	4	4	3	3	3	4	4	3	3	2	2	39	5	5	2	4	1	1	3	4	4
160	4	4	4	3	4	2	4	3	2	4	3	2	39	5	5	2	3	1	1	4	3	4
161	4	4	4	2	3	3	4	2	1	3	2	2	34	4	5	2	4	1	2	3	4	5
162	4	4	4	1	2	3	5	2	2	4	2	1	34	5	4	2	4	2	2	3	5	5
163	4	4	4	2	3	2	4	3	3	4	2	2	37	5	5	2	4	1	1	3	4	4
164	4	4	4	3	2	2	4	2	3	3	1	1	33	4	5	1	4	1	2	3	2	3
165	4	4	4	3	2	2	4	2	3	4	2	2	36	5	5	2	4	1	1	4	3	4
166	4	4	4	3	2	2	5	4	3	3	3	2	39	4	5	2	5	1	2	3	5	4
167	4	4	4	2	2	3	4	2	2	3	2	2	34	5	5	1	4	1	1	4	5	5
168	4	4	4	1	3	4	4	2	1	3	2	1	33	4	5	2	3	1	1	3	5	4
169	4	4	4	3	2	3	4	3	2	3	2	2	36	5	5	2	4	2	2	3	3	5
170	4	4	4	3	4	2	5	2	3	4	1	2	38	5	5	1	4	2	2	3	5	4

Anexo 7: Prueba de la normalidad

Los contrastes de normalidad, tienen como objetivo analizar cuánto difiere la distribución de los datos observados respecto a lo esperado si procediesen de una distribución normal con la misma media y desviación típica.

- **Planteamiento de la hipótesis de normalidad**

H0: La información presenta una distribución normal.

H1: La información no presenta una distribución normal.

- **Nivel de significancia y decisión**

Tabla 31

Prueba de normalidad variable contratos de arrendamiento.

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
Contrato de arrendamiento	,538	20	,000	,236	20	,000
Acuerdo de voluntades	,538	20	,000	,236	20	,000
Obligaciones	,413	20	,000	,608	20	,000
Formas de conclusión	,475	20	,000	,522	20	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

Nota: Elaborado según los datos en SPSS versión 25

La tabla 31, presenta los resultados de la prueba de normalidad test de Kolmogorov-Smirnov para muestras mayores a 50 elementos, los puntajes de significancia para la variable contratos de arrendamiento son $p < 0,05$; dicho resultado permite determinar el rechazo de supuesto de normalidad y se consideran datos no paramétricos.

Tabla 32

Prueba de normalidad variable estado de emergencia.

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
Estado de emergencia	,487	20	,000	,495	20	,000
Normativa	,527	20	,000	,351	20	,000
Efectos contractuales	,463	20	,000	,544	20	,000
Intervencionismo	,475	20	,000	,522	20	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

Nota: Elaborado según los datos en SPSS versión 25

La tabla 32, presenta los resultados de la prueba de normalidad test de Kolmogorov-Smirnov para muestras mayores a 50 elementos, los puntajes de significancia para la variable estado de emergencia son $p < 0,05$; dicho resultado permite determinar el rechazo de supuesto de normalidad y se consideran datos no paramétricos.

Anexo 8: Análisis de fiabilidad de las variables

El criterio de confiabilidad se determinó a través del coeficiente Alfa de Cronbach (índice de consistencia interna). Luego una vez aplicada los cuestionarios se hizo uso de una de las herramientas usados para estos fines denominadas Alfa de Cronbach, cuya valoración fluctúa entre - 1 y 1 como se muestra la siguiente fórmula:

$$\alpha = \frac{k}{k-1} \left[1 - \frac{\sum Vi}{Vt} \right]$$

Fiabilidad de la variable gestión por procesos.

Para determinar la confiabilidad del instrumento de la variable independiente contratos de arrendamiento se empleó la prueba estadística Alfa de Cronbach, en razón del cuestionario con 12 preguntas en escala Likert.

Tabla 33

Índice de consistencia interna para el cuestionario de contratos de arrendamiento

Dimensiones	N de ítems	Alfa de Cronbach
Acuerdo de voluntades	5	0,825
Obligaciones	3	0,627
Formas de conclusiones	4	0,787
Variable: Contratos de arrendamiento	12	0,877

Como se puede apreciar, en la tabla 33, el resultado tiene un índice α de 0,877, considerando que entre más cerca de 1 se encuentre α más alto será el grado de confiabilidad, de tal modo para esta prueba, el instrumento tiene un considerable grado de confiabilidad, validando su uso para el análisis de los datos.

Tabla 34

Índice de consistencia interna para el cuestionario de estado de emergencia.

Dimensiones	N de ítems	Alfa de Cronbach
Normativa	3	0,557
Efectos contractuales	4	0,536
Intervencionismo	2	0,829
Variable: Estado de emergencia	9	0,788

Como se puede apreciar, en la tabla 34, el resultado tiene un índice α de 0,788, considerando que entre más cerca de 1 se encuentre α más alto será el grado de confiabilidad, de tal modo para esta prueba, el instrumento tiene un considerable grado de confiabilidad, validando su uso para el análisis de los datos.

Considerando a Rosenthal; citado por (Kyoung & Gyeong, 2021): “Propone una confiabilidad mínima de 0,50 para propósitos de investigación; También Vellis plantea que un nivel entre 0,70 a 0,80 es respetable y alrededor de 0.90 es un nivel muy alto de confiabilidad.”

Anexo 9: Solicitud a la entidad para efectuar el trabajo de investigación

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

SOLICITO: "Permiso para realizar trabajo de investigación"

SEÑOR: PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN GALERIA COMERCIAL
CORONEL MENDOZA DE LA CIUDAD DE TACNA

Yo, Natalia luisa Quispe Apaza identificada con DNI 73749774 con Domicilio situado en Cecoavi Mz 46 Lt 04 ante usted respetuosamente me presento y expongo lo siguiente.

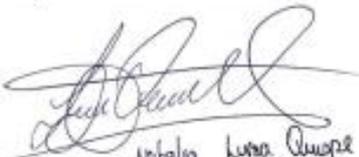
Que habiendo culminado la carrera de DERECHO en la UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA CIMA, solicito a Ud. permiso para realizar un trabajo de investigación en dicho centro comercial el tema de investigación titulada "LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EL ESTADO DE EMERGENCIA DECRETADO POR EL COVID-19 EN LOCALES DE LA ASOCIACIÓN GALERIA COMERCIAL CORONEL MENDOZA DE LA CIUDAD DE TACNA PERIODO 2020" para optar el grado de Abogada, el trabajo de investigación tiene la finalidad de saber cuánto se ha visto afectado los contratos de alquiler entre inquilinos y propietarios por causa de la pandemia de la covid-19. Se debe tener en cuenta que será netamente para fines académicos para ello se realizara una encuesta de 22 preguntas las cuales son anónimas.

ADJUNTOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

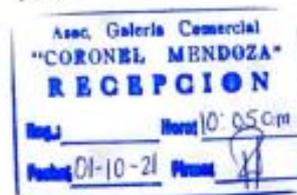
- Copia de DNI
- Copia de Carnet universitario
- Cuestionario que se realizara

POR LO EXPUESTO:

Ruego a Ud. Acocer a mi solicitud


Natalia Luisa Quispe Apaza

TACNA 29 DE SEPTIEMBRE 2021



Anexo 10: Solicitud a la entidad para efectuar el trabajo de investigación

Tacna, 7 de octubre del 2021

Señorita:

Bachiller, Natalia Luisa Quispe Apaza

De mi mayor consideración:

Tengo a bien dirigirme a usted para expresarle mi saludo al mismo tiempo comunicarle lo siguiente.

Que concordancia a lo solicitado, la presidencia de esta Asociación Galería Comercial Coronel Mendoza de la ciudad de Tacna, ha determinado que usted pueda realizar las encuestas correspondientes y así dar cumplimiento a su trabajo de investigación.

Seguros de que en realidad habremos apoyado su gestión. Nos suscribimos ante usted muy

Atentamente:



PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN
GALERÍA COMERCIAL CORONEL MENDOZA