



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
TESIS

“Vulneración del derecho a la vivienda a consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por caso fortuito o fuerza mayor”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

Autoras

Bach. Cornejo Mera Mireya Anatolia

<https://orcid.org/0000-0002-3945-6334>

Bach. Orozco Santamaria Janeth Valeria

<https://orcid.org/0000-0002-2220-7876>

Asesor

Dr. Barrio de Mendoza Vásquez Robinson

<https://orcid.org/0000-0003-0440-6318>

Línea de Investigación

Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas para
enfrentar los Desafíos Globales

Sub Línea de Investigación

Derecho Público y Derecho Privado

Pimentel – Perú

2023

**“VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA A CONSECUENCIA DEL
INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO
FORTUITO O FUERZA MAYOR”**

Aprobación de jurado

MG. CUEVA RUESTA WILMER CESAR ENRIQUE

Presidente del Jurado de Tesis

MG. HANANEL CASSARO CECILIA ELIZABETH

Secretaria del Jurado de Tesis

MG. DELGADO FERNANDEZ ROSA ELIZABETH

Vocal del Jurado de Tesis

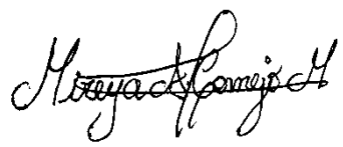

DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quienes suscriben la **DECLARACIÓN JURADA**, somos Cornejo Mera Mireya Anatolia y Orozco Santamaria Janeth Valeria, estudiantes de la Facultad de Derecho y Humanidades del Programa de Estudios de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaramos bajo juramento que somos autores del trabajo titulado:

“VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA A CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR”

El texto de nuestro trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación a las citas y referencias bibliográficas, respetando al derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Cornejo Mera, Mireya Anatolia	DNI: 74563446	
Orozco Santamaria, Janeth Valeria	DNI: 71490931	

Pimentel, 19 de Setiembre de 2023.

Dedicatoria

A Dios, por permitirnos culminar con sabiduría durante los 6 años consecutivos con total salud ante un objetivo como parte de nuestro proyecto de vida.

A nuestros padres, por el sacrificio fijo de darnos una educación. Por ser esa inspiración y soporte a lo largo de nuestra carrera y poder hoy decirles se logró, se cumplió un pedacito de nuestras metas atrasadas.

Agradecimiento

Nuestro agradecimiento se dirige a Dios, por guiarnos en cada faceta universitaria, sin que se presentara alguna enfermedad de por medio.

A nuestros padres por guiarnos desde un inicio en nuestra formación profesional. Nos formaron con ciertas limitaciones, pero al final de cuentas, nos motivaron constantemente para lograr nuestras metas.

A nuestros docentes, por siempre inculcarnos e ilustrarnos sus conocimientos doctrinarios y experiencias en el ámbito jurídico peruano. Cada uno con su particular metodología nos permitió conocer a profundidad, los diferentes temas legales.

Índice

Dedicatoria.....	4
Agradecimiento.....	5
Índice de tablas.....	7
Índice de figuras.....	8
Resumen	9
Abstract.....	10
I. INTRODUCCION	11
1.1. Realidad problemática	11
1.2. Formulación del problema.....	26
1.3. Hipótesis.....	26
1.4. Objetivos.....	27
1.5. Teorías relacionadas al tema.....	27
II. MATERIALES Y MÉTODO	51
2.1. Tipo y diseño de investigación	51
2.2. Variables, Operacionalización.....	51
2.3. Población de estudio, muestra, muestreo y criterios de selección.....	54
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	54
2.5. Procedimiento de análisis de datos.....	55
2.6. Criterios éticos	55
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	57
3.1. Resultados.....	57
3.2. Discusión	70
3.3. Aporte de la investigación	76
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	82
4.1. Conclusiones	82
4.2. Recomendaciones	84
REFERENCIAS	85
ANEXOS.....	93

Índice de tablas

Tabla 1. Se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19.....	57
Tabla 2. Se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia	58
Tabla 3. El Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor	59
Tabla 4. La legislación peruana presenta vacíos legales respecto a la protección del Derecho a la vivienda.....	60
Tabla 5. La figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento.....	62
Tabla 6. Las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario	63
Tabla 7. Se deba incorporar clausulas específicas de casos fortuitos o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento para proteger los derechos a una vivienda	64
Tabla 8. Se incumple con el contrato de arrendamiento cuando no se respeta las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor, vulnerando el derecho a la vivienda	65
Tabla 9. La falta de una regulación jurídica frente a las consecuencias de un caso fortuito o fuerza mayor afecta directamente a la población peruana	67
Tabla 10. Se deba realizar un análisis a la regulación de los contratos de arrendamientos	68

Índice de figuras

Figura 1. Se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19.....	57
Figura 2. Se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia.....	58
Figura 3. El Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor	60
Figura 4. La legislación peruana presenta vacíos legales respecto a la protección del Derecho a la vivienda.....	61
Figura 5. La figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento.....	62
Figura 6. Las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario	63
Figura 7. Se deba incorporar clausulas específicas de casos fortuitos o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento para proteger los derechos a una vivienda	65
Figura 8. Se incumple con el contrato de arrendamiento cuando no se respeta las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor, vulnerando el derecho a la vivienda	66
Figura 9. La falta de una regulación jurídica frente a las consecuencias de un caso fortuito o fuerza mayor afecta directamente a la población peruana	67
Figura 10. Se deba realizar un análisis a la regulación de los contratos de arrendamientos	69

Resumen

La investigación analizó la situación del covid-19 y las consecuencias jurídicas que esta situación generó ante el cumplimiento contractual en los contratos de arrendamiento, pues muchas de las personas frente a un caso fortuito o fuerza mayor han vulnerado el derecho de vivienda, por el incumplimiento del pago de los contratos, esto además como consecuencia presenta desalojos y vulneración de derechos constitucional.

Por lo tanto, esta investigación busca proteger el derecho a la vivienda cuando se presente casos fortuitos o de fuerza mayor ante los contratos de arrendamiento, haciendo valer medidas efectivas de pago y de cumplimiento contractual. Además, para poder establecer la solución al problema se aplica un estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial a través de estudio de libros y casos donde se haya presentado vulneración de derecho de vivienda ante el incumplimiento de contratos de arrendamiento.

Por otro lado, se aplicó una metodología de tipo básico, con un diseño no experimental, un nivel descriptivo simple, concluyendo que el derecho a una vivienda digna se puede asegurar que en la legislación peruana es considerada un derecho fundamental, sin embargo, se puede demostrar que por diferentes circunstancias este derecho se ha visto vulnerado y peor aún a través del surgimiento del covid-19.

Palabras Clave: caso fortuito, fuerza mayor, contratos, riesgo, derecho de vivienda.

Abstract

The investigation analyzed the situation of covid-19 and the legal consequences that this situation generated in the face of contractual compliance in lease contracts, since many of the people faced with a fortuitous event or force majeure have violated the right to housing, due to non-compliance of the payment of the contracts, this also as a consequence presents evictions and violation of constitutional rights.

Therefore, this investigation seeks to protect the right to housing when acts of God or force majeure occur in the lease contracts, enforcing effective payment and contractual compliance measures. In addition, in order to establish the solution to the problem, a doctrinal, legislative and jurisprudential study is applied through the study of books and cases where there has been a violation of the right to live due to the breach of lease contracts.

On the other hand, a basic type methodology was applied, with a non-experimental design, a simple descriptive level, concluding that the right to decent housing can be ensured that in Peruvian legislation it is considered a fundamental right, however, it can be demonstrated that due to different circumstances this right has been violated and even worse through the emergence of covid-19.

Keywords: fortuitous event, force majeure, contracts, risk, right to housing.

I. INTRODUCCION

Esta investigación desarrollará cuáles serán los medios de aplicación para la protección del derecho de vivienda y el cumplimiento contractual del arrendamiento. A primera vista, puede parecer inusual que el tema como la vivienda constituya una cuestión de derechos humanos. Sin embargo, una mirada más cercana a las leyes internacionales y nacionales, así como el valor de un lugar seguro para vivir para la dignidad humana, la salud física y mental y la calidad de vida en general, comienza a revelar algunas de las implicaciones de la vivienda para los derechos humanos. La vivienda adecuada se considera universalmente como una de las necesidades humanas más básicas. Es así que, por más importante que sea una vivienda adecuada para todos, la Organización de las Naciones Unidas (2018), considera que en todo el orbe existe una opulencia de personas viviendo en situaciones totalmente inadecuadas, con más de 100 millones viviendo en condiciones clasificadas como personas sin hogar.

1.1. Realidad problemática

Desde un ámbito internacional, se puede asegurar que a lo largo de la historia el derecho a la vivienda, se ha transformado como un derecho de hogar, basado en el espacio o territorio en donde la persona se siente arraigado y asociado con el lugar, posteriormente esta idea ha sido generada y tomada por los derechos humanos en donde en su artículo 25 de la declaración Universal de los Derechos Humanos, menciona de que toda persona tiene el derecho a una vida adecuada esto engloba diversos derechos y uno de ellos es el derecho a la vivienda (Castro, 2018).

Esto llega a comprender que la pandemia conduce a una pérdida de ingresos familiares que depende de la vida, el comercio, la fabricación o las actividades de servicios que no se pueden llevar a cabo desde el hogar. Tal es así que, en países extranjeros como Argentina, la abolición de las rentas impagas estuvo prohibida hasta septiembre de este año, sin embargo, se toma como relevancia que durante la etapa pandémica a partir del 31 de

enero del 2021 se suspendieron las sentencias de desalojo en donde los contratos de arrendamientos vencidos entran en vigencia a través de un congelamiento de renta (Rieckhof, 2020).

Por otra parte, en Paraguay, las personas no pueden ser desalojadas de su vivienda, mientras se pague al menos el 40% del costo de la renta y se adeude la cantidad adeuda. Sin embargo, esta medida ha generado no incluir los alquileres ilegales existentes (Cruz, 2020).

Es así que dentro de la legislación española se analiza que el derecho a la vivienda influye ante una configuración constitucional, siendo que en el año 1853 fueron los magistrados quienes ayudaron a construir casa para los más pobres con el fin de proponer un alojamiento saludable en favorecimiento a un alcance limitado (Dueñas, 2021).

Posteriormente en Colombia, se brindaron medidas transitorias que ayuden a poder arrendar dentro del marco de emergencia las principales acciones de desalojo, con el fin de poder suspender acciones de desalojo y brindar un aplazamiento ante el reajuste de las cuentas y los contratos de arrendamientos, así mismo se comprende que el tema de derecho a vivienda era cada vez más un problema, por lo que pese a su normativa constitucional ubicada en el artículo 93 en el inciso 2 de la constitución, el derecho a una vivienda adecuada se basada en los parámetros internacionales de los pactos autorizados, tomando en cuenta la seguridad jurídica, la disponibilidad de servicios y el aspecto del lugar (Pérez, 2020).

De manera similar ocurre en Chile donde se ha ejecutado una nueva medida de subsidio de arriendo de vivienda, en el sentido que el estado ha ejecutado que se interponga de manera temporal un pago mensual por el concepto de arriendo, con la finalidad de que las viviendas reciban un subsidio periodo mensual para no perjudicar el derecho de vivienda (Momberg, 2020).

Es por ello que los Estados ayudan a reconocer como derecho a la vivienda a través de los documentos internacional en donde ellos mismos asegurar la responsabilidades de

proteger a la vivienda y la condiciones de vida adecuadas para todos, sin embargo se puede acaparar que este derecho incluye problemas sociales como el desalojo forzoso, la destrucción de la vivienda, las injerencias arbitrarias dentro de un hogar, la privacidad y la familia, el derecho a determinar dónde vivir y donde circular, todos estos aspectos pueden afectar el derecho de vivienda principalmente porque no está vinculada con la seguridad de tenencia.

Desde el ámbito nacional, se puede asegurar que para el estado peruano el derecho de vivienda, implica un derecho fundamental que le competen a cada persona, que justamente se encuentra amparado en la constitución política y los tratados internacionales. Se analiza que el Perú ha sido uno de los principales países que ha firmado la declaración de los derechos humanos y por ende ha tomado como responsabilidad cumplir con dicho derecho fundamental (Rivero, 2020).

Frente a esta figura se puede evidenciar la total vulneración en el mundo, toda vez que podemos ser partícipes de ver como el estado peruano no habita en condiciones adecuadas para la vida o la salud, teniendo en cuenta que en ocasiones no se respeta los derechos humanos ni su dignidad, y esto es a raíz de que millones de personas sufren desalojos forzosos o amenazas de desalojos.

Ahora, tomando en cuenta que la vivienda es reconocida por diversas instituciones jurídicas como es el caso de la Declaración Universal de Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ambos tratados reconocen y toman en cuenta el derecho a la vivienda como uno de los elementos importantes para poder reconocer la protección del hogar y de la privacidad de la familia (ONU, 2021).

Lo que se quiere comprender es que frente a la situación actual del Covid- 19 la ONU analiza que el derecho de vivienda se ha visto afectado de manera global preexistente ya que ha afectado a millones de persona en relación al alquiler de vivienda, la propagación de

enfermedades entre miembros y desalojos premeditados frente a la situación de falta de pago (ONU, 2020).

Ante este tratado, el estado peruano plantea plasmar dentro de su carta constitucional, una protección especial. Sin embargo, este derecho se ha visto afectado por la falta de tratamiento y análisis por parte del derecho, ya que en su mayoría muchas de las viviendas no cuentan con los servicios básicos ni la de un ambiente digno, generando que este problema no es solo lo que afecta dentro del derecho de vivienda, sino también bajo el aspecto de desalojo de una persona cuando esta se encuentra sin recursos económicos y frente a una situación de propagación pandémica (Barboza, 2020).

Estos perjuicios contractuales se observan directamente en la Casación N.º 316-2015, en donde se interpone un desalojo de la vivienda por pago de arriendo, pues a pesar de la carta notarial enviada para hacer efectivo el pago, aun no se le quería cancelar al propietario, es así que entran a proceso judicial, con el fin hacer efectivo el pago y generar un desalojo, pese a los lineamientos analizados se declara fundada el recurso de casación, se ordena y dispone el pago del bien.

Bajo dicha casación, implica comprender que muchas veces dentro del aspecto contractual se ve perjudicado el arrendador, pues no tiene relevancia jurídica el no tomar en cuentas los aspectos de cosa juzgada o caso fortuito del arrendador, ya que analizando estos supuestos se puede determinar el porqué del no cumplimiento y se puede implementar nuevas medidas para hacer efectivo el pago y seguir cumpliendo la contratación.

Asimismo, durante el año 2020 el gobierno peruano ha declarado un estado de emergencia en donde el Covid-19 ha perjudicado diversos derechos constitucionales uno de ellos, es el derecho de vivienda, ya que se presentaron números desalojos forzosos, pues dentro del Perú, la mayor parte vulnerada fue la población venezolana ya que son más de 500 personas quienes se encontraban en acto de desalojo por falta de pago (Scull, 2020).

Este problema ha generado que el derecho de vivienda dentro del estado peruano se haya visto vulnerado por diferentes situaciones, mayormente por el tema del Covid-19, en donde a pesar de ello, nacieron proyectos de ley que abordaron suspender el pago de la rentas o alquiler, sin embargo pese al estado de emergencia, aun la norma no se llega aprobar, es así que los gobiernos locales implementaron ordenanzas y decretos que vayan de acuerdo a los beneficios tributarios y en condonación con los intereses morosos, mayormente por que ayuda a pagar el impuesto predial y los impuestos en descuentos arbitrarios, proponiendo prórrogas ante el plazo de vencimiento de pago de tributo.

Del mismo modo, se tendrá en consideración el ámbito local, por ello que los conflictos sociales de incumplimiento han sido generalmente dotados de grandes cambios durante la pandemia de covid-19, pues estas modificaciones del sistema contractual a ubicado el derecho de vivienda de muchas personas más aún a nivel regional donde se ha podido establecer diversos casos que frente a la situación pandémica que se vivía no se podía acceder a pagar y cumplir con el mandato obligatorio de lo pactado contractualmente (Soria, 2020).

Es así que, en la región Lambayeque esta situación pandémica requiere que toda persona cuente con un alojamiento temporal de emergencia en donde se cuente con instalaciones básicas para asegurar una salud pública y necesaria de acuerdo a las implementaciones del estado basado en cuarentena y autoaislamiento, sin embargo, se puede analizar que uno de los problemas recientes se debe a la no regulación de protección del derecho de vivienda en casos fortuitos o fuerza mayor (Limo, 2020).

El termino contractual dentro de la región se ha visto muy afectado, pues existen muchos actos que se han presentado en donde se está vulnerando el derecho contractual por la falta de irresponsabilidad civil de no renovar contratos, dado que el perjuicio principal de todo este acto es la situación pandémica actual (Gobierno del Perú, 2022).

Esto conlleva a delimitar de que se presentan diversos riesgos contractuales ante la ejecución de un contrato de arrendamiento, más aún cuando la sociedad está sujeta a una situación de caso fortuito o fuerza mayor, toda vez que la propagación del covid-19 no solo afectado parte del Perú sino también la región Lambayeque e inclusive se han presentado diversos casos en donde la población por la situación en la que se encontraban, han incumplido contratos de arrendamiento, conllevando a que se generen consecuencias de vulneración de derecho de vivienda (Salas, 2021).

El coronavirus dentro de un sistema legal ha presentado diversos cambios frente a los intereses de las personas de cumplimiento obligacional contractual, en el sentido de que hoy en día, el contrato es celebrado de manera distinta, es decir, se están tomando en cuenta aspectos de circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, exigiendo a ello el cumplimiento pactado del derecho frente a la relación contractual privada en la situación actual. (La Ley, 2020)

Sin embargo, el problema principal que se analiza mayormente ante los casos de alquiler de vivienda, muchos de los ejecutados contratos no especifican dentro de sus cláusulas los medios de protección que se pueden generar tanto a ambas partes frente a situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, pues como se puede analizar durante la crisis de covid-19, han sido muchos los contratos de viviendas que han sido cancelados por el hecho de que los inquilinos no han tenido la solvencia económica suficiente de poder pagar el alquiler.

Continuando con las bases investigativas, se tendrá en consideración a los antecedentes de estudios desde el ámbito internacional, para ello hacemos referencia a Villas (2018), en su investigación titulada, "Derecho a la vivienda", presentada para alcanzar el grado de Magister en Derecho en la Universidad de Chile, señala como objetivo general analizar la eficacia del derecho a la vivienda y producción social como respaldo a los derechos fundamentales de las personas, así mismo fue desarrollada con una metodología de tipo

descriptiva, logrando concluir que la integración social y urbana, el acceso adecuado a los equipamientos públicos y privados, el derecho a la intimidad y seguridad, así como el derecho a la vivienda de toda persona garantizando a su familia en términos del disfrute pleno e igualitario de la ciudad y su propiedad, permite de por medio una interacción social, una vida pacífica, digna y lúdica, garantizada por la coacción y cogestión de quienes generan espacio socialmente sin discriminación. (p.206)

Es evidente a través del resultado que obtuvo el autor, que en el estado chileno el derecho a una vivienda digna es considerado fundamental, sin embargo, este derecho no está siendo muy bien protegido, ya que se ha demostrado con los resultados obtenidos que 4 de cada 10 chilenos, no cuentan con una vivienda digna y propia para su subsistencia.

Espínola (2017), tesis titulada, “El derecho a una vivienda digna y adecuada en el ordenamiento jurídico español”, presentada para obtener el grado de Doctor en la Universidad de Alcalá, determina como objetivo principal su investigación en análisis jurisprudencial el derecho a una vida digna dentro de la legislación española, por lo tanto, es desarrollada con una metodología de tipo descriptiva. Ante ello, se concluye que la falta de vivienda es una necesidad social y un objetivo para lograr una vida mejor, porque no es solo una falta de vivienda, sino que en su totalidad merece respeto. Por supuesto, la falta de techos adecuados y seguros afecta la salud física y mental y, a su vez, afecta la calidad de vida. Así, como los principios de necesidad de bienestar, calidad de vida y vivienda adecuada se entrelazan. (p.303)

Queda claro que a través del derecho a una vivienda digna es un tema muy investigado y analizado, ya que está demostrado que en el estado español el derecho a una vivienda digna no es lo único que se protege, sino que también se le agrega otros factores como el respeto y una adecuada calidad de vida, los cuales ayudaran a fortalecer la salud física como mental.

Ríos (2018), tesis titulada, El derecho a la vivienda social digna Regularización de los

asentamientos irregulares consolidados desde la perspectiva de la dignidad y de la eficiencia pública, la cual ha sido presentada en la Universidad Complutense de Madrid, para obtener el grado de Doctor, señala como objetivo dar a conocer la fatal de una correcta regulación frente al derecho a una vivienda adecuada y social en las zonas consolidadas irregulares, teniendo una tipología descriptiva, como instrumento fundamental el análisis de documentos, el cual conlleva a concluir que el Estado de Derecho democrático se cataloga como un modelo en el que el derecho tiene su fuente jurídica en el ordenamiento jurídico y, en este sentido, los derechos fundamentales de las personas están en el centro de este modelo y de ahí que reivindicamos el concepto de democracia. Basado en los principios de la supremacía de la ley y el reconocimiento de derechos, es decir, el imperio de la ley que es el fundamento básico del orden jurídico básico y este orden se deduce aquí, en consecuencia, de acuerdo con la voluntad de la humanidad. (p.304)

Tomando en cuenta lo sustentado por el autor, se puede demostrar que, en el estado español, el derecho a una vivienda digna, es un derecho inherente de toda persona, sin embargo, no presenta una regulación que permita que las personas puedan acogerse a la ley, para que de esta forma puedan ser favorecido de forma adecuada y respetando los parámetros de la normatividad española.

Ortega (2017), en su investigación titulada, La defensa del derecho a la vivienda en movimiento, tesis presentada para obtener el grado de Doctor en la Universidad Miguel Hernández, cuyo objetivo es generar una adecuada defensa ante el derecho de todas personas que es el de una vivienda digna, aplicando una metodología descriptiva. Concluyendo, que existe dificultad para comprender información que se les presenta a los grupos orientales que se están moviendo. Prevalciendo iniciativas políticas reconocidas, propuestas en el mundo de la gestión de proyectos para impulsar el control desde casa, evitando la vulneración del derecho a la vivienda. (p.309)

Tomando en cuenta lo señalado por Ortega, se puede confirmar que el tema de una

vivienda digna, es un tema muy relevante y controvertido, ya que algunos juristas consideran que este derecho debería ser ganado y luchado por la población, para que de esta forma puedan constituida una vivienda y no se otorgado de manera sencilla por el estado.

Agudelo (2021), en su investigación titulada, "El covid-19 como evento de fuerza mayor y caso fortuito en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento", tesis presentada para obtener el grado de Doctor en la Universidad de Caldas, como objetivo principal de su investigación analizar la situación actual de los casos de fuerza mayor y caso fortuito en la situación del Covid-19, para ello se tomó una metodología de tipo descriptiva, logrando concluir que las acciones emprendidas por el gobierno nacional fueron la razón principal por la que nació la Ley, es así que el Presidente de la República determinó las condiciones que se consideraron necesarias para tomar en cuenta los imprevistos que se presentaron y que fueron factores externos. (p.49)

Tomando en cuenta lo señalado por el autor se puede confirmar que la situación del derecho a una vivienda digna, es un tema que se viene analizando desde una perspectiva tanto nacional como internacional, sin embargo, esta situación ha sido perjudicada por el surgimiento de la Pandemia del Covid-19, ya que a través de ello muchas familias, se han visto perjudicada por esta situación afectando directamente los contratos de alquileres de vivienda.

Desde una perspectiva nacional, se puede hacer mención a Pintado (2020), en su investigación sobre la resoluciones de los contratos de arrendamientos por incumplimiento de los pagos correspondientes de la renta, siendo el objetivo principal el determinar la eficacia de las resoluciones jurídicas frente a los contratos de arrendamientos como mecanismo de desalojo, aplicando una metodología de tipo descriptiva es por ello que se tomó en cuenta como parte de la población a los expedientes judiciales de desalojo. Ante se concluye que la cancelación del contrato de arrendamiento por falta de pago de impuestos es algo muy importante, porque no hay (decisión), no hay obligación de devolver los bienes, objeto del

desalojo. (p.82)

Es preciso indicar que dentro del estado peruano el contrato de arrendamiento está conformado por deberes y obligaciones, el cual el deber es brindar u otorgar la vivienda para la utilización de la persona que lo arrienda, así mismo esta persona tiene la obligación de hacer los pagos correspondientes por la vivienda como se establece en el contrato, es por ello que al incumplir con sus obligaciones se estaría incurriendo en la figura jurídica de incumplimiento de contrato.

Chávez (2019), en su investigación titulada, "Crédito mi vivienda como alternativa de solución en la adquisición de vivienda en la provincia de cusco 1999 – 2017", presentada para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Andina del Cuzco, tiene como objetivo general mejorar los requisitos para una adecuada obtención del crédito mi vivienda respaldando así el derecho a una vivienda digna, la cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo explicativa. Logrando concluir que la admisión a los fondos MIVIVIENDA está determinada por el estado de los factores que posibilitan la tenencia de viviendas y facilidades de inscripción familiar en la región Cusco 1999 - 2017, tales como ingresos, tasas de interés y cuotas, mostrado por los resultados determinados en el modelo económico considerado en base a la información y cambios que son de mayor utilidad. (p.93)

Por ende, el estado peruano tiene el interés de proteger el derecho a una vivienda digna, es por ello que creo y refuerza los programas de Mi Vivienda y Techo propio, con la intención de dar a los habitantes del estado peruano el derecho a tener una vivienda digna.

Ureta (2016), en su artículo titulado, "Derecho a la vivienda en el Perú", presentada en la Revista de la Universidad Católica de Santa María, concluye su artículo que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental otorgado a una persona, para que el simple, disfrute de este derecho. Asimismo, este derecho fundamental está reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos; en base a esto, el Perú es uno de los firmantes de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y, por lo tanto, tiene la responsabilidad de

cumplir con los derechos fundamentales señalados, en beneficio de la constitución última y cuarta de la Constitución peruana. (párr. 35)

El derecho a una vivienda es un derecho que se encuentra protegido por el estado peruano y de igual forma por Declaración Universal de Derechos Humanos, ya que a través de ello no solo se podrá proteger el derecho a una vivienda, sino que también se protegerá distintos derechos que permitirá que una familia se pueda desarrollar de forma adecuada en la sociedad.

Zavaleta (2019), en su tesis titulada, El derecho fundamental a la vivienda digna y posesiones informales en zonas de riesgo, Tacna, 2018, la cual ha sido presentada para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Privada de Tacna, para ello se ha establecido como objetivo general, analizar la figura jurídica del derecho fundamental a una vivienda digna, el cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo descriptiva, el cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo descriptiva, que permitió concluir que La constitución actual de Perú, a diferencia de otras constituciones como la de Portugal, no tiene una regulación clara sobre el derecho a la vivienda, dedicando todo el artículo a la vivienda, enfatizando las condiciones pertinentes y el trabajo que se puede realizar. El Estado para garantizar este derecho; Uruguay dice que la ley debería proporcionar viviendas limpias y dignas haciéndolas más fáciles de obtener. (p.169)

Es preciso indicar que dentro del estado peruano no existe una regulación jurídica que permita establecer parámetros adecuados para la obtención de una vivienda digna, es por ello que tomando en cuenta las investigaciones anteriores es viable establecer que el estado peruano tiene la necesidad de incorporar leyes que puedan regular la obtención de viviendas.

Ruiz (2019), en su artículo titulado, “¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015)”, la cual ha sido presentada en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, logrando concluir que el informalismo es un fenómeno multifacético en el Perú, y especialmente en

Lima, cuya complejidad, a diferencia de otros países, hace difícil y casi imposible distinguir entre lo ilegal. Desde la perspectiva de la ciudad, el paisaje formal no es muy diferente al de otras ciudades de la región, pero en comparación con otras partes informales de la ciudad, la producción informal es limitada debido a la necesidad de tierra para vivir. La ineficiencia del enfoque estatal es evidente ante la informalidad urbana, que se dedica únicamente a la distribución y regulación del suelo, intensifica aún más la producción de suelo urbano. (p.28)

La informalidad dentro del estado peruano es una situación que se viene incrementando a cada año y peor aun cuando hablamos de las informalidades de los arrendamientos y el derecho a una vivienda digna, ya que se ha demostrado que este derecho ha venido evolucionado o buscando alternativas para que todo ciudadano pueda tener una vivienda propia o alquilada, sin embargo, no toman en cuenta a las personas que no tienen la posibilidad de pagar un alquiler.

Desde la perspectiva local, se tiene a lo mencionado por Rodríguez (2018), en su investigación titulada, "El derecho de propiedad y su vulneración por la R.M. N° 102-2012-vivienda del programa techo propio", presentada en para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Señor de Sepan, señala como objetivo principal determinar de qué manera la R.M. N.º 102-2012 afecta y vulnera directamente el derecho a la propiedad de los grupos familiares, la cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo descriptiva. Concluyendo que la crisis habitacional en el Perú necesita ser abordada desde lo más profundo, ya que en nuestro país faltan 1.8 millones de hogares para atender esta necesidad. Cabe señalar que el 70% de los hogares son producto de las tecnologías de la información (sin pautas técnicas y materiales de baja calidad). (p.85)

Tomando en cuenta lo investigado por el autor, se puede sustentar que el 70% de los pobladores peruanos no presentan una vivienda propia, es por ello que la presente investigación tiene como propósito principal respaldar el y proteger el derecho que todo ciudadano tiene, el cual es el derecho a tener una vivienda donde puedan subsistir.

Barboza (2020), en su investigación establece como objetivo principal el análisis de la eficacia del derecho humano frente a la dignidad humana como derecho fundamental, desarrollada con una metodología de tipo descriptiva. Logrando concluir que dicha legislación actual no otorga el derecho a una vivienda de calidad, pues la ley mexicana, que permite considerar el acceso a este servicio, incluye lo siguiente: satisfacer estas necesidades sociales es un gran desafío para los gobiernos, y las iniciativas locales necesitan promoverse para garantizar este derecho y reducir la desigualdad social. (p.137)

El derecho a una vivienda digna es un derecho que debe otorgar a las personas una satisfacción a sus necesidades, teniendo en cuenta que, a través de ella, la población podrá no solo hacer respetar su derecho, sino que tenga un ambiente donde pueda forjar una seguridad a su familia.

Gestión (2021), en su artículo, “Congreso aprobó reforma constitucional que incorpora el acceso a la vivienda digna como derecho fundamental”, publicado en la Revista Jurídica Gestión, el cual concluye que el gobierno peruano a través de su aprobación permitirá el desarrollo y ejercicio de otros derechos básicos como la vida, la salud, la intimidad, la paz y la tranquilidad, así como otros derechos que afectan la calidad de vida con el apoyo de instituciones y organizaciones. También proponemos que el Estado impulse la implementación de programas de financiamiento de vivienda de interés social para garantizar el acceso equitativo y descentralizado a este derecho humano fundamental. (párr. 39)

Es preciso indicar que el derecho a una vivienda digna no solo es apreciado fundamental para el desarrollo y sostenibilidad de una familia, sino que es un factor que permite que otros derechos sean desarrollados y protegidos de forma directa, con el objetivo de contribuir con la estabilidad de una sociedad entera.

Gaceta Constitucional (2018), en su artículo titulado, Derecho a la vivienda digna y adecuada como derecho fundamental, presentado en la Revista Gaceta Jurídica & Procesal Constitucional, el cual concluye que el proyecto de ley busca reformar el artículo 22 numeral

22 de la Constitución peruana, que incluye como derecho fundamental la vivienda digna y decorosa. Es importante señalar que el mencionado derecho se encuentra reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como en el artículo 11 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. (párr. 42)

De acuerdo a lo sustentado por el autor y lo establecido en la Constitución Política del Perú, se puede evidenciar que el estado peruano tiene como objetivo la modificatoria del art. 22, para que de esta manera el derecho a una vivienda digna sea considerado como un derecho fundamental, el cual permitirá que distintas familias se desarrollen de forma adecuada en la sociedad.

Rioja (2020), en su artículo titulado, La inexecución del contrato de arrendamiento en tiempos del COVID-19, presentado en la revista jurídica La Ley, el cual concluye que la situación actual permite que la configuración de la figura no cumpla con sus obligaciones. No es correcto rescindir el contrato de arrendamiento si no se requiere garantía para la firma de dicho contrato. A falta de garantía o anticipo, las partes renegociarán los términos del contrato. (párr. 33)

Es preciso indicar que en el estado peruano exista una gran mayoría que su vida cotidiana es el arrendamiento de hogares, sin embargo, estos contratos elaborados no cumplen con una totalidad formalidad y peor aún en la situación que se viene dando a causa del surgimiento de la Pandemia Covid-19, estos contratos generan una distorsión jurídica afectando el derecho a una vivienda.

Tomando en consideración lo desarrollado en la realidad problemática y los antecedentes, se puede hacer menciona que el estudio es **justificable** en la protección del derecho de vivienda, ante las consecuencias generadas de caso fortuito y fuerza mayor dentro de los contratos de arrendamiento, más aún cuando se perjudican derechos constitucionales de la persona y niños.

Desde el punto de vista social, se puede analizar que se genera una garantía del derecho esencial para la vida humana, puesto que es una necesidad fundamental vinculado al contexto ambiental, el requerimiento de salubridad, accesibilidad y servicios urbanos, respetando la dignidad de la persona y la realización personal, es por ello que se toma en cuenta que este derecho viene suscitando y cambiando con el transcurrir del tiempo, mayormente por que hoy en la actualidad se vulnera este derecho al poder transgredir las formas contractuales de arrendamiento de vivienda, ya que muchos actualmente no cuentan con una vivienda propia.

Por lo tanto, es de necesidad mencionar que la investigación se ejecuta con el fin de poder resguardar la protección del derecho vivienda ante los últimos casos de caso fortuito fuerza mayor que se están vivenciando actualmente, como es el tema de la pandemia.

Como justificación teórica del estudio Pacheco y Sales (2011), analiza que el derecho a edificar no forma parte del contenido de la propiedad sino más bien a un derecho constitucional, por lo tanto, tiene que ser protegido legalmente frente a un conflicto jurídico, pues como bien se sabe este tipo de casuistas jurídicas (caso fortuito o fuerza mayor), no están debidamente delimitadas dentro de los contratos, mayormente por que, dentro del aspecto contractual en caso de arrendamiento no se especifica las formas o medidas que se pueden generar ante un caso fortuito o una fuerza mayor.

Ante esta investigación la metodología de acuerdo a lo manifestado por Hernández, (2018), se va aplicar un diseño de estudio de caso, en donde se desarrolla un análisis descriptivo del problema en relación a la vulneración del derecho vivienda, también un análisis en función a la contratación de arrendamiento y sus cláusulas frente a la casos fortuitos o fuerza mayor, con el fin de poder determinar que sucede ante este tipo de acto y que mecanismo establecen algunos contratos.

Como justificación legal se analiza que esta investigación estará constituido a través de la protección de derechos personales, pues como mayor derecho se toma al derecho de

vivienda frente a los contratos de arrendamiento, así mismo se evidencia que de manera jurídica este análisis ayudará a poder resguardar jurídicamente el cumplimiento de las cláusulas contractuales del arrendamiento ante casos fortuitos o de fuerza mayor.

Además, se pretende analizar la última incorporación constitucional respecto al Derecho de vivienda digna como un derecho fundamental, tipificado en el Art. 7-B de la Constitución Política del Perú, del mismo modo analizar el artículo 1315 del Código Civil, correspondiente al caso fortuito y fuerza mayor, y finalmente argumentar acerca del D.L. 1177 – Ley de promoción de arrendamiento y su reglamento el D.S. 017-2015.

La novedad que brinda mi investigación va en función a la implementación de nuevas cláusulas contractuales dentro del contrato de arrendamiento en donde se interponga actos frente a casos fortuito y fuerza mayor, con el fin de poder resguardar mejor el derecho de vivienda y el cumplimiento contrato, tomando como referencia lo sucedido dentro de la pandemia Covid- 19.

El aporte aplicable a mi investigación es proponer la aplicación del periculum est debitoris con la finalidad de otorgar una seguridad jurídica a las partes en los contratos de arrendamiento.

1.2. Formulación del problema

¿Se vulnera el derecho a una vivienda a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento?

1.3. Hipótesis

Si se ve vulnerado el derecho a una vivienda a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento, por ello se debe proponer la modificación del artículo 1315 del Código Civil.

1.4. Objetivos

Objetivo general

Determinar porque se vulnera el derecho a una vivienda a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento.

Objetivos específicos

1. Analizar el derecho a la vivienda como Derecho fundamental en la Legislación peruana.
2. Describir doctrinalmente y legislativamente cuando se considera un caso fortuito y fuerza mayor en la legislación peruana.
3. Examinar de qué manera los contratos de arrendamiento aplican en sus cláusulas el caso fortuito o fuerza mayor.
4. Determinar si se presenta una protección jurídica de los contratos de arrendamiento ante caso fortuito o fuerza mayor.

1.5. Teorías relacionadas al tema

Prosiguiendo con el desarrollo de la presente etapa se considerada al Derecho a la vivienda, por ello que hablaremos a los aspectos conceptuales del Derecho de vivienda. La vivienda es un derecho ecuménico, así lo evidencia su reconocimiento en numerosos instrumentos internacionales y en más de 100 textos constitucionales de todo el mundo (prácticamente en todos los que, como España, han decidido adoptar la fórmula del Estado social).

Pese a esta notoriedad, a su masiva y contundente afirmación, hay quienes, desde una perspectiva crítica, encienden las alarmas ante el cada vez más notorio desvanecimiento o inoperancia del derecho, denunciando como causa de este fenómeno su errada configuración (constitucional o legal), fallos en el diseño o aplicación de las políticas públicas destinadas a cristalizarlo, carencia de recursos, incluido el suelo en las grandes ciudades, la

desigual distribución, o sencillamente la corrupción.

Son estas anomalías las que sin duda alguna han dado lugar a que en el mundo existan actualmente cien millones de personas sin techo o que más de un billón tengan posadas inestables, pero, más aún, las que hacen presumir como potencialmente reales son las estimaciones de la Organización de las Naciones Unidas, conforme a las cuales, para el año 2050 tres billones de personas vivirán en barrios de chabolas, y que, aunque la mayoría de estas personas vivirán en países del hemisferio sur, ningún continente escapará de esta realidad.

Por lo mismo, al hablar del derecho a la vivienda es enfocarse en temas diversos pero interrelacionados que incidirán decisivamente en su satisfacción, como la seguridad jurídica de brindar amparo legal, la disponibilidad de servicios e infraestructura, vivienda o espacio adecuado. Por ello, en lugar de hablar únicamente del derecho a la vivienda, se ha establecido el concepto de vivienda adecuada, cuyo objetivo es (i) rechazar la idea de que este derecho sólo puede satisfacerse con la provisión de materiales y (ii). A la luz de las realidades sociales, políticas y económicas, se deben explorar elementos que permitan a los países ser adecuadamente habitables.

En comparación, hay muchas maneras diferentes en las que la Constitución reconoce el derecho a la vivienda. La constitución argentina, por ejemplo, consagra este derecho en los beneficios relacionados con la seguridad social, y establece que el Estado debe brindar estas facilidades y la ley debe permitir el "acceso a una vivienda digna". La Constitución de Costa Rica determina que "el Estado promoverá la vivienda popular y la construcción de viviendas para 'familias de trabajadores". A su vez, la constitución de Portugal avanza y establece ciertos criterios o condiciones que deben cumplirse para garantizar este derecho. En este sentido, prescribe que "toda persona tiene derecho a una vivienda de dimensiones suficientes para sí y su familia, en estado de aseo y comodidad, y a la que se conserve la intimidad personal y la intimidad familiar". Es más, la Constitución de Uruguay establece que

"En muchos vecindarios de la República tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna. La ley garantizará viviendas saludables y asequibles, facilitará su adquisición y fomentará la inversión privada para tal fin".

El derecho humano a una vivienda adecuada comprende el derecho de todas las personas a vivir en cualquier lugar con seguridad, paz y dignidad. No debe interpretarse como una restricción, al contrario, debe equipararse con la vivienda que es solo el resultado de estar cubierto, pero si o si debe incluir diversos aspectos como la disponibilidad de vivienda, servicios e infraestructura, seguridad jurídica de tenencia, vivienda asequible.

Del mismo modo se tendrá en consideración al enfoque constitucional del Derecho de vivienda, por ello se analiza que es verdaderamente increíble la cantidad de sesiones y conferencias virtuales que diversas organizaciones jurídicas han implementado, con ayuda de muchos abogados estudiosos y especialistas en las diversas materias. Beraún (2021), señala que, en esta coyuntura, este pequeño trabajo quiere detenerse en un problema específico, acentuado en este tiempo de crisis, y graficado por dos hechos.

Sin perjuicio de lo anterior, es forzoso reconocer que el derecho a la vivienda goza hoy en día de un reconocimiento expreso y, por demás, bastante significativo en múltiples instrumentos estatales y autónomos. Solo por destacar algunos, a nivel autonómico, el Estatuto de Cataluña del 2006, en su artículo 26, establece expresamente que las familias o personas que no cuentan con una estabilidad económica adecuada, tiene todo el derecho a poder acceder a una vivienda digna.

En ese sentido, pretendemos abordar el tema de la vivienda, iniciando con su perspectiva constitucional, que luego derivará en el señalamiento de los caracteres del derecho fundamental a una vivienda decorosa o adecuada; finalizando en los problemas que la COVID-19 ha desenmascarado, sobre todo para el goce de este derecho fundamental.

Abordaremos este primer tópico, revelando de antemano nuestra posición, como es el derecho a la vivienda de rango constitucional. El primer motivo de esta afirmación es que,

aunque nuestra Constitución Política del año 1993 no lo circunscribe internamente del elenco de derechos de la persona, previstos en su artículo 2, ello no es óbice para negar su existencia y reconocimiento, en virtud de la cláusula numerus apertus del artículo 3, ya que la presunción de los derechos enunciados en este capítulo no excluirá aquellas cosas que estén garantizadas por la Ley u otras de naturaleza similar o que se basen en los derechos humanos o en los principios de gobierno de un estado considerado democrático.

En segundo lugar, es necesario recordar que la Carta Fundamental peruana del año 1979 establecía en su artículo 10, dentro del Título I, referido a derechos y deberes fundamentales de la persona: "Es derecho de la familia contar con una vivienda decorosa".

Como advertimos, el texto constitucional del año 1979 estableció como un derecho fundamental, el contar con una vivienda decorosa. En ese sentido, su artículo 18 estableció que el gobierno satisface las necesidades esenciales de una persona y su familia en términos de comida, refugio y entretenimiento. La ley regula el uso del suelo urbano, en provecho de todos y la cooperación de la colectividad. El gobierno fomenta la implementación de programas públicos y programas especiales y proyectos comunitarios. El gobierno apoyará a los patrocinadores, se respetará entre sí y, en general, a los prestamistas hipotecarios para viviendas y construcciones individuales con planes de vender impuestos. Estímulo y exento de impuestos para reducir los costos de construcción. Se crearán condiciones para préstamos a largo plazo con tasas de interés bajas.

Asimismo, el artículo 261 de dicha Constitución histórica estableció, las regiones son económicamente independientes y administrativamente autónomas. Tienen capacidad, a nivel local, para temas de salud, vivienda, obra pública, vialidad, agricultura, minería, industria, comercio, energía, seguridad social, empleo y, tiene concordancia con lo tipificado en el art. 24 y 30, primaria, secundaria y superior técnica, etc. se han remitido a ellos de conformidad con la ley.

El actual texto constitucional del año 1993 solo hace referencia una vez a la vivienda, en todo su contenido, cuando en el artículo 195 establece, que los ayuntamientos fomentan el proceso local, económico y brindan servicios públicos, acorde con las políticas e iniciativas nacionales y regionales.

Son competentes para, desarrollar y gestionar actividades y / o servicios de educación, salud, vivienda, saneamiento, desarrollo de recursos naturales, transporte público, rotación y transporte, turismo, los símbolos ancestrales e históricos, culturales, de entretenimiento y deportivos, de acuerdo con la ley.

Esto quiere decir que el derecho a la vivienda decorosa o adecuada es uno que tiene fuente convencional. Ello resulta siendo un dato no poco importante, dado que, en la actualidad se ha asentado, a nivel de la doctrina, la idea del tránsito del Estado constitucional hacia el estado constitucional y convencional de derecho.

En el Estado constitucional y convencional de derecho adquiere gran importancia el control de convencionalidad, que Bolaños (2019) ha definido de la siguiente forma, es la obligación que recae sobre toda autoridad estatal consistente en confrontar, de oficio y en el marco de sus competencias y estatutos, cualquier norma interna con la Convención Americana sobre Derechos Humanos, la interpretación que de la misma haga la Corte Interamericana o los demás instrumentos regionales en materia de protección de derechos humanos que formen parte del bloque de convencionalidad.

En ese orden de ideas, el derecho a la vivienda decorosa o adecuada se encuentra incorporado como derecho fundamental de toda persona, en virtud de su origen convencional, pudiendo ser objeto de control de convencionalidad, pues obliga a cualquier miembro de la autoridad estatal, como ya vimos anteriormente. (Beraún, 2021 p.48)

Como último punto, no menos importante, consideramos que el derecho a la vivienda es uno de tipo fundamental, en el sentido que ha sido reconocido por la misma figura del Tribunal Constitucional del Perú, a través de sus argumentos establecidos en sus fallos

correspondientes. Cabe señalar que es de vital importancia estudiar las diferentes peculiaridades del derecho a la vivienda, ya que al ser reconocido adecuadamente se podrá construir una sociedad adecuada para las personas de acuerdo a los pactos internacionales sobre los derechos humanos.

Dentro de las características, se comprende que la vivienda debe tener una seguridad de la tenencia, es decir que se debe garantizar que los ocupantes presenten un amparo legal ante el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas, pues también se delimita otro tipo de características, basada en la disponibilidad de los servicios materiales, instalaciones e infraestructuras, esto contempla que la vivienda tiene que contar con los servicios básicos de un hogar, implicando el tener agua potable, instalaciones sanitarias, alumbrado público y la eliminación de residuos.

Así mismo se comprende que otra característica es la asequibilidad, pues se hace referencia al costo de la vivienda, la cual tiene que ser accesible sin poner en peligro el disfrute de la vivienda, por lo que se entiende que de manera satisfactoria se cumpla el ejercicio de los derechos humanos, considerando que la vivienda no va generar riesgo al habitante.

La accesibilidad, es una de las características, en las cuales se analiza el diseño y el material de la vivienda, pues estas deben considerar el cumplimiento de las necesidades ante el favorecimiento de personas con discapacidad o algún tipo de discapacidad. Ante ello, otro tipo de característica viene hacer la particular ubicación, donde se localiza el acceso de oportunidades que tiene frente al empleo, los servicios, y otro tipo de instalaciones sociales que aseguren una mejor adecuación cultural.

Seguidamente es necesario desarrollar los principios que se aplican ante el Derecho de vivienda, que bajo este aspecto, aparece en escena el principio/derecho de la dignidad humana, donde sobre el particular, es necesario tener conocimiento que los derechos fundamentales resultan indispensables para la existencia del Estado constitucional y convencional de derecho. Esto sólo es posible si tomamos todas las medidas necesarias, ya

sea pública o individualmente, para alcanzar el principio de derechos humanos, que se encuentra consagrado en el artículo 1 de la Ley de Política Peruana de 1993.

Según Häberle (2003), el propósito de la Constitución es el principio de una constitución democrática, tal como se estableció en un mundo libre, no solo en Occidente; sus historias y caminos importantes, pero no la profundidad de su especial manifestación, y su magnitud en la historia y ceremonias del mundo, desde el "annus mirabilis" de 1989. Estos proyectos y reglamentos relacionados con el Gobierno y las comunidades que aún no se han abordado en el Estado Constitucional, indican una posición favorable de por qué esto puede ser así.

Como advertimos, la referencia al Estado constitucional y su la Teoría de la Constitución alcanzan a un país como el Perú, con su estudio de texto constitucional de corte democrático y liberal. Resulta importante resaltar que el autor citado, al abordar aquellos elementos que componen el tipo de constituciones democráticas, se refiere en primer lugar a los derechos humanos como tema, derivado de la cultura nacional en el mundo y del egoísmo de esa nación, cuya identidad se refleja en tradiciones y costumbres, experiencia histórica, aspiraciones de necesidades creativas y sus deseos en el futuro.

Reconocida el valor del principio/derecho de dignidad de la persona humana, como horizonte orientador de todas las actuaciones, implica que el derecho a la vivienda está enlazado al principio de soberanía humana, por tratarse de un entorno natural, sano, seguro y respetuoso con el medio ambiente que se adapta a las necesidades de los seres humanos, mismos que podrán crecer con su soberanía, las credenciales están en su identificación.

Al hacer mención a los Derechos individuales y fundamentales, se puede asegurar que los derechos individuales y los derechos fundamentales como un lugar, para que las responsabilidades no se ejerzan, sino para proporcionar, en parte, la forma mínima en que una persona puede lograr su identidad y libre elección para que sus responsabilidades del Plan de Vida funcionen. la posibilidad de independencia si no se cumplen las condiciones

requeridas y sin acceso, lo que marca el inicio de programas legítimos para las instituciones políticas. Como vemos, sin una vivienda adecuada, no es posible hablar de vida humana digna ni de libre desarrollo de la personalidad.

El derecho fundamental a la vivienda decorosa o adecuada puede ser visto como un instrumento para la consecución de otros derechos o bienes indispensables para el individuo. Visto de este modo, desde una definición sistémica, histórica, cultural y legal, el derecho a una vivienda o comunidad legítima es un derecho humano (Beraún, 2021 p.51)

Del mismo modo es necesario estudiar los aspectos jurisprudenciales respecto al Derecho a la vivienda, por ello es necesario que para una mayor comprensión es conveniente plantear el estudio de caso, de la sentencia del expediente N.º 00011-2010-P1/TC, donde el máximo intérprete de la Constitución, en el Perú discutió acerca de este derecho, pues los votos de los magistrados Eto Cruz y Vergara Gotelli abordaron el derecho fundamental a la vivienda.

La posición de Eto Cruz es muy interesante, pues además de referirse de modo explícito al derecho fundamental a la vivienda adecuada, comparte este trabajo algunas posiciones.

Por ejemplo, se señala en el fundamento N.º 02 de dicho voto, en estos casos, la cuestión de constitucionalidad debe tenerse en cuenta si viola los derechos sobre la tierra del propietario legítimo. Este derecho, aunque no está implícito en la lista de derechos absolutos incluidos en nuestra Constitución, debe ser considerado, por las razones que se ostentan a continuación, en el texto de los derechos no mencionados en la Constitución: Capítulo 3 de nuestra Carta Magna.

Por otro lado, se requiere una investigación adecuada de los aspectos conceptuales del contrato de arrendamiento. En un contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a permitir transitoriamente el inmueble para su uso a cambio de una determinada renta pactada. En el Perú, uno de los contratos más utilizados es el contrato de arrendamiento, sin duda un

contrato importante, pero al mismo tiempo presenta muchos problemas en los ámbitos jurídicos derivados del incumplimiento de las obligaciones de una de las partes, lo cual es generalmente el inquilino que no cumple con una o más disposiciones del contrato de arrendamiento, siendo la más común la falta de pago de la renta o su pago en un tiempo no pactado, que causa daño a la propiedad del arrendador, y en definitiva, cuando llega a la Corte, quiere hacer valer su derecho de propiedad y devolver su propiedad, lo que ven como un proceso de desalojo largo, tedioso y costoso.

Considerando la situación de emergencia en la que se encuentra nuestro país, en la práctica nos enfrentamos a dos situaciones que en la actualidad representan duda e incertidumbre. En primer lugar, se trata del alquiler de locales comerciales, que tuvo que cerrar por completo sus puertas; En otro escenario, estamos lidiando con una propiedad de alquiler en la que el inquilino está usando la propiedad, pero de repente no tiene fondos suficientes para pagar el alquiler.

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para uso residencial, no existe medida legal que autorice o permita al arrendatario incumplir, y por regla general no debe dejar de hacerlo, desde que se instaló en el inmueble para vivir en él y no para generar ingresos. En este sentido, como inquilino, puede tener problemas para pagar, con o sin Covid-19.

Si el contrato de arrendamiento es válido, es válida la propiedad utilizada por el arrendador en relación con el arrendatario; Por la posesión mediada, el primero será propietario directo y el segundo propietario intermedio; propiedad en posesión es un contrato de arrendamiento celebrado entre los dos.

Sin embargo, es oportuno recalcar que la posesión por el arrendatario será legal sólo si el arrendatario es el dueño del inmueble o una persona autorizada por él o por la ley; La posesión de un inquilino será ilegal si la persona que alquiló no tenía la autoridad para hacerlo. También es ilegal poseer a una persona que estaba en posesión como arrendatario,

pero celebró un contrato para enajenar la propiedad a un tercero; En esta situación, el inquilino se vuelve precario en relación con el nuevo propietario.

En todo caso, con independencia de que el arrendador esté o no autorizado por el propietario, en base al vínculo vinculante que los une, y mientras sea válido, el arrendador siempre podrá reclamar legalmente al arrendatario o para cumplir con la devolución del inmueble arrendado o liquidar el pago de la renta vencida, en caso de resolución del contrato o retraso en el pago de la renta. En el caso señalado, la propiedad será un arrendamiento; Por su carácter temporal, incluye la obligación de rescindir el día de la extinción del contrato.

Sin embargo, puede ocurrir que el arrendatario de forma repentina e inesperada, como consecuencia directa de la epidemia, se encuentre en una situación económicamente vulnerable, que le imposibilite el pago del alquiler (debido a una falta de ingresos manifiesta y fiable). En ese supuesto excepcional, la intervención del Estado podría justificarse para:

- i) disponer que se suspenda el pago de la renta durante el presente estado de emergencia;
- ii) no se considere causal de desalojo la falta de pago durante este periodo (y, por qué no, en algunos meses consecuentes), o,
- iii) simplemente, se disponga que no podrán ser desalojados quienes no cumplan con pagar la renta en manifiesto estado de vulnerabilidad económica.

Un contrato de arrendamiento registrado es un contrato de arrendamiento de índole nominado. Desde el punto de vista de la gestión, se trata de un contrato ordinario, ya que se rige por la ley (Código Civil). Es un contrato simple en términos de estructura, ya que representa una relación jurídica. Según su contenido, el contrato de arrendamiento es de carácter público o comercial (arrendamiento). El contrato de arrendamiento es el contrato principal por su independencia. Después de la creación es un contrato de concesión. En términos de tiempo, es un contrato por tiempo determinado, determinable, determinable o por

tiempo indefinido. Según su función económica, el contrato de arrendamiento es un contrato de usufructo, ya que está destinado al disfrute de las cosas mediante el arrendamiento, sin que se especifique para ello.

Seguidamente es necesario estudiar los problemas en el arrendamiento de bienes inmuebles, el cual es considerado una gran discusión y polémica ha generado el tema del arrendamiento de inmuebles para vivienda, y la repercusión del aislamiento social obligatorio en el pago de la renta por parte de los arrendatarios.

Recordemos que la gente se ha quedado en casa, lo que ha generado la imposibilidad de salir a trabajar, perdiendo ingresos; y así, la posibilidad, en muchos casos, de cumplir con el pago de diversas obligaciones, entre ellos la renta del arrendamiento, qué duda cabe (Beraún, 2021 p.84).

La figura de la defensa posesoria viene a ser un mecanismo de auto-nada o autodefensa de intereses, que se utiliza ante un conflicto; es decir, una forma de componer conflictos utilizando la violencia, que si bien en determinado momento de la historia de la humanidad, fue la regla (ojo por ojo, diente por diente), hoy está reducido a la excepción, y procede solo en ciertos casos (por ejemplo, la legítima defensa en el derecho penal).

Así, el artículo en mención establece en su primer párrafo, el dueño puede rechazar la fuerza utilizada en su contra o contra el bien y recuperarla si regresa. La acción se toma dentro de los quince (15) días posteriores a la notificación de la desposesión. En cualquier caso, debes evitar los verdaderos significados que no estén justificados por las circunstancias.

Esta norma consagra la defensa posesoria extrajudicial como un mecanismo de autodefensa que permite a cualquier poseedor defender su posesión ante a perturbación.

El fundamento de este tipo de normas es evitar que la sociedades acudan a un tipo de justicia privada alejada de cualquier control e interdicción que evalúe la legitimidad y

legalidad de tal medida, evitando que se perpetren todo tipo de arbitrariedades, como sería el caso que un arrendador proceda a desalojar a su inquilino, pese a tener contrato de arrendamiento vigente, sin que medie mandato judicial, ni apoyo de la fuerza pública, por el solo hecho que ha empezado a caerle mal, o que ya no le gusta su cara, o que el trabajo que realiza este último, ya no es del agrado de aquel.

El tema con este artículo 920 es que su modificación el año 2014, por la Ley N.º 30230 y la incorporación del último párrafo, ya glosado, implicó dejar al arrendatario sin derecho a ejercer defensa posesoria extrajudicial, su arrendador cuando este último sea propietario del bien arrendado. Esta situación es muy importante para la seguridad jurídica del estado, como muestra del derecho a una buena vida o mejor vivienda, y qué tipo de situación, para que la gente pueda vivir bien.

En ese sentido, el último párrafo del artículo 920, vía control de convencionalidad, puede ser inaplicable, cuando en un proceso judicial un propietario que actuó de forma ilegal al tratar de desalojar a su arrendatario haya sufrido algún daño, producto de la defensa posesoria extrajudicial del inquilino; pues aquella norma contraviene el numeral 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que, como ya se indicó, ha sido aprobado por el Perú.

Ahora, lo más adecuado sería que este artículo del Código Civil sea modificado por el Congreso de la República, ya que el 12 de julio del 2020 prescribirá el plazo para interponer la demanda de inconstitucionalidad del último párrafo del indicado artículo 920 del Código Civil, de conformidad con lo determinado en el artículo 100 del Código Procesal Constitucional.

Todos estos derechos se deben al hecho de que los países que están involucrados en PI-DESC, necesitan garantizar con urgencia la seguridad jurídica para la propiedad de las personas y comunidades que no cuentan con dicha protección

En ese orden de ideas, darles defensa posesoria extrajudicial a los arrendatarios, ante acciones ilegales y unilaterales de sus arrendadores, cuando estos sean propietarios del bien arrendado, resulta fundamental para cumplir con la existencia de un Estado constitucional y convencional de derecho.

La noción legal del contrato de arrendamiento la encontramos establecido en el artículo 1666 del Código Civil, que establece: "Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida".

Como vemos, la relación jurídica que surge entre el arrendador y el arrendatario tiene la obligación del arrendador de conferir transitoriamente el uso de los bienes muebles o inmuebles en favor del arrendatario; a éste, la obligación de costear la renta pactada.

Como la relación jurídica es dinámica, constituye derecho del arrendador exigir el pago de la renta convenida; asimismo, el arrendatario tiene derecho a exigir al arrendatario la entrega de la posesión del bien arrendado, así como la conservación del mismo.

Al respecto, Arias (2006) señalaba que un contrato de arrendamiento que una parte (arrendador) acuerda ceder a otra (arrendamiento), temporalmente, propiedad. El inquilino, a su vez, debe pagar para usar la propiedad cuando se cierra el contrato de arrendamiento aprobado.

Es importante señalar que, en el Código Civil de 1984, a diferencia de lo que sucedía en el Código Civil de 1936, se ha regulado con corrección el arrendamiento de bienes (locación conducción o locatio-conductio rerum), diferenciándolo de la locación de servicios (locatio-conductio operarum) y del contrato de obra (locatio-conductio operis).

En efecto, el Título IX, de la Sección Segunda (Contratos Nominados) del Código Civil de 1984, regula lo relativo a los contratos de prestación de servicios; dentro de los cuales no solo tenemos a la locación de servicios (arts. 1764 al 1770) y al contrato de obra (arts. 1771 al 1789), sino también al mandato, al depósito y al secuestro.

Al respecto, Gunther y Leiva argumentan que la regulación legal del arrendamiento del Código de 1984 se ha desviado tanto del sistema romano como de la codificación anterior, por lo que el tipo de contrato implica la cesión exclusiva del uso de un bien inmueble, de acuerdo a lo establecido en el art. 1666 CC: "Con el arrendamiento, el arrendatario se obliga a ceder temporalmente al arrendatario un bien para uso por una determinada renta convenida", pero no también locales para servicios y construcción, que tienen formas jurídicas independientes, de conformidad con el art. 1764 CC: "Por el objeto de los servicios, el arrendatario está obligado a prestar sus servicios a cambio de una remuneración, por un tiempo determinado o por una obra determinada".

Concluyendo esta obra, hay que señalar que, en el caso del contrato de arrendamiento, su vinculación con los efectos de la COVID-19 requiere la distinción entre los arrendamientos de inmuebles para vivienda y los arrendamientos de inmuebles para locales comerciales. En el caso de los contratos de arrendamiento para vivienda, es necesario dejar sentado que no existe norma alguna en el Código Civil, ni se han emitido leyes especiales en ese sentido, que habiliten al arrendatario a suspender el pago o reducir el monto de la renta.

Asimismo, la prestación a cargo del arrendador, se sigue ejecutando sin ningún problema, pues ella no se ha visto afectada, en tanto que el arrendatario sigue viviendo en el bien arrendado (Beraún, 2021 p.121)

Por otra parte, el derecho de vivienda durante la emergencia sanitaria por Covid 19 y el problema del caso fortuito y fuerza mayor. El tema de los efectos económicos de la pandemia, sobre los ingresos del arrendatario, que dificultan para él el pago de la renta, tendrá que abordarse por completo acudiendo a la renegociación, que, en realidad, requiere del acuerdo y consenso de ambas partes, no siendo obligatoria. Figuras como la excesiva onerosidad de la prestación, o la lesión, por tanto, no resultarán aplicables.

Ahora, en el caso de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, como ya hemos sustentado, que mientras no se pueda desarrollar con normalidad la actividad

comercial del arrendatario, es posible alegar el cumplimiento parcial de la prestación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso del bien, acudiendo para ello a la figura legal del interés del acreedor.

En efecto, un arrendatario (acreedor) que no puede usar el bien para el fin por el cual celebró el contrato, ve afectado su interés, determinante para la suscripción del acto jurídico; siendo así, de conformidad con lo establecido en la última parte del tercer párrafo del artículo 1316 del Código Civil, concordante con el artículo 1433 del mismo cuerpo legal, procede la reducción de la renta, lo que podrá hacerse valer a través de la renegociación o en la vía judicial.

Un primer tema a tratar es el de la correcta nominación del virus enfermedad resultante, que, desde marzo del 2020, en el caso peruano, nos ha obligado a convivir, dentro de lo que se ha denominado "la nueva normalidad".

La Real Academia de la Lengua ha zanjado el asunto'; en su versión en línea, y respecto a la pregunta: ¿Es "el COVID-19" o "la COVID-19?", ha respondido que todas las funciones se consideran válidas. Esta tecnología (desarrollada en inglés a partir del virus Coronavirus y 2019) se utiliza en hombres (COVID-19) debido a la influencia del sistema coronavirus y otras infecciones virales (Zika, Ébola), lo que se denomina enfermedad peligrosa. Sin embargo, el uso de un pronombre femenino (COVID-19) como WHO en sus páginas en España se justifica porque el sustantivo femenino enfermedad (muerte en inglés) es el tema principal del adjetivo.

Esta preocupación terminológica es compartida por Ninamancco (2021), quien en un reciente trabajo afirma que es consciente de que, en redes sociales, la RAE ha establecido que "Covid-19" es un sustantivo femenino. Empero, hizo una precisión, esto es así solo si pretendemos aludir a la enfermedad originada por el virus denominado SARS-CoV-2. Por ende, si pretendemos aludir al virus, sí cabe considerarlo como un sustantivo masculino. Desde una perspectiva biológica rigurosa, es claro que el virus no se denomina "Covid-19".

No obstante, es sabido que la ciudadanía en general utiliza esta palabra para designar al virus en sí, no tanto a la enfermedad.

En lo que este trabajo respecta, me referiré a la COVID-19, por dos motivos, en donde el primero, que la definición de pandemia, según la Real Academia Española, es la siguiente: "Enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región".

Es decir, referirse a la pandemia, es referirse a la enfermedad y no al virus, razón por la cual utilizaré la COVID-19. En segundo lugar, lo novedoso es la enfermedad causada por un virus que infecta a los seres humanos, pues el virus mismo ya estaba presente en animales en estado silvestre; es el salto a las personas, y la enfermedad que estas padecen, además, lo que ocasiona los problemas de todo tipo, y que, entre otras cosas, da lugar a escribir trabajos como el que tiene entre sus manos el lector; siendo así, reitero mi parecer, en la corrección de refirme a la COVID-19.

En marzo del 2020, el mundo entero entró en zozobra, a raíz de la propagación de la pandemia de la COVID-19.

Esta contagiosa enfermedad, importada a todo el mundo desde la lejana Wujan, en la República Popular China, obligó a los Gobiernos de todo el orbe a adoptar medidas para evitar el contagio. Estas medidas reposaron, sobre todo y un primer momento, en confinamientos y cuarentenas, de sus respectivas poblaciones.

La única manera de eludir que el virus se propagase, con más rapidez, era exigiendo a las personas a custodiarse en sus hogares. Calles y plazas, en general todos los espacios públicos, quedaron desiertos. Impedidos de salir de nuestras casas, dejamos de acudir a nuestros trabajos, dejarnos de abrir nuestros negocios, dejamos de asistir a nuestras clases, en colegios y universidades.

Como resultado, las economías nacionales se sintieron restringidas en el tiempo de su maquinaria productiva, lo que provocó una disminución en las tasas de crecimiento y, por lo tanto, pérdidas de empleo. Es en este contexto que debemos definir el tema de este trabajo; en la relación entre una epidemia y un inquilino cuyos ingresos han disminuido en un tercio, la mitad o incluso más debido a las medidas de higiene para prevenir contagios, a pesar del mantenimiento de la actividad empresarial.

Entre la pandemia y el arrendatario que se ha visto forzado a clausurar transitoriamente su negocio, debido a las disposiciones estatales, que han dispuesto el aislamiento de las personas. Entre la pandemia y el empresario que arrienda un bien inmueble, quien ha visto la quiebra económica de su actividad comercial, reduciendo sus ingresos a cero, producto del aislamiento, viéndose obligado a cerrar su negocio pese a tener un contrato de arrendamiento con plazo vigente.

Durante la epidemia y el inquilino del apartamento que perdió su trabajo o su relación laboral con el propietario fue suspendido temporalmente, sin disfrutar de su salario durante este período, ¿cuáles son las consecuencias de la falta de pago de la renta de la propiedad a través de una persona que vive? con su familia, que de él dependen económicamente.

Entre la pandemia y el vendedor de un bien futuro, por ejemplo, un inmueble que se vende en planos, que se encuentra imposibilitado de iniciar la construcción del mismo.

Entre la pandemia y el comprador de un bien, quien se ha comprometido a pagar el precio a plazos, pero que se ve imposibilitado de cumplir con su obligación, pues ha visto seriamente afectado por la crisis ocasionada por la COVID-19, y el confinamiento obligatorio (Beraún, 2021 p.129).

Todas estas situaciones han merecido la atención del derecho civil; no ha, sido pocos los espacios, ahora en entornos virtuales, los textos y, claro está, los abogados, profesores y autores que han abordado esta problemática, haciéndose preguntas sobre estos casos, pero también, pensando y opinando, acerca de las posibles soluciones.

En lo que sigue, sobre la significación epistemológica, ontológica axiológica, abordaremos algunos de los temas más importantes que, a nuestro criterio, han abarcado la discusión sobre la COVID-19 y su impacto en la, relaciones jurídicas de origen contractual.

Sobre el particular, García (2020) señala que el COVID-19, como un catalizador que es importante como respuesta a las violaciones de contratos, se puede ver desde tres perspectivas: (1) como un factor natural involucrado en el desarrollo y brote del virus., (2) relacionado con sus consecuencias tales como como reducción de salarios, quiebra corporativa, despido, dificultades económicas, etc., y (3) gobierno por las medidas tomadas por el gobierno para proteger la salud pública (como cuarentena y cuarentena o exclusión). Por lo tanto, si se considera COVID-19 como una oferta de contrato, es importante explicar claramente por qué se ha prohibido el proyecto, ya sea un virus, cualquier resultado o una acción particular del Gobierno. El tipo de cambio de contrato que se puede aplicar dependerá de esto.

Coincidimos con García cuando afirma que el tipo de excusa contractual, que se alegue (suspensión o resolución del contrato), dependerá de la alteración de circunstancias que pueda ser probada. No cualquier cambio o alteración de circunstancia con relación a las que existían al momento de negociarse y celebrarse el contrato, pueden dar lugar a una excusa contractual, sino que, esto último, solo se producirá cuando aquellos cambios o alteraciones reúnan ciertos requisitos, que es lo que analizaremos en el siguiente apartado.

En esa línea, que afirma que no cualquier cambio o alteración, da lugar a una excusa contractual, recordemos que Roppo, citado por León que nosotros enseñamos que la incapacidad financiera no justifica el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias, sometidas a un régimen de responsabilidad objetiva, que prescinde por definición, de la culpa del deudor".

Como se puede advertir de la cita, en circunstancias normales, y presentes al momento de negociarse y celebrarse el contrato, un empobrecimiento, un mal resultado

económico o la pérdida del empleo del arrendatario, no acarrearían discusión alguna sobre la persistencia de su obligación de pagar la renta, por ejemplo.

El mismo Roppo, en la misma cita, señala, sin embargo, ¿Estaremos dispuestos a aplicar este principio, sin pestañear, a los pagos que no se ejecuten? ¿O la extraordinariedad del fenómeno COVID-19 nos inducirá, tal vez, para escapar de su rigor, a buscar salidas conceptuales?".

En lo que sigue, nos detendremos, precisamente, en el asunto de la extraordinariedad de los eventos que constituyen el cambio de circunstancias, a partir del caso fortuito y la fuerza mayor.

En lo que se refiere al caso fortuito y la fuerza mayor, el artículo 1315 del Código Civil establece que el caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

En el tema que nos ocupa, Barchi (2021) ha sostenido la equiparación de los denominados hechos del príncipe y de Dios, ubicando ambos dentro del concepto general de fuerza mayor, menciona que el Covid-19 es considerado como una avalancha de invocaciones sustentadas como fuerza mayor que afecta directamente a cualquier tipo de contrato, ya que es considerado un hecho extraordinario.

Si caso fortuito y fuerza mayor tienen las mismas peculiaridades, entonces, puede utilizarse una única expresión para referirse a ambos. Es así que, actualmente, se utiliza solo la expresión "fuerza mayor" y ella comprende el act of authority y el act of God.

En la fundamentación de esta posición, este autor se remite al artículo 7.1.7 de los Principios Unidroit sobre los Contratos Comerciales Internacionales. Por su parte, Calderón Y Del Águila han señalado, encontrarse en una dicotomía con efectos particularmente importantes: de un lado la situación de fuerza mayor (el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM

que decreta el aislamiento social obligatorio y diversas medidas complementarias o ampliatorias del plazo del aislamiento) que impide objetivamente la realización de ciertas actividades y promueve o determina las adecuaciones de otras para mantener su cumplimiento. De, otro lado, la situación de caso fortuito, que es la pandemia en si misma del covid-19, invocada como un posible acto de la naturaleza o de la "mano de Dios".

Aunque resulta clara la diferencia entre el caso fortuito y la fuerza mayor como eventos de origen distinto (hecho de Dios y hecho del príncipe), resulta claro también que ambos pueden unificarse en un solo concepto (fuerza mayor), sin perder su origen particular, cada uno. Además, teniendo en cuenta sus características, comunes en el derecho civil peruano, de ser eventos extraordinarios imprevisibles e irresistibles (Beraún, 2021 p.74)

Por lo que para una mayor comprensión es conveniente plantear el estudio de caso, recientemente la Sala de Derecho Constitucional y Social permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, emitió la Sentencia de Casación N.º 1693-2014-Lima, que en su octavo fundamento señaló un análisis debe considerarse un "caso fortuito" y corresponde a lo que debe considerarse una "fuerza mayor", debido a que las reglas del caso, como la "fuerza mayor" que apunta a la evaluación de los requisitos de calificación, lo distinguen conforme a Mossett donde señala que la diferencia entre un evento accidental y un evento de fuerza sólo procede teóricamente, denotando al primero por su "imprevisibilidad" y la ambigüedad de la fuerza por "incertidumbre". En este sentido, como "evento accidental". Comprender que es posible evitar el daño causado por los actos de predicción, es decir, se puede evitar con el entusiasmo general, en cambio será "por la fuerza" cuando incluso después de la predicción, fue imposible prevenir la ocurrencia de daños, como en casos de desastres naturales.

Este parecer, en el sentido de diferenciar el caso fortuito de la fuerza resulta por ser imprevisible el primero, e irresistible la segunda, ha sido reproducido por el Tribunal de la Superintendencia Nacional de Salud (SUSALUD), que acorde al Acuerdo N.º 009-2020 ha

señalado: El caso fortuito es un fenómeno natural extraordinario, impredecible e inevitable que proviene de la naturaleza. La causa relativa que lo identifica considerablemente es impredecible, ya que el incidente no se puede predecir, el infractor no puede evitarlo y puede ser excluido de responsabilidad. En cambio, la fuerza mayor es un fenómeno humano extraordinario e inevitable, proviene del poder proporcionado por el estado. Esta incertidumbre no es necesaria. Sea un hecho o evento incomprensible, debe ser inevitable, este es el elemento relevante que lo describe considerablemente, En el contexto del análisis de circunstancias y hechos, los elementos esenciales indicados anteriormente pueden no aparecer normalmente, pero están interconectados. Por tanto, caso fortuito y fuerza mayor pueden entenderse como un continuo de elementos donde la calificación de los hechos dependerá de la presencia o mayor prevalencia de elementos de imprevisibilidad o incertidumbre, respectivamente.

Como podemos ver, esta característica de imprevisibilidad, atribuida solo al caso fortuito y no así a la fuerza mayor, está presente en ambos pronunciamientos, uno judicial, y el otro administrativo.

Fernández (2021) sobre ambos pronunciamientos, ha señalado que antes de esbozar algún comentario sobre si esta diferenciación es idónea, creo necesario precisar que todo esto se origina por la inadecuada interpretación que realiza la Casación N.º 1693-2014-Lima que es seguida por los vocales que integraron la Sala Plena del Tribunal de Su salud de lo mencionado aparentemente por Mosset Iturraspe, ya que este habría señalado que la distinción entre los conceptos de caso fortuito y fuerza mayor va más allá de lo puramente teórico, caracterizando al primero y a la fuerza mayor su irresistibilidad.

Sin embargo, la cita realizada en esta resolución debe ser contextualizada, ya que el comentario del jurista argentino se origina en el marco del antiguo Código Civil argentino (que tuvo como redactor a Dalmacio Vélez Sarfield), en donde se calificaba al caso fortuito como aquel que no ha podido preverse, o que previsto, no ha podido evitarse (artículo 514 del

antiguo Código Civil de la República de Argentina), sin que exista ninguna definición de este tipo para la fuerza mayor. Es por esto que, en relación a lo referido en este artículo, un sector minoritario de la doctrina argentina pretendió plantear diferencias entre los conceptos de caso fortuito y fuerza mayor. Dicha diferenciación es absolutamente anecdótica e histórica, pues el actual Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina no establece distinción alguna entre estas figuras jurídicas.

Así, este novísimo Código regula los conceptos de caso fortuito y fuerza mayor, sin diferenciarlos entre sí, señalando en su artículo 1730 que "Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado. A su vez, en el mismo artículo 1730 del actual Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina se menciona expresamente que dicho código emplea los términos de caso fortuito y fuerza mayor como sinónimos. Es en razón a ello que la cita realizada en el numeral 3 del precedente está contextualizada en un aspecto histórico temporal y ajeno a nuestra realidad jurídica, y esto ha llevado al error al Tribunal de Su salud de postular que el caso fortuito y la fuerza mayor son figuras que requieren de una distinción o diferenciación.

Como vemos, las voces más autorizadas se pronuncian por evitar la diferenciación del caso fortuito y la fuerza mayor, al menos en lo que se refiere a sus características de tratarse de eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

García (2021) sobre el mismo tema, pero opinando por la unificación de las características, efectos e inclusive términos que se utilizan, para el caso fortuito y la fuerza mayor, ha opinado por las mejoras formuladas en el derecho contractual transnacional sobre a force majeure y que deben ser tomados en cuenta por los derechos nacionales, sobre todo en Latinoamérica, y en específico, en el derecho peruano, son las siguientes: No se debe distinguir entre 'caso fortuito' y 'fuerza mayor'. Se debe emplear un solo término. Solo se debe hablar de "impedimento" o "force majeure", y en todo caso, si se limitase a usarlos de manera indistinta y como sinónimos, por respeto a la tradición, los operadores jurídicos deben

insistir la distinción de "caso fortuito" y "fuerza mayor", sin formular similitudes o diferencias entre ellos. Los presupuestos para que un impedimento califique como *forcé majeure* y excuse el incumplimiento son cuatro: (1) que el impedimento esté más allá del control razonable, (2) que no sea razonable esperar que el impedimento haya sido tomado en cuenta al momento de la suscripción del contrato, (3) que no sea razonable evitar o superar el impedimento o sus consecuencias, y (4) que no se haya asumido el riesgo de ocurrencia del impedimento o sus consecuencias.

En lo que nos respecta, concordamos con la posición de quienes proponen la poca eficacia práctica de diferenciar caso fortuito y fuerza mayor, más aún a partir de la previsibilidad, que estaría presente en el primero, pero no en la segunda. Pensamos también que resulta conveniente mantener ambos conceptos, diferenciándolos, únicamente, a partir del origen de uno y la otra (hecho de Dios y hecho del príncipe, respectivamente).

Para terminar, queremos recordar con el lector, lo expuesto por Fernández (2021) al referirse al caso fortuito y la fuerza mayor, tratados en nuestro Código Civil, como se sabe, nuestro Código Civil de 1984, en su artículo 1315 refiere que el caso fortuito y la fuerza mayor deben tener las características de "extraordinariedad", "imprevisibilidad" e "irresistibilidad", siendo que como ya ha escrito la doctrina nacional, incluido estos requisitos mencionados no deben entenderse de forma copulativa. Cabe anotar que un evento puede ser entendido como extraordinario desde un punto de vista subjetivo u objetivo, habiéndose la doctrina del derecho continental, desde la segunda mitad del siglo XX, decantado por la evaluación objetiva de la "extraordinariedad".

Entender a lo extraordinario desde el punto de vista subjetivo significaba evaluar un acontecimiento desde el punto de vista de la voluntad del sujeto, por lo que todo acontecimiento era "extraordinario" por salir de lo habitual, de lo normal, de todo aquello que puede controlar el sujeto con su voluntad. Por esto, no es que la imprevisibilidad no tenga relevancia, sino que esta se encuentra subsumida dentro del requisito de la extraordinariedad.

En otras palabras, la característica de imprevisibilidad forma parte de la extraordinariedad, de ahí que no puede prescindirse de la imprevisibilidad para calificar un evento como "extraordinario". Sin embargo, el signo fundamental que grafica hoy a cualquier causa no imputable (sea al caso fortuito o a la fuerza mayor) es la inevitabilidad, debiéndose tener presente que pueden existir eventos previsibles pero que son siempre inevitables, y por ello, siempre podrán configurarse como un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

Así, un ejemplo recurrente es el de la detección de un inmenso meteorito que se aproxima a la tierra, el que va a ocasionar una colisión con nuestro planeta en aproximadamente ocho meses, por lo que puede calificarse a este evento como previsible, pero si no tenemos la posibilidad de evitar la colisión, se puede decir que también es necesariamente inevitable y por ello seguirá siendo calificado como un supuesto de causa no imputable. Resulta jurídicamente innecesario plantear una diferenciación sin efectos prácticos entre los conceptos de caso fortuito y fuerza mayor, pues estas dos figuras son generadoras siempre de una misma consecuencia, que sería la causa no imputable.

Como vemos del análisis del profesor Fernández (2021) la extraordinariedad (que subsume a la imprevisibilidad) y la irresistibilidad (inevitabilidad) vienen a ser las características centrales de las causas no imputables que, para efectos prácticos, generan, de existir tales, y en todos los casos, las mismas consecuencias, cuales son la imposibilidad total o parcial del cumplimiento de la prestación.

II. MATERIALES Y MÉTODO

2.1. Tipo y diseño de investigación

La investigación tiene un tipo BÁSICO, el cual estará argumentado en un abordaje general del estudio, donde se estructura de manera flexible y abierto el marco interpretativo, pues se evalúa donde ocurre el problema y de qué manera se puede obtener información por medios científicos.

Así mismo se tuvo un nivel DESCRIPTIVO, debido a que toma en cuenta características de la población que se va a estudiar, pues este tipo de investigación permite crear preguntas y analizar datos referentes al tema de investigación, donde se recopile todo tipo de información cuantificable para el análisis estadístico de la investigación (Sanfeliciano, 2022).

Finalmente se establece que esta investigación presenta un diseño NO EXPERIMENTAL, TRANSVERSAL DESCRIPTIVO SIMPLE, esto se debió a que no se hizo ninguna manipulación de las variables de estudio establecidas en la investigación.

2.2. Variables, Operacionalización

Variable independiente

Derecho a la vivienda

Variable dependiente

Caso fortuito y fuerza mayor

Operacionalización de variables

Variabl e de estudio	Definición conceptual	Definición operacional	Dimen siones	Indicadores	Ítem s	Instrumento	Valores finales	Tipo de variabl e	Escala de medici ón
Derech o a la vivienda	El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Una de las primeras referencias a este derecho es la del párrafo 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos	Esta variable será medida mediante interrogantes que estarán dirigidos a recopilar información necesaria sobre el derecho a la vivienda.	Derech o Constitucional Elemen to esencia l para el desarro llo bienest ar familiar	Condiciones básicas necesarias Interés social Financiamiento de viviendas Conexión de derechos fundamentales Recursos presupuestales Acceso equitativo y descentralizado s	1 2 3 4 5	Encuesta	Se produce y no se produce.	Ordinal	Likert
Caso fortuito y fuerza mayor	El caso fortuito, es un hecho que no se pudo prevenir ni tampoco evitar;	Esta variable será medida mediante interrogantes que estarán	Contrat o de arrenda miento	Elemento natural	6 7 8 9 10	Encuesta			

	mientras que la fuerza mayor, es el evento que pudo haber sido previsto, pero no podía ser evitado	dirigidos a recopilar información necesaria sobre las normas o casos que estén relacionados a los Casos fortuito y fuerza mayor	Modalidad ad contractual Teoría del riesgo	Ausencia de culpa Impredecible Acontecimiento extraordinario Hecho ajeno Inevitabilidad					
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--

2.3. Población de estudio, muestra, muestreo y criterios de selección

La Población, puede ser conceptualizada como las personas que participaron dentro de esta investigación serán pertenecientes al Distrito Judicial de Chiclayo, donde se toma como relevancia profesionales en materia civil, donde se tuvieron en cuenta diferentes criterios en relación al derecho de participación de los abogado civilistas de la ciudad de Chiclayo, principalmente los especialistas en derecho contractual, ya que la importancia que tienen estos sujetos es poder analizar el amparo que se brinda ante el derecho de vivienda frente a la ejecución contractual del arrendamiento, por lo que se requiere diversas opiniones de especialista para poder determinar cada punto de la investigación.

Del mismo modo se tiene en consideración a la muestra que respecto a la muestra Hernández (2018), analiza que es un subconjunto o parte de la población de la cual se selecciona a personas que tengan en común la especialidad de derecho contractual, pues estos datos son recopilados sin tener la necesidad de realizar un análisis estadístico de la población, donde se tendrá un total 30 personas.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

La Técnica de recolección de datos, hace mención que dentro de esta investigación se aplicará la encuesta, esta se trata de una recopilación de información, en donde será ejecutado a través de un proceso de conversación entre un encuestador y encuestado, para ello se toma en relevancia que las preguntas seas actuadas de manera cerrada, donde se permita tener en consideración toda la opinión que tiene el autor sobre el tema de investigación (Fernández, 2021).

Como instrumentos de recolección de datos, toma en cuenta el cuestionario, como un análisis frente a las situaciones hipotéticas y actuales, donde se tome en relevancia un aspecto evaluativo en base a las preguntas planteadas (Plascencia, 2019).

2.5. Procedimiento de análisis de datos

Los datos que se recopilan por parte de los expertos, serán debidamente analizados en programas, con el fin de que la información se recolección en función a la opinión del expertos, pues primero lo que se ha realizado para el análisis es la selección, la cual se basa en la variable, posteriormente se ha procesado todos los datos bajo una herramienta de análisis, así mismo se ha generado una transformación con la nueva opinión de los expertos, para que luego se llegue a evaluar dicha interpretación y se obtengan las conclusiones del estudio.

2.6. Criterios éticos

Durante todo el proceso de elaboración y construcción del trabajo, se observó poder elaborar referencias que vayan en conformidad las líneas de investigación APA, en donde se parafrasea lo especificado de manera taxativa por los autores, pues aquí se expresan los puntos de vistas que se tomaron en cuenta, siguiente los principios éticos de Belmont, los cuales son:

- a. Dignidad Humana: es uno de los medios que evalúa la aceptación de los expertos frente a la resolución del instrumento a través de la confiabilidad de la investigación, buscando la protección del derecho a una vivienda (Ardono, 2021).
- b. Consentimiento informado: es la voluntad de poder resolver la encuesta, con el fin de colaborar con el consentimiento de los expertos a través de su opinión contractual frente al problema (Media, 2021).
- c. Información: se selecciona de manera precisa, y se analiza la relación que se tiene con la información procesada de manera efectiva, para poder determinar la opinión de expertos y la relación con la problemática (Craig, 2020).
- d. Voluntariedad: es la voluntad que se tiene por parte de los expertos para formar parte de la investigación a través de la resolución de los instrumentos empleado (Gonzales, 2020).

e. Beneficencia: no solo será en beneficio de la sociedad, sino también que ayudara a poder proteger de manera constitucional a todas las personas que arrendan y se encuentran sometidos bajo las mismas modalidades de caso fortuito o fuerza mayor.

f. Justicia: protege de manera constitucional y justa el derecho a una vivienda digna, así como de manera parcial la ejecución contractual entre arrendador y arrendatario (Alzamora, 2021).

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Resultados

Tabla 1

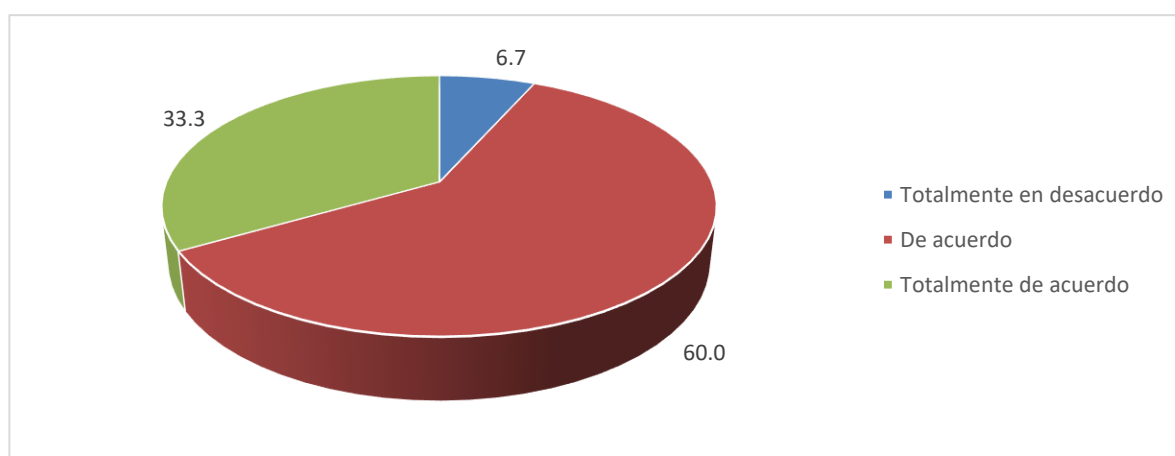
Se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	6.7
De acuerdo	18	60.0
Totalmente de acuerdo	10	33.3
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 1

Se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil..

De los resultados obtenidos se tiene que el 60% está de acuerdo que se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19, mientras que el 6.7% afirma estar totalmente en desacuerdo. Es decir, no existió un adecuado cumplimiento por parte del arrendatario, teniendo en cuenta la situación económica de los arrendadores que se vieron afectados por el surgimiento de la pandemia del covid-19.

Tabla 2

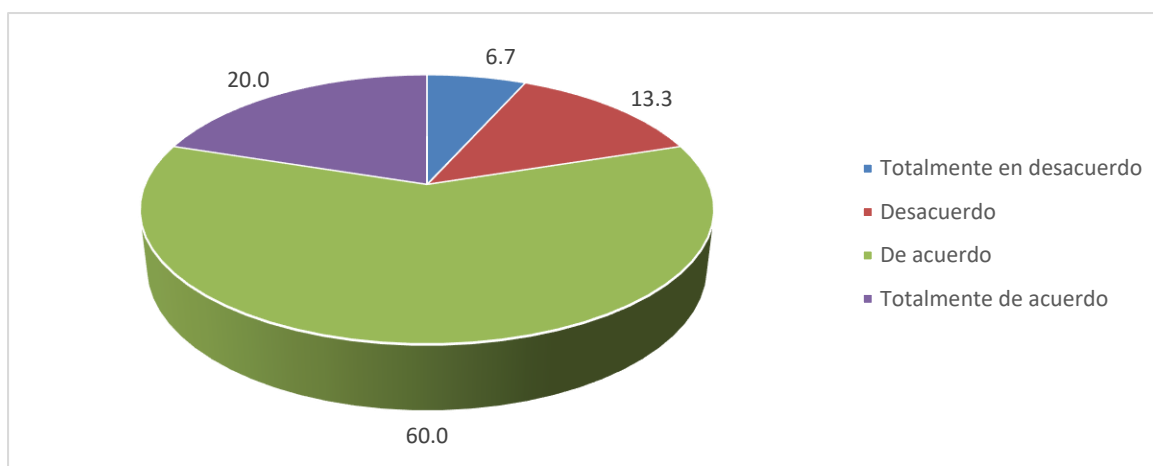
Se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	6.7
Desacuerdo	4	13.3
De acuerdo	18	60.0
Totalmente de acuerdo	6	20.0
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 2

Se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

De los resultados obtenidos, se tiene que el 60% de los encuestados considera estar de acuerdo en que se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia, ya que es evidente que se incrementó los casos de desalojos ante familias que no han logrado pagar correctamente los alquileres a causa de la pandemia del Covid-19, mientras que el 6.7% afirma estar en total desacuerdo.

Tabla 3

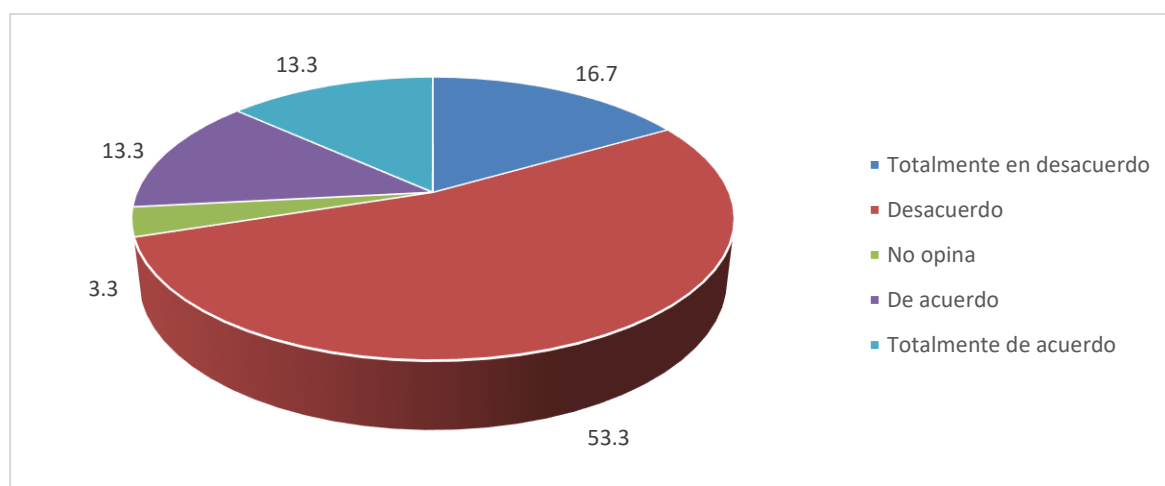
El Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	5	16.7
Desacuerdo	16	53.3
No opina	1	3.3
De acuerdo	4	13.3
Totalmente de acuerdo	4	13.3
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 3

El Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Con respecto a lo obtenido por la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 53.3% de los expertos manifiestan estar en desacuerdo en que el Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor, sin embargo, de manera diferente se tiene lo señalado por el 3.3% de los expertos los cuales prefieren mantenerse al margen de la pregunta y no expresar su opinión sobre el tema.

Tabla 4

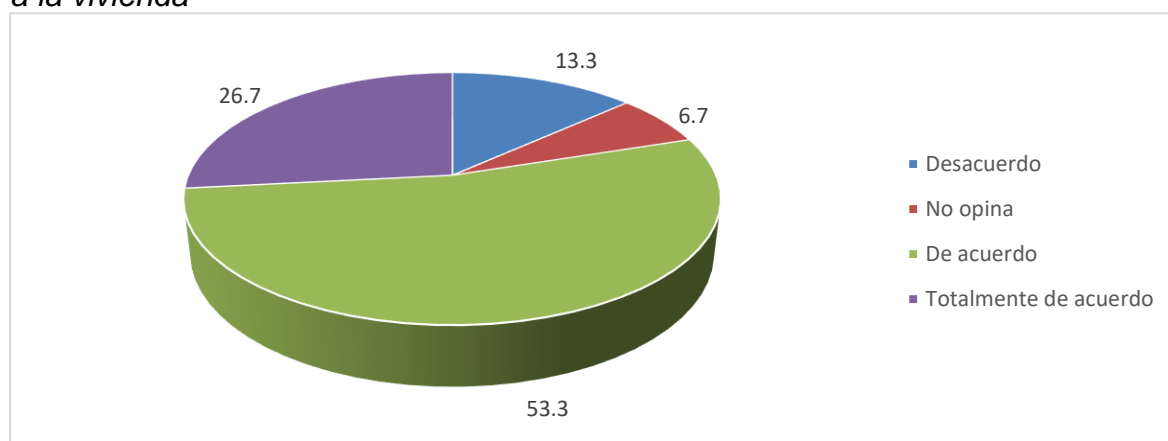
La legislación peruana presenta vacíos legales respecto a la protección del Derecho a la vivienda

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	4	13.3
No opina	2	6.7
De acuerdo	16	53.3
Totalmente de acuerdo	8	26.7
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 4

La legislación peruana presenta vacíos legales respecto a la protección del Derecho a la vivienda



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Tomando en cuenta lo expresado por el 53.3% de los expertos se puede asegurar que la mayoría de los participantes manifiestan estar de acuerdo en que la legislación peruana presenta vacíos legales respecto a la protección del Derecho a la vivienda, sin embargo, existe un 6.7% de los encuestados que prefieren mantenerse al margen de la pregunta y no desean expresar su comentario sobre la pregunta.

Tabla 5

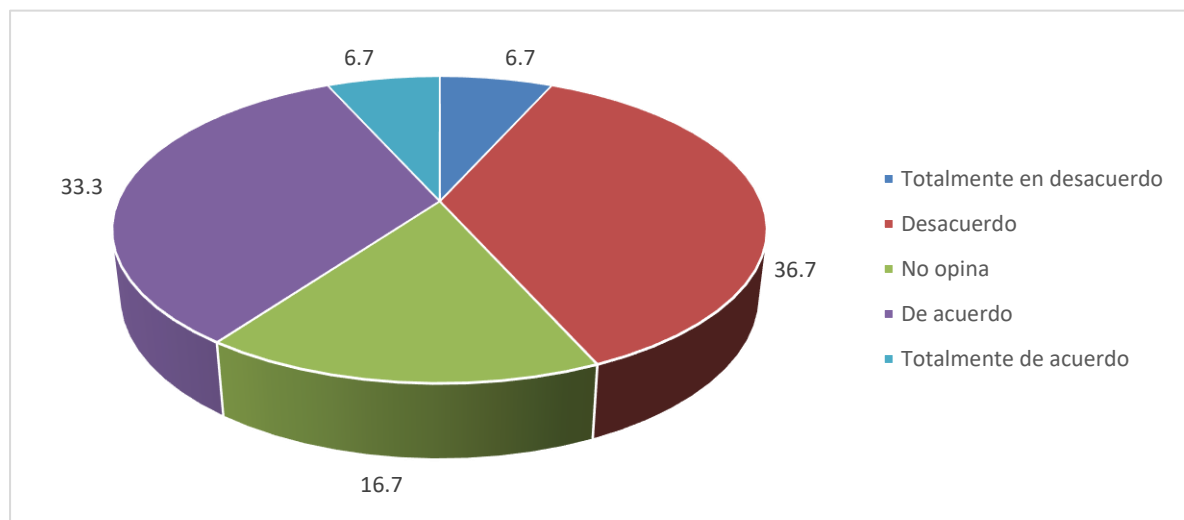
La figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	6.7
Desacuerdo	11	36.7
No opina	5	16.7
De acuerdo	10	33.3
Totalmente de acuerdo	2	6.7
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 5

La figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Es importante reconocer lo manifestado por el 36.7% de los expertos, los cuales

señalan estar en desacuerdo en que se aplicó la figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, sin embargo, existe un 6.7% de los expertos que manifiestan estar totalmente de acuerdo en que se aplica correctamente la figura de caso fortuito o de fuerza mayor.

Tabla 6

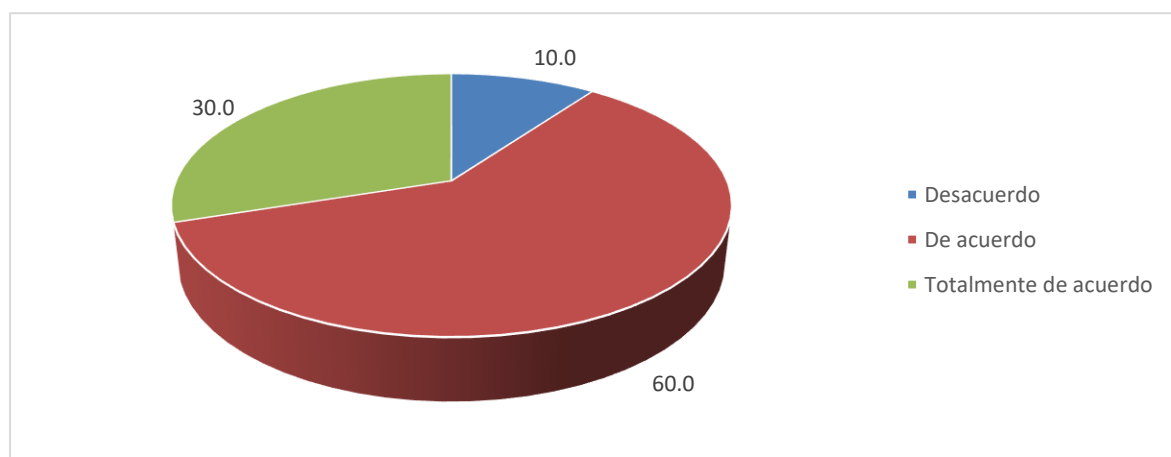
Las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	3	10.0
De acuerdo	18	60.0
Totalmente de acuerdo	9	30.0
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 6

Las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Prosiguiendo con la interpretación de los resultados se tendrá en consideración lo manifestado por el 60% de los encuestados, los cuales señalan estar de acuerdo en que las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario para una correcta viabilidad, sin embargo, existe un 10% de los expertos los cuales demuestran estar en desacuerdo con la pregunta aplicada a su persona.

Tabla 7

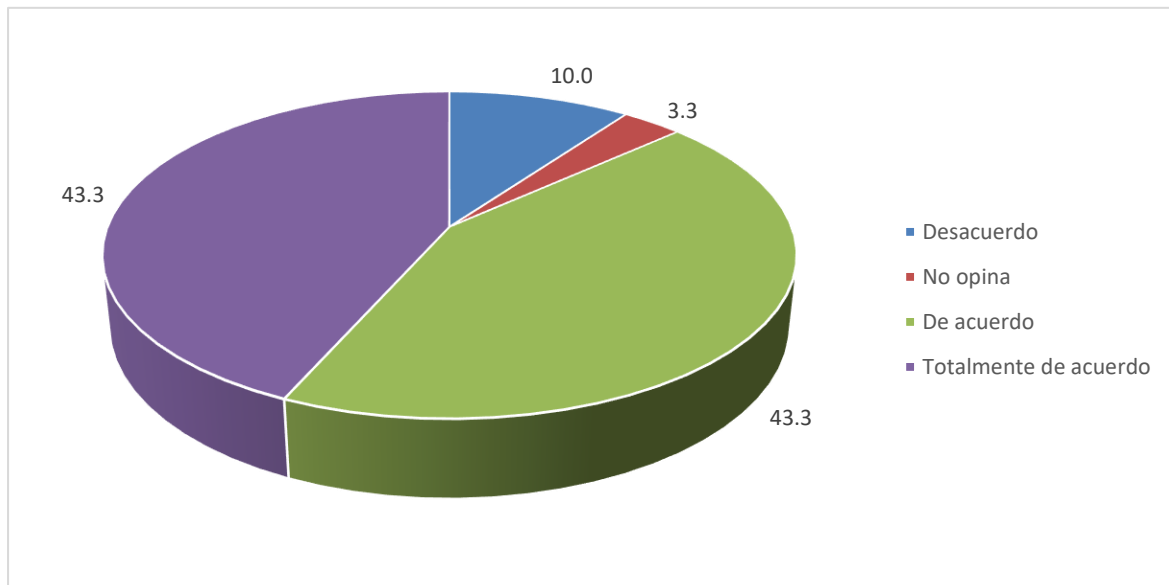
Se deba incorporar cláusulas específicas de casos fortuitos o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento para proteger los derechos a una vivienda

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	3	10.0
No opina	1	3.3
De acuerdo	13	43.3
Totalmente de acuerdo	13	43.3
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 7

Se deba incorporar cláusulas específicas de casos fortuitos o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento para proteger los derechos a una vivienda



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Teniendo en consideración lo señalado por el 43.3% de los expertos, se puede asegurar que están totalmente de acuerdo en que se deba incorporar cláusulas específicas de casos fortuitos o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento para proteger los derechos a una vivienda, sin embargo, existe un 3.3% de los participantes que prefieren no opinar sobre la pregunta establecida a su persona.

Tabla 8

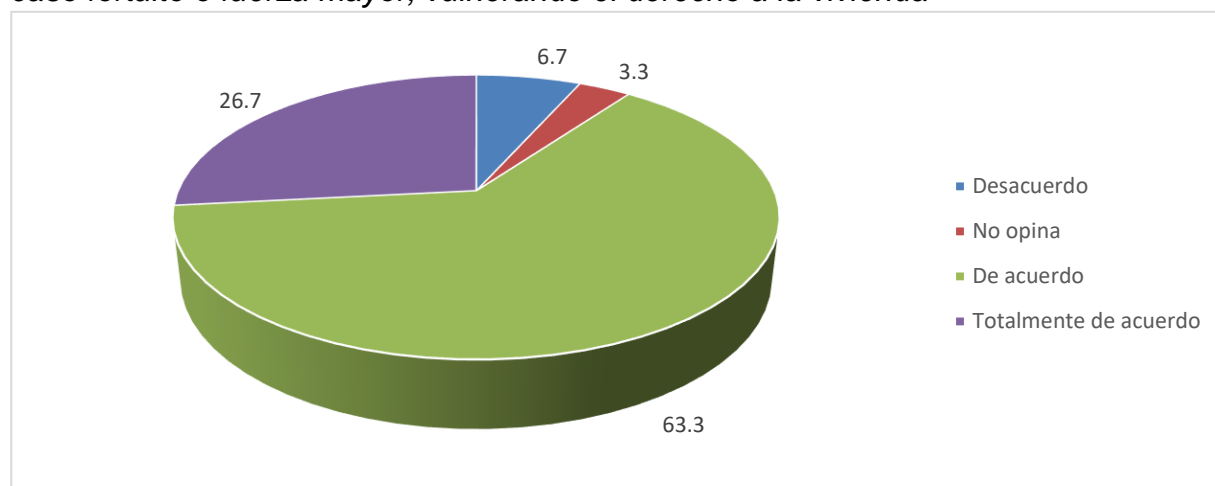
Se incumple con el contrato de arrendamiento cuando no se respeta las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor, vulnerando el derecho a la vivienda

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	2	6.7
No opina	1	3.3
De acuerdo	19	63.3
Totalmente de acuerdo	8	26.7
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 8

Se incumple con el contrato de arrendamiento cuando no se respeta las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor, vulnerando el derecho a la vivienda



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Continuando con la interpretación de los resultados obtenidos por la encuesta aplicada, se tiene en consideración lo manifestado por el 63.3% de los expertos, los cuales señalan estar de acuerdo en que se incumple con el contrato de arrendamiento cuando no se respeta las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor, vulnerando el derecho a la vivienda, sin embargo, existe un 3.3. % de los expertos que prefieren mantenerse al margen de la pregunta y no dar su opinión sobre la pregunta establecida a su persona.

Tabla 9

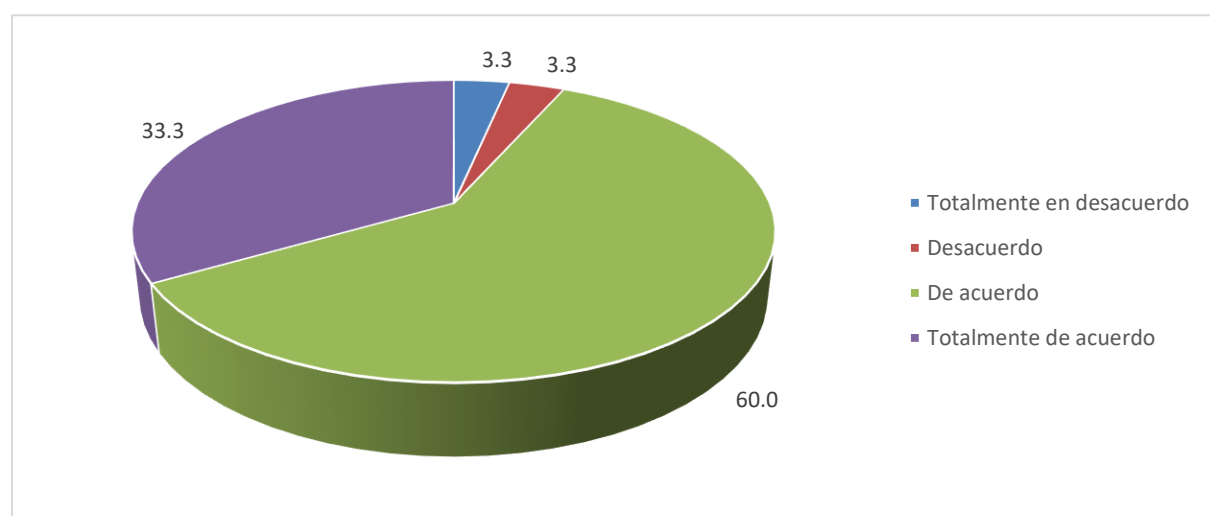
La falta de una regulación jurídica frente a las consecuencias de un caso fortuito o fuerza mayor afecta directamente a la población peruana

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	1	3.3
Desacuerdo	1	3.3
De acuerdo	18	60.0
Totalmente de acuerdo	10	33.3
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 9

La falta de una regulación jurídica frente a las consecuencias de un caso fortuito o fuerza mayor afecta directamente a la población peruana



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Teniendo en consideración al penúltimo resultado obtenido por la encuesta aplicada, se puede afirmar que el 60% de los expertos manifiestan que están de acuerdo en que la falta de una regulación jurídica frente a las consecuencias de un caso fortuito o fuerza mayor afecta directamente a la población peruana, sin embargo, existe un 3.3% de los expertos que manifiestan estar en desacuerdo con la pregunta aplicada a su persona.

Tabla 10

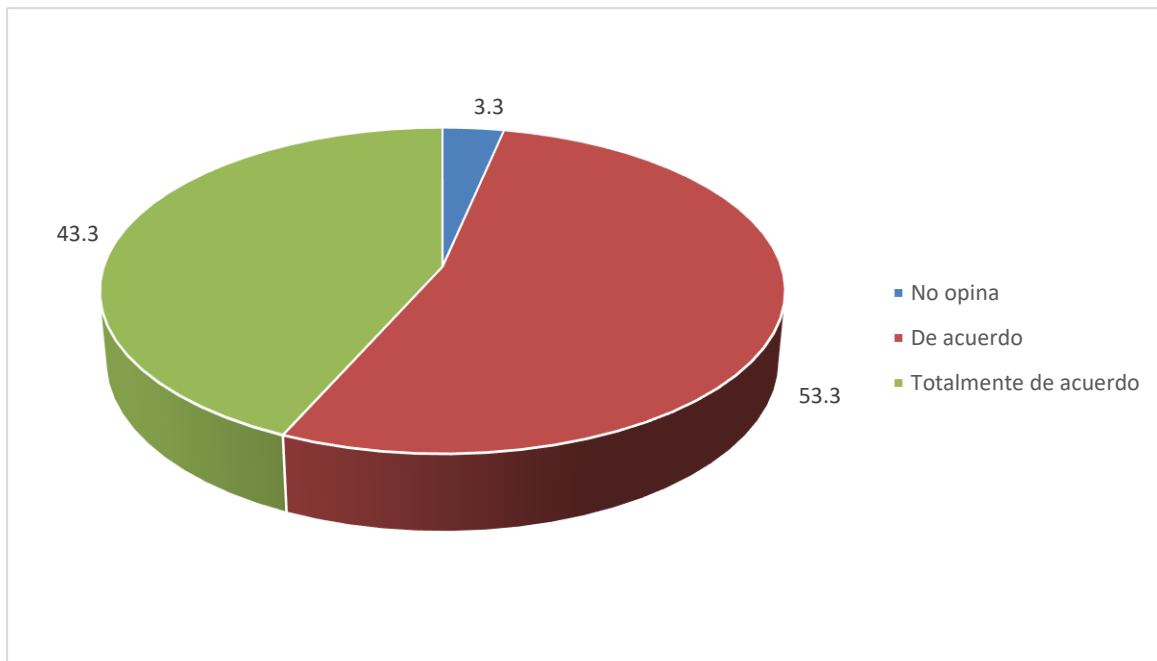
Se deba realizar un análisis a la regulación de los contratos de arrendamientos

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	1	3.3
De acuerdo	16	53.3
Totalmente de acuerdo	13	43.3
Total	30	100.0

Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Figura 10

Se deba realizar un análisis a la regulación de los contratos de arrendamientos



Nota. Instrumento de recolección de datos aplicado a especialistas en Derecho civil.

Para finalizar con la interpretación de los resultados, se tendrá en consideración lo manifestado por el 53.3% los cuales señalan estar de acuerdo en que se deba realizar un análisis a la regulación de los contratos de arrendamientos, sin embargo, existe un 3.3% de los participantes que manifiestan que se mantendrán al margen de la pregunta y no expresaran su opinión sobre la pregunta establecida.

3.2. Discusión

Cumpliendo con los parámetros instaurados por la Universidad, se procedió a la contrastación de los resultados, por el cual se tendrá en consideración lo señalado en el objetivo general el cual busca determinar porque se vulnera el derecho a una vivienda a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento, para ello se tendrá en cuenta lo obtenido en la Figura N°1 que de acuerdo a los resultados obtenidos se tiene que el 60% está de acuerdo que se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19, mientras que el 6.7% afirma estar totalmente en desacuerdo. Es decir, no existió un adecuado cumplimiento por parte del arrendatario, teniendo en cuenta la situación económica de los arrendadores que se vieron afectados por el surgimiento de la pandemia del covid-19, es importante reconocer que a través del surgimiento del covid-19 se generaron diferentes problemas que perjudicaron rotundamente la vida diaria de la sociedad, el cual uno de los problemas principales es el incumplimiento del contrato de arrendamiento por la pandemia mundial, es por ello que al compararlo con lo sustentado por Pintado (2020), en su investigación titulada, “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo”, tesis presentada para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, siendo el objetivo principal el determinar la eficacia de las resoluciones jurídicas frente a los contratos de arrendamientos como mecanismo de desalojo, aplicando una metodología de tipo descriptiva es por ello que se tomó en cuenta como parte de la población a los expedientes judiciales de desalojo. Ante se concluye que la cancelación del contrato de arrendamiento por falta de pago de impuestos es algo muy importante, porque no hay (decisión), no hay obligación de devolver los bienes, objeto del desalojo. Tomando en cuenta lo desarrollado por el resultado y lo sostenido por el autor, se puede alegar que dentro del estado peruano el surgimiento del covid-19 causo distintos daños que

perjudicaron la vida digna de la sociedad y la situación se empeora cuando hablamos de los contratos de arrendamiento y que el estado peruano no tome en consideración caso fortuito o fuerza mayor para la protección de las partes involucradas.

Continuando con la contrastación de los resultados, se tendrá en consideración al primer objetivo específico, el cual busca analizar el derecho a la vivienda como Derecho fundamental en la Legislación peruana, para ello se tendrá en consideración lo obtenido en la Figura N°2 De los resultados obtenidos, se tiene que el 60% de los encuestados considera estar de acuerdo en que se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia, ya que es evidente que se incrementó los casos de desalojos ante familias que no han logrado pagar correctamente los alquileres a causa de la pandemia del covid- 19, mientras que el 6.7% afirma estar en total desacuerdo, es importante dar a conocer que en la legislación peruana el derecho a una vivienda digna es uno de los derechos que se encuentra respaldado por la constitución, sin embargo hasta la actualidad se evidenciar que este derecho frente a los casos de arrendamiento e incumplimiento por las causas generadas del covid-19 se han visto vulnerado, es por ello que al compararlo con lo sustentado por Chávez (2019), en su investigación titulada, “Crédito mi vivienda como alternativa de solución en la adquisición de vivienda en la provincia de cusco 1999 – 2017”, presentada para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Andina del Cuzco, tiene como objetivo general mejorar los requisitos para una adecuada obtención del crédito mi vivienda respaldando así el derecho a una vivienda digna, la cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo explicativa. Logrando concluir que la admisión a los fondos MIVIVIENDA está determinada por el estado de los factores que posibilitan la tenencia de viviendas y facilidades de inscripción familiar en la región Cusco 1999 - 2017, tales como ingresos, tasas de interés y cuotas, mostrado por los resultados determinados en el modelo económico considerado en base a la información y cambios que son de mayor utilidad. Con respecto a los resultados obtenidos, se puede asegurar que existe una correcta

necesidad de hacer un adecuado análisis a la situación actual del derecho a una vivienda digna para que de esta manera se logre identificar si en la actualidad existen mecanismos jurídicos que permitan salvaguardar los derechos de las personas que se encuentran involucradas en arrendamiento y que han generado un incumplimiento a causa del covid-19.

Teniendo en cuenta al segundo objetivo específico, el cual busca describir doctrinalmente y legislativamente cuando se considera un caso fortuito y fuerza mayor en la legislación peruana, por el cual se tendrá en cuenta lo obtenido en la Figura N° 6 que prosiguiendo con la interpretación de los resultados se tendrá en consideración lo manifestado por el 60% de los encuestados, los cuales señalan estar de acuerdo en que las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario para una correcta viabilidad, sin embargo, existe un 10% de los expertos los cuales demuestran estar en desacuerdo con la pregunta aplicada a su persona, tomando en cuenta los diferentes conocimientos que son expresado por diferentes juristas, se puede afirmar que el caso fortuito y fuerza mayor en la legislación peruana ya se encuentra estipulado, sin embargo la problemática radica en establecer al covid-19 en cual encaja, sin embargo hasta la actualidad no se ha logrado ello, es por ello que al compararlo con lo sustentado por Ureta (2016), en su artículo titulado, "Derecho a la vivienda en el Perú", presentada en la Revista de la Universidad Católica de Santa María, concluye su artículo que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental otorgado a una persona, para que el simple, disfrute de este derecho. Asimismo, este derecho fundamental está reconocido en la DUDH; En base a esto, el Perú es uno de los signatarios de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y, por lo tanto, tiene la responsabilidad de cumplir con los derechos fundamentales mencionados, en beneficio de la constitución última y cuarta de la Constitución peruana. Es importante manifestar que dentro del estado peruano no existen normas que protejan con igual magnitud a las personas que se encuentran

involucradas en los contratos de arrendamiento, ya que es evidente que a través del surgimiento del covid-19 se han generado diferentes situaciones en las cuales se han visto perjudicado los arrendadores por falta de incumplimiento de pago y en otras situaciones por vulnerar el derecho a una vivienda digna que es inherente a cualquier ciudadano.

Continuando con la contrastación de los resultados, se tendrá en consideración al tercer objetivo específico, el cual busca examinar de qué manera los contratos de arrendamiento aplican en sus cláusulas el caso fortuito o fuerza mayor, para ello se tendrá en consideración lo obtenido en la Figura N°5 el cual señala que es importante reconocer lo manifestado por el 36.7% de los expertos, los cuales señalan estar en desacuerdo en que se aplicó la figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, sin embargo, existe un 6.7% de los expertos que manifiestan estar totalmente de acuerdo en que se aplica correctamente la figura de caso fortuito o de fuerza mayor, tomando en cuenta lo manifestado por los diferentes expertos se puede asegurar que en la actualidad los contratos de arrendamiento no toman en consideración adecuadamente los casos fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato y esto es evidente ya que se puede demostrar la gran cantidad de casos que se evidencia por causa del surgimiento del covid-19, es por ello que al compararlo con lo sustentado Zavaleta (2019), en su tesis titulada, El derecho fundamental a la vivienda digna y posesiones informales en zonas de riesgo, Tacna, 2018, la cual ha sido presentada para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Privada de Tacna, para ello se ha establecido como objetivo general, analizar la figura legal del derecho fundamental a una vivienda digna, el cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo descriptiva, el cual ha sido desarrollada con una metodología de tipo descriptiva, que permitió concluir que La constitución actual de Perú, a diferencia de otras constituciones como la de Portugal, no tiene una regulación clara sobre el derecho a la vivienda, dedicando todo el artículo

a la vivienda, enfatizando las condiciones pertinentes y el trabajo que se puede realizar. El Estado para garantizar este derecho; Uruguay dice que la ley debería proporcionar viviendas limpias y dignas haciéndolas más fáciles de obtener.

Para finalizar con la discusión de los resultados, se tendrá en cuenta al último objetivo específico, el cual busca determinar si se presenta una protección jurídica de los contratos de arrendamiento ante caso fortuito o fuerza mayor, para ello se tendrá en consideración lo obtenido en la Figura N° 3 que con respecto a lo obtenido por la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 53.3% de los expertos manifiestan estar en desacuerdo en que el Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor, sin embargo, de manera diferente se tiene lo señalado por el 3.3% de los expertos los cuales prefieren mantenerse al margen de la pregunta y no expresar su opinión sobre el tema. Es importante resaltar que en la actualidad no existen normas que permitan proteger adecuadamente los contratos de arrendamiento, ya que es evidente que en distintas circunstancias siempre se encuentra alguna parte afectada, tomando en cuenta desde la perspectiva del surgimiento del covid-19, es por ello que al compararlo con lo sustentado por Ruiz (2019), en su artículo titulado, “¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015)”, la cual ha sido presentada en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, logrando concluir que el informalismo es un fenómeno multifacético en el Perú, y especialmente en Lima, cuya complejidad, a diferencia de otros países, hace difícil y casi imposible distinguir entre lo ilegal. En términos de la ciudad informalmente, el paisaje no es muy diferente de otras ciudades de la región, pero en comparación con otros aspectos de la informalidad, la producción no oficial de la ciudad es limitada debido a la falta de suelo para la ocupación. La aparente inercia del mecanismo estatal frente a la informalidad urbana, que se dedica únicamente a la distribución y regulación del suelo, intensifica aún más la producción de suelo urbano.

Tomando en cuenta los diferentes resultados y las distintas investigaciones realizadas por diferentes juristas, se puede asegurar que en la actualidad se evidencia que la situación jurídica del contrato de arrendamiento frente al surgimiento del covid-19 no presenta un adecuado mecanismo que permita proteger a las partes involucradas, ya que al existir un incumplimiento por alguna de las partes, se incurriría en una vulneración del derecho a una vivienda digna y por otro parte ante el incumplimiento se estaríamos hablando que el arrendado sea la parte perjudicada por el tan solo hecho de que no se cumple con el pago correspondiente establecido en el contrato.

3.3. Aporte de la investigación

Proyecto de Ley N°

**PROPUESTA LEGISLATIVA QUE
INCORPORA EN EL ARTÍCULO 1315 DEL
CODIGO CIVIL EL PRINCIPIO DE
VINCULACIÓN DEL CONTRATO Y LOS
EVENTOS IMPEDITIVOS**

Las estudiantes de la carrera de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, ejerciendo el Derecho de iniciativa Legislativa que confiere el Artículo N. ° 107 de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el Artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa

FORMULA LEGAL

LEY QUE INCORPORA EN EL ARTÍCULO 1315 DEL CODIGO CIVIL EL PRINCIPIO DE VINCULACIÓN DEL CONTRATO Y LOS EVENTOS IMPEDITIVOS.

Artículo 1.- Objeto

Incorporar en el art. 1315 del código civil el principio de vinculación del contrato y los eventos impeditivos, en los términos siguientes:

Artículo 1315.- Caso fortuito o fuerza mayor

Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

En caso de inejecución de obligación contractual por la subsistencia de caso fortuito o fuerza mayor, se aplica la óptica de la responsabilidad civil por las

consecuencias jurídicas que generarán los incumplimientos contractuales en un plazo no menor a 90 días.

DISPOCISIONES COMPLEMENTARIAS

Primera: Adecuación de normas La presente ley se adecuará a la normativa nacional, en un plazo no mayor de 60 días calendarios.

Segundo: Vigencia La presente ley entrara en vigencia al día siguiente de su publicación. Comuníquese al Señor presidente de la Republica para su promulgación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Pese a esta notoriedad, a su masiva y contundente afirmación, hay quienes, desde una perspectiva crítica, encienden las alarmas ante el cada vez más notorio desvanecimiento o inoperancia del derecho, denunciando como causa de este fenómeno su errada configuración (constitucional o legal), fallos en el diseño o aplicación de las políticas públicas destinadas a cristalizarlo, carencia de recursos, incluido el suelo en las grandes ciudades, la desigual distribución, o sencillamente la corrupción.

Son estas anomalías las que sin duda alguna han dado lugar a que en el mundo existan actualmente cien millones de personas sin techo o que más de un billón tengan posadas inestables, pero, más aún, las que hacen presumir como potencialmente reales son las estimaciones de la Organización de las Naciones Unidas, conforme a las cuales, para el año 2050 tres billones de personas vivirán en barrios de chabolas, y que, aunque la mayoría de estas personas vivirán en países del hemisferio sur, ningún continente escapará de esta realidad.

Como advertimos, el texto constitucional del año 1979 estableció como un derecho fundamental, el contar con una morada digna. En ese sentido, su artículo 18 estableció que el gobierno satisface las necesidades básicas de una persona y su

familia en términos de comida, refugio y entretenimiento. La ley regula el uso del suelo urbano, en interés de todos y la participación de la comunidad. El gobierno fomenta la implementación de programas públicos y programas especiales y proyectos comunitarios. El gobierno apoyará a los patrocinadores, se respetará entre sí y, en general, a los prestamistas hipotecarios para viviendas y construcciones individuales con planes de vender impuestos. Estímulo y exento de impuestos para reducir los costos de construcción. Se crearán condiciones para préstamos a largo plazo con tasas de interés bajas.

Asimismo, el artículo 261 de dicha Constitución histórica estableció, las regiones son económicamente independientes y administrativamente autónomas. Tienen capacidad, a nivel local, para temas de salud, vivienda, obra pública, vialidad, agricultura, minería, industria, comercio, energía, seguridad social, empleo y, tiene concordancia con lo tipificado en el art. 24 y 30, primaria, secundaria y superior técnica, etc. se han remitido a ellos de conformidad con la ley.

El actual texto constitucional del año 1993 solo hace referencia una vez a la vivienda, en todo su contenido, cuando en el artículo 195 establece, que los ayuntamientos promueven el desarrollo local, económico y brindan servicios públicos, acorde con las políticas e iniciativas nacionales y regionales.

Como lo explica Córdova (2017), el mundo se rige por el estado de derecho, siendo que, en los principales países de Europa y América Latina, es un punto de transición del estado de derecho al control de las personas bajo el estado de derecho, posterior a ello pasamos por la forma de legislación, al final de la Revolución Francesa, en la que surgió el concepto de soberanía parlamentaria, el principio más evidente en la ley. La llegada, después de la Segunda Guerra Mundial y la formación de los Tribunales de Nuremberg, de acuerdo con el estado de derecho, fue dejada por la Constitución como una simple carta política, llena de peticiones y buenas intenciones,

como testimonio libre del Gobierno, como en el caso de Perú; mientras tanto, se debatió sobre la administración del derecho constitucional, con el argumento de que la Constitución había pasado al punto en que no cabía duda de que la Constitución era la base constitucional última de la legislación nacional; por lo que, en los últimos años hemos pasado de una forma de derecho constitucional a una simple forma de derecho.

La accesibilidad, es una de las características, en las cuales se analiza el diseño y el material de la vivienda, pues estas deben de considerar el cumplimiento de las necesidades ante el favorecimiento de personas con discapacidad o algún tipo de discapacidad. Ante ello, otro tipo de característica viene hacer la particular ubicación, donde se localiza el acceso de oportunidades que tiene frente al empleo, los servicios, y otro tipo de instalaciones sociales que aseguren una mejor adecuación cultural.

Seguidamente es necesario desarrollar los principios que se aplican ante el Derecho de vivienda, que bajo este aspecto, aparece en escena el principio/derecho de la dignidad humana, donde sobre el particular, es necesario tener conocimiento que los derechos fundamentales resultan indispensables para la existencia del Estado constitucional y convencional de derecho. Esto sólo es posible si tomamos todas las medidas necesarias, ya sea pública o individualmente, para alcanzar el principio de derechos humanos, que se encuentra consagrado en el artículo 1 de la Ley de Política Peruana de 1993.

Según Häberle (2003), el propósito de la Constitución es el principio de una constitución democrática, tal como se estableció en un mundo libre, no solo en Occidente; sus historias y caminos importantes, pero no la profundidad de su especial manifestación, y su magnitud en la historia y ceremonias del mundo, desde el "annus mirabilis" de 1989. Estos proyectos y reglamentos relacionados con el Gobierno y las comunidades que aún no se han abordado en el Estado Constitucional, indican una posición favorable de por qué esto puede ser así.

Como advertimos, la referencia al Estado constitucional y su la Teoría de la Constitución alcanzan a un país como el Perú, con su estudio de texto constitucional de corte democrático y liberal. Resulta importante resaltar que el autor citado, al abordar aquellos elementos que componen el tipo de constituciones democráticas, se refiere en primer lugar a los derechos humanos como tema, derivado de la cultura nacional en el mundo y del egoísmo de esa nación, cuya identidad se refleja en tradiciones y costumbres, experiencia histórica, aspiraciones de necesidades creativas y sus deseos en el futuro.

Reconocida el valor del principio/derecho de dignidad de la persona humana, como horizonte orientador de todas las actuaciones, implica que el derecho a la vivienda está sujeto al principio de soberanía humana, por tratarse de un entorno natural, sano, seguro y respetuoso con el medio ambiente que se adapta a las necesidades de los seres humanos, mismos que podrán crecer con su soberanía, las credenciales están en su identificación.

Al hacer mención a los Derechos individuales y fundamentales, se puede asegurar que los derechos individuales y los derechos fundamentales como un lugar, para que las responsabilidades no se ejerzan, sino para proporcionar, en parte, la forma mínima en que una persona puede lograr su identidad y libre elección para que sus responsabilidades del Plan de Vida funcionen la posibilidad de independencia si no se cumplen las condiciones requeridas y sin acceso, lo que marca el inicio de programas legítimos para las instituciones políticas. Como vemos, sin una vivienda adecuada, no es posible hablar de vida humana digna ni de libre desarrollo de la personalidad. El derecho fundamental a la vivienda decorosa o adecuada puede ser visto como un instrumento para la consecución de otros derechos o bienes indispensables para el individuo. Visto de este modo, desde una definición sistémica, histórica, cultural y legal, el derecho a una vivienda o comunidad legítima es un derecho humano (Beraún, 2021 p.51).

CONCLUSIONES DE LA PROPUESTA

La técnica legislativa a través de incorporación requiere que en el artículo 1315 toma en cuenta el aspecto contractual ante la falta de inejecución de los contratos, pues se quiere de un análisis del caso en el contexto actual, conforme a las reglas establecidas en el Código Civil y observar las normas aplicables.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Esta propuesta no genera costos para el Estado, sino por el contrario, busca reflejar el escenario actual, así como desarrollar los remedios pasibles de aplicarse y cuáles otros no, ello en aras de poder identificar la problemática y hallar la solución jurídica a los mismos.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

a. Se ha logrado determinar que en los casos que involucra al covid-19 se puede demostrar que los contratos de arrendamiento la figura jurídica de fuerza mayor o caso fortuito vulnera directamente el derecho a una vivienda digna, ya que no presenta adecuadamente en qué casos debería aplicar esta figura jurídica, ocasionado a tal manera que el arrendatario se vea perjudicado por la vulneración del derecho a una vivienda y esto a causa de las medidas interpuestas por el estado.

b. A través del análisis realizado al derecho a una vivienda digna se puede asegurar que en la legislación peruana es considerada un derecho fundamental, sin embargo, se puede demostrar que por diferentes circunstancias este derecho se ha visto vulnerado y peor aún a través del surgimiento del covid-19.

c. Se logro describir doctrinalmente y legislativamente que estas figuras jurídicas se encuentran estipuladas en el artículo 1315 del Código Civil, el cual establece que el caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, lo cual son medidas que puede ser incorporadas en un contrato de arrendamiento, sin embargo se puede evidenciar que características no favorecen a ninguna de las partes involucradas.

d. Al examinar de qué manera se viene aplicando las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento, se puede afirmar que en la actualidad son utilizadas de dos formas la primera por merito formalidad y por otro lado para el beneficio de alguna de las partes involucradas.

e. Se ha logrado determinar que las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento no presenta una adecuada protección jurídica frente al derecho a vivir una vida digna, ya que es demostrable que al incurrir en esta cláusula se desea poner fin al contrato establecido y la devolución del bien, sin embargo en la actualidad existen diferentes casos en los cuales son utilizados de forma inescrupulosas para no pagar con lo pactado correspondientemente, así mismo por otro lado también se puede evidenciar que la parte que en realidad se ha visto vulnerado por las diferentes circunstancias del covid-19 se le vulnera su derecho a una vivienda digna.

4.2. Recomendaciones

a. El estado peruano deberá actualizar los parámetros en los cuales se aplican el de caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento, para que de esta manera las repercusiones causadas por el surgimiento del covid-19 no afecten directamente el derecho a una vivienda digna.

b. Los juzgadores de justicia deberán tener en cuenta el derecho a una vivienda digna en los procesos de incumplimiento de contrato, así mismo deberán ser capacitados sobre las circunstancias que puede ser aplicable el caso fortuito o fuerza mayor.

c. El estado peruano deberá especificar adecuadamente en qué casos es aplicable la fuerza mayor o caso fortuito para que de esta manera no sean utilizados de la misma manera y perjudique el derecho a una vivienda digna.

REFERENCIAS

- Agudelo Orozco, J. (2021). *El covid-19 como evento de fuerza mayor y caso fortuito en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento*. [Tesis de Doctorado, Universidad de Caldas]. <https://repositorio.ucaldas.edu.co/bitstream/handle/ucaldas/16863/TESIS%20JUAN%20CAMILO%20AGUDELO%20OROZCO%20MAYO%202021.pdf?sequence=7&isAllowed=y>
- Alzamora Valdez, M. (2021). *¿Qué es la justicia?*, legis, <https://lpderecho.pe/justicia-clases-justicia-social/>
- Ardono, R. (2021). *La dignidad humana como principio biojurídico y como estándar moral de la relación médico-paciente*, WEB, <https://www.bioeticaweb.com/la-dignidad-humana-como-principio-biojuridico-y-como-estandar-moral-de-la-relacion-medico-paciente/#:~:text=La%20dignidad%20como%20principio%20jur%C3%ADdico,componente%20subjetivo%20de%20la%20dignidad.>
- Arias, M. (2006). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*, Lima, Gaceta Jurídica.
- Barboza, M. (2020). *Derecho humano a una vivienda digna y adecuada en el Perú y su necesario reconocimiento como derecho fundamental*. [Tesis de Titulación, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <http://repositorio.unprg.edu.pe:8080/bitstream/handle/20.500.12893/8201/BC-4621%20BARBOZA%20BECERRA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Barchi, L. (2020). *Reflexiones Jurídicas en tiempos del COVID-19: La fuerza mayor se hizo viral*, Lima, Actualidad Civil.
- Beraún, J. (2021). *Los contratos de arrendamiento y compraventa en el contexto de la Pandemia Covid-19*. Lima, Actualidad Civil.

- Bolaños, E. (2019). *El control de convencionalidad y las potestades del Presidente de la República*, Lima, Gaceta Constitucional.
- Castro Martínez, L. A. (2018). *El derecho a una vivienda digna: ¿derecho pragmático o simple afirmación de derecho?*, Revista San Gregorio, file:///C:/Users/USER/Downloads/Dialnet-EIDerechoAUnaViviendaDignaDerechoPragmaticoOSimple-6592044.pdf
- Chávez Mendoza, M. E. (2019). *Crédito mi vivienda como alternativa de solución en la adquisición de vivienda en la provincia de cusco 1999 – 2017*. [Tesis de Abogado, Universidad Andina del Cuzco]. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3420/Madigan_Tesis_bachiller_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Consultores, B. (2020). *Técnicas de recolección de datos para realizar un trabajo de investigación*, Online, <https://online-tesis.com/tecnicas-de-recoleccion-de-datos-para-realizar-un-trabajo-de-investigacion/>
- Córdova, E. (2017). *Ocaso del Estado peruano de derecho constitucional: la convencionalización del derecho nacional*, Chimbote, Crescendo.
- Craig Stedman (2020). *Gestión de datos*, Computer, <https://www.computerweekly.com/es/definicion/Gestion-de-datos>
- Cruz, J. (2020). *Arrendamientos post COVID-19*, RSM, <https://www.rsm.global/paraguay/es/news/arrendamientos-post-covid-19>
- Díaz, L.; Torruco, U.; Martínez, M. y Varela, M. (2013). *La entrevista, recurso flexible y dinámico*, Scielo, http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009

- Dueñas, J. L. (2021). *La pandemia cambia las reglas del alquiler en España*, Rtve, <https://www.rtve.es/noticias/20210123/pandemia-cambia-reglas-del-alquiler-espana/2066740.shtml>
- Espínola Orrego, G. (2017), *El derecho a una vivienda digna y adecuada en el ordenamiento jurídico español*. [Tesis de Doctorado, Universidad de Alcalá]. https://ebuah.uah.es/xmlui/bitstream/handle/10017/9143/TESIS_GildaEsp%C3%ADnolaOrrego.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Fernández Juárez, P. (2021). *La importancia de la técnica de la entrevista en la investigación en comunicación y las ciencias sociales. Investigación documental. Ventajas y limitaciones*, Sintaxis, <https://revistas.anahuac.mx/sintaxis/article/view/979/1025>
- Fernández, G. (2021). *Caso fortuito y fuerza mayor, comentarios al reciente precedente de su salud*, Lima, Gaceta Civil
- Gaceta Constitucional (2018). *Derecho a la vivienda digna y adecuada como derecho fundamental*. Revista Gaceta Jurídica & Procesal Constitucional. <https://gacetaconstitucional.com.pe/index.php/2018/09/14/derecho-a-la-vivienda-digna-y-adecuada-como-derecho-fundamental/>
- García, S. (2020). *Contratos en cuarentena: Covid-19 y cambio de circunstancias*, Lima, Gaceta jurídica.
- García, S. (2021). *Por qué no debemos distinguir entre caso fortuito y fuerza mayor, reflexiones desde el derecho contractual transnacional*, Lima, Gaceta Civil.
- Gestión (2021). *Congreso aprobó reforma constitucional que incorpora el acceso a la vivienda digna como derecho fundamental*. Revista Jurídica Gestión. <https://gestion.pe/peru/congreso-aprobo-reforma-constitucional-que-incorpora-el-acceso-a-la-vivienda-digna-como-derecho-fundamental-noticia/>

- Gobierno del Perú (2022). *Detectan perjuicio de S/ 86 mil en Beneficencia de Chiclayo por facilitar inmuebles sin renovar contratos*, <https://www.gob.pe/institucion/contraloria/noticias/584623-detectan-perjuicio-de-s-86-mil-en-beneficencia-de-chiclayo-por-facilitar-inmuebles-sin-renovar-contratos>
- Gonzales Fernández, A. I. (2020). *La supresión de la voluntariedad como principio de la mediación*, Indret, <https://indret.com/la-supresion-de-la-voluntariedad-como-principio-de-la-mediacion/>
- Gonzales, G y Leiva, L. (2019). *El contrato de arrendamiento*, Lima, Gaceta Jurídica.
- Häberle, P. (2003). *El estado constitucional*, Lima, PUCP.
- Hernández, R. (2018). *Metodología de la investigación científica*, México.
- La Ley (2020). *COVID-19, crisis sanitaria y retos del Derecho Civil: Entre la fuerza vinculante y la adecuación de los pactos contractuales*, Blog jurídico, <https://laley.pe/art/9619/covid-19-crisis-sanitaria-y-retos-del-derecho-civil-entre-la-fuerza-vinculante-y-la-adequacion-de-los-pactos-contractuales>
- Limo Sánchez, J. F. (2020). *Contratos de arrendamiento en tiempos de pandemia. ¿Qué hacer para que la demora en procesos de desalojo no dificulte negociación entre las partes y evitar que se rompa cadena de pagos?*, <https://lpderecho.pe/contratos-arrendamiento-tiempos-pandemia-demora-procesal-procesos-desalojo-no-dificulte-capacidad-negociacion-partes-evitar-rompa-cadena-pagos/>
- Margarito, M. (2009). *La toma de decisiones metodológicas en la investigación social: Un devenir entre la subjetividad y la objetividad*, CPU- e, https://www.uv.mx/cpue/num9/opinion/completos/margarito_decisiones.html

- Media (2021). *El consentimiento informado del paciente: qué es y cómo utilizarlo*, blog, <https://blog.signaturit.com/es/que-es-el-consentimiento-informado-del-paciente-y-como-obtenerlo-firmado-al-momento>
- Momberg, R. (2020). *La obligación del arrendatario durante la pandemia por coronavirus*, Alessandri, <https://alessandri.legal/obligacion-arrendatario-durante-la-pandemia-por-coronavirus/>
- ONU (2018). *Millones de personas viven sin techo o en casas inadecuadas, un asalto a la dignidad y la vida*. <https://news.un.org/es/story/2018/07/1437721>
- ONU (2020). *Mensajes claves COVID y vivienda*, https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/spanish_final_unhabitat_key_messages-covid19_and_housing.pdf
- ONU (2021). *El derecho a una vivienda adecuada*, Naciones Unidas, Derechos Humanos, https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf
- Ópere, M. (2022). *Comunicación y credibilidad, el reto del liderazgo*, P&A, <https://grupo-pya.com/comunicacion-y-credibilidad-el-reto-del-liderazgo/>
- Ortega Fernández, J. (2017). *La defensa del derecho a la vivienda en movimiento*. [Tesis de Doctorado, Universidad Miguel Hernández]. <http://dspace.umh.es/bitstream/11000/4531/1/TD%20Ortega%20Fern%C3%A1ndez%2C%20Javier.pdf>
- Pacheco, N. y Sales, L. (2011). *El derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva, los cambios del siglo XXI*, blog jurídico, <file:///C:/Users/USER/Downloads/Dialnet-EIDerechoALaVivienda-3977281.pdf>

- Pérez Camacho, E. (2020). *Preguntas y respuestas frecuentes sobre los contratos de arrendamiento*, Revista Bogotá, <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/preguntas-y-respuestas-sobre-contratos-de-arrendamiento>
- Pérez, G. (2007). *Investigación cualitativa, Retos e interrogantes, Técnicas y análisis de datos*, Artículo ResearchGate, https://www.researchgate.net/publication/337428163_Criterios_de_Calidad_y_Rigor_en_la_Metodologia_Cualitativa
- Pintado Julca, A. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. [Tesis de Abogado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrello]. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Plascencia Gonzáles, M. (2019). *Guía de entrevista y componentes de las reglas sociomorales*, Comie, https://www.comie.org.mx/congreso/memoriaelectronica/v10/pdf/area_tematica_06/ponencias/1743-F.pdf
- Rieckhof, A. (2020). *El covid-19 y la actividad inmobiliaria*, El Peruano, <https://elperuano.pe/noticia/109314-el-covid-19-y-la-actividad-inmobiliaria>
- Rioja Bermúdez, A. (2020). *La inejecución del contrato de arrendamiento en tiempos del COVID-19*. En la Revista La Ley. <https://laley.pe/art/9567/la-inejecucion-del-contrato-de->
- Ríos, M. (2018), *El derecho a la vivienda social digna Regularización de los asentamientos irregulares consolidados desde la perspectiva de la dignidad y de la eficiencia pública*. [Tesis de Doctorado, Universidad Complutense de Madrid]. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/47974/1/T40010.pdf>

- Rivero Medina, F. (2020). *¡Eureka! Encontramos la solución para los arrendamientos en tiempos de COVID-19*, pólemos, <https://polemos.pe/encontramos-la-solucion-para-los-arrendamientos-en-tiempos-de-covid-19/>
- Rodríguez Carranza, A. V. (2018). *El derecho de propiedad y su vulneración por la R.M. N° 102-2012- vivienda del programa techo propio*. [Tesis de Titulación, Universidad Señor de Sipan]. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4978/Rodr%C3%ADguez%20Carranza.pdf?sequence=1>
- Rodríguez, D. (2016). *Investigación básica: características, definición, ejemplos*, Lifeder, <https://www.lifeder.com/investigacion-basica/>
- Ruiz Tagle, J. (2019). “*¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015)*”. Revista de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v45n136/0717-6236-eure-45-136-0005.pdf>
- Salas Pachas, R. K. (2021). *Los contratos civiles frente al covid-19*, El Peruano, <https://elperuano.pe/noticia/123225-los-contratos-civiles-frente-al-covid-19>
- Sanfeliciano, A. (2002). *Diseños de investigación: enfoque cualitativo y cuantitativo*, La mente es maravillosa, <https://lamenteesmaravillosa.com/disenos-de-investigacion-enfoque-cualitativo-y-cuantitativo/>
- Scull, C. (2020). *Embajada en Perú brinda orientación jurídica a venezolanos desalojados durante pandemia*, Centro de comunicación nacional, <https://presidenciave.com/embajadas/embajada-peru-orientacion-juridica-desalojos-pandemia/>
- Sean Healy. (2021). *Neutralidad: ¿principio o herramienta?*, <https://www.msf.es/actualidad/neutralidad-principio-o-herramienta>

- Soria Palacios, F. (2020). *¿Qué hago con la renta de mi contrato de alquiler?: covid-19 y algunos escenarios generados en contratos de arrendamiento de locales comerciales,* Enfoque y derecho, <https://www.enfoquederecho.com/2020/04/05/que-hago-con-la-renta-de-mi-contrato-de-alquiler-covid-19-y-algunos-escenarios-generados-en-contratos-de-arrendamiento-de-locales-comerciales/>
- Ureta Escobedo, P. (2016). *Derecho a la vivienda en el Perú,* Revista Postgrado. Revista de la Universidad Católica de Santa María. http://scientiarvm.org/cache/archivos/PDF_516389047.pdf
- Vásquez Alonso, A. y Manassero, A. M. (2019). *La relevancia de la educación científica: actitudes y valores de los estudiantes relacionados con la ciencia y la tecnología,* RACO, <https://raco.cat/index.php/Ensenanza/article/view/132205>
- Villas Montecinos, D. (2018). *Derecho a la vivienda.* [Tesis de Maestría, Universidad de Chile]. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/152385/Derecho-a-la-vivienda-derecho-a-la-ciudad-y-produccion-social-del-habitat.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Westreicher, G. (2021). *Recolección de datos,* Economipedia, <https://economipedia.com/definiciones/recoleccion-de-datos.html>
- Zavaleta Cusirramos, C. M. A. (2019). *El derecho fundamental a la vivienda digna y posesiones informales en zonas de riesgo, Tacna, 2018.* [Tesis de Titulación, Universidad Privada de Tacna]. <https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/1104/Zavaleta-Cusirramos-Camila.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

ANEXOS

ANEXO 1 - Resolución de aprobación de título



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
RESOLUCIÓN N°0726-2022/FDH-USS

Pimentel, 20 de julio del 2022

VISTO:

El informe N° 0343-2022/FD-ED-USS de fecha 19 de julio del 2022, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, eleva el informe del docente de la asignatura de Investigación I la DRA. BARTUREN MONDRAGON ELIANA MARITZA, a fin de que se emita la resolución de aprobación del **Proyecto de Investigación (Tesis)** a cargo de los estudiantes registrados en el **semestre académico 2022-I, Y;**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 18° establece que: *"La educación universitaria tiene como fines la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica (...). Cada universidad es autónoma en su régimen normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico. Las universidades se rigen por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y de las leyes."*

Que, acorde con lo establecido en el Artículo 8° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"La autonomía inherente a las Universidades se ejerce de conformidad con lo establecido en la Constitución, la presente ley demás normativa aplicable. Esta autonomía se manifiesta en los siguientes regímenes: normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico".* La Universidad Señor de Sipán desarrolla sus actividades dentro de su autonomía prevista en la Constitución Política del Estado y la Ley Universitaria N° 30220.

Que, acorde con lo establecido en la Ley Universitaria N°30220; indica:

- Artículo N° 6°: Fines de la Universidad, Inciso 6.5) "Realizar y promover la investigación científica, tecnológica y humanística la creación intelectual y artística".

Según lo establecido en el Artículo 45° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"Obtención de Grados y Títulos; Para la obtención de grados y títulos se realiza de acuerdo a las exigencias académicas que cada universidad establezca en sus respectivas normas internas."*

Que, el Reglamento de Investigación de la USS Versión 8, aprobado con Resolución de Directorio N°015-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 72°: Aprobación del tema de investigación: El Comité de Investigación de la escuela profesional eleva los temas del proyecto de investigación y del trabajo de investigación que esté acorde a las líneas de investigación institucional a Facultad para la emisión de la resolución.
- Artículo 73°: Aprobación del proyecto de investigación: El (los) estudiante (s) expone ante el Comité de Investigación de la escuela profesional el proyecto de investigación para su aprobación y emisión de la resolución de facultad.

Que, Reglamento de Grados y Títulos Versión 07 aprobado con resolución de directorio N° 086-2020/PD-USS, señala:

- Artículo 21°: "Los temas de trabajo de investigación, trabajo académico y tesis son aprobados por el Comité de Investigación y derivados a la facultad o Escuela de Posgrado, según corresponda, para la emisión de la resolución respectiva. El periodo de vigencia de los mismos será de dos años, a partir de su aprobación (...).
- Artículo 24°: *"La tesis, es un estudio que debe denotar rigurosidad metodológica, originalidad, relevancia social, utilidad teórica y/o práctica en el ámbito de la escuela académico profesional (...)."*
- Artículo 25°: *"El tema debe responder a alguna de las líneas de investigación institucionales de la USS S.A.C."*

Que, visto el informe N° 0343-2022/FD-ED-USS de fecha 19 de julio del 2022, presentado por la Escuela Profesional de Derecho Empresarial, eleva el informe del docente de la asignatura de Investigación I la DRA. BARTUREN MONDRAGON ELIANA MARITZA, a fin de que se emita la resolución de aprobación de los temas de Proyecto de Investigación (Tesis) a cargo de los estudiantes registrados en el **semestre académico 2022-I**, quienes cumplen con los requisitos, por lo que se debe proceder a su inscripción respectiva, con fines de sustentación.

RESOLUCIÓN N°0726-2022/FDH-USS

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO APROBAR los **PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN (TESIS)** de los estudiantes descritos en la lista que forma parte de la presente resolución.

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN
1	PISCOYA REVOLLEDO FARAH ANGELICA	"DIFERENCIACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO ENTRE DAÑO MORAL Y DAÑO A LA PERSONA, CHICLAYO 2021"
2	SAUCEDO GONZAGA LUIS FERNANDO	"EL PRINCIPIO DE CONFIANZA Y SU IMPORTANCIA EN EL PROCESO PENAL MEDIANTE LA APLICACIÓN SISTEMÁTICO-TELEOLÓGICA"
3	- CHAVEZ MEDINA ANA CECILIA - SERRATO CESPEDES JACKELINE	"DAÑOS A LA PERSONA Y LOS EFECTOS JURÍDICOS EXTRA PATRIMONIALES TRAS LA RUPTURA DE LA UNIÓN DE HECHO, PERÚ - 2021"
4	- CORNEJO MERA MIREYA ANATOLIA - OROZCO SANTAMARIA JANETH VALERIA	"VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA A CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR"
5	HUAMAN AHUANARI BRENDA LESDY DEL ROCIO	"EL ARRESTO DOMICILIARIO CON BRAZALETE ELECTRÓNICO Y EL DELITO POR OMISIÓN A LA ASISTENCIA FAMILIAR. LAMBAYEQUE 2021"
6	SANDOVAL BONILLA YADIRA YAMILEE	"ACTOS CONTRA EL PUDOR DE MENORES E INSUFICIENTE ANÁLISIS PROBATORIO EN SENTENCIAS CONDENATORIAS. LAMBAYEQUE, 2021"
7	BRACO ACARO NATHALY DEL ROSARIO	"DERECHO A LA MUERTE EN CONDICIONES DIGNAS FRENTE AL HOMICIDIO PIADOSO EN LA LEGISLACIÓN PERUANA Y EL DERECHO COMPARADO, 2021"
8	- PERALES CABRERA DIANA YARITXA - SANCHEZ CORREA SHEYLA ALISON	"LA REGULACIÓN DE LOS BENEFICIOS SOCIALES Y LOS DERECHOS LABORALES DE LOS TRABAJADORES QUE SE ENCUENTREN BAJO CONTRATO PART-TIME"
9	CHINGAY MALCA KEVIN JHONATAN	"SUPUESTOS DE REPOSICIÓN Y DESPIDOS LABORALES INJUSTIFICADOS A CAUSA DE LA COVID-19. CAJAMARCA, 2021"
10	RODAS ALVAREZ MARIELA GRICELDA	"LAS BARRERAS BUROCRÁTICAS EN LOS PLAZOS DE LOS PROCESOS DE ALIMENTOS PARA ADULTOS MAYORES EN AMAZONAS – 2021"
11	FLORES HUARAND BRISSA	"INAPLICACIÓN DEL HOMICIDIO PIADOSO EN FUNCIÓN AL EJERCICIO DEL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DEL INDIVIDUO. LAMBAYEQUE, 2022"
12	- GRANDA CUEVA JESABELLA - ALVARADO CAMPOS YAMELI YOANI	"LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN A LAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA EN TIEMPOS DE CONFINAMIENTO FRENTE AL FEMINICIDIO, CHICLAYO - 2021"
13	RINCON BARRERA EUGENIA JESUS	"LOS MEDIOS DIGITALES DE INTERCAMBIO FINANCIERO COMO NUEVO MECANISMO DE ACTIVIDADES ILÍCITAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106"
14	BARCA CONTRERAS KARINA	"EL CONTRATO LABORAL COMO REQUISITO PARA EL BENEFICIO PENITENCIARIO FRENTE AL HACINAMIENTO EN EL ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE CHICLAYO 2021"

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER que las áreas competentes tomen conocimiento de la presente resolución con la finalidad de dar las facilidades para la ejecución de la presente investigación.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

Dra. Dioses Lescano Neily

Decana de la Facultad de Derecho y Humanidades

Mg. Delgado Vega Paula Elena

Secretaria Académica Facultad de Derecho y Humanidades



INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

“VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA A CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR”

Estimado especialista, la aplicación de este instrumento servirá para poder hacer un estudio sobre el tema de investigación: **“VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA A CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR”**, con el fin de poder recopilar datos para el trabajo de obtención de grado académico de la Universidad Señor de Sipán – Facultad de Derecho.

MARQUE CON UNA X LA RESPUESTA CORRECTA, SIENDO LOS VALORES:

TD Totalmente en desacuerdo	D Desacuerdo	NA No opina	A De acuerdo	TA Totalmente de acuerdo
1	2	3	4	5

Pregunta	TD	D	NA	A	TA
¿Considera usted que se incumplió con los contratos de arrendamientos en el tiempo de la pandemia Covid 19?					
¿Considera usted que se vulneró el derecho a la vivienda en la época de la pandemia?					
¿Considera usted que el Estado protege el derecho a la vivienda como derecho fundamental frente a los casos fortuitos o de fuerza mayor?					

¿Considera usted que la legislación peruana presenta vacíos legales respecto a la protección del Derecho a la vivienda?					
¿Se aplicó la figura de caso fortuito o de fuerza mayor frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento?					
¿Considera usted que las cláusulas de casos fortuitos o fuerza mayor, deban proteger de igual forma al arrendado como al arrendatario?					
¿Cree usted se deba incorporar clausulas específicas de casos fortuitos o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento para proteger los derechos a una vivienda?					
¿Considera usted que se incumple con el contrato de arrendamiento cuando no se respeta las cláusulas de caso fortuito o fuerza mayor, vulnerando el derecho a la vivienda?					
¿Cree usted que la falta de una regulación jurídica frente a las consecuencias de un caso fortuito o fuerza mayor afecta directamente a la población peruana?					
¿Cree usted se deba realizar un análisis a la regulación de los contratos de arrendamientos?					

Gracias.

ANEXO 3 - Validación del instrumento

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Isique García, Julio Enrique

1.2 Cargo e institución donde labora: Consultorio & Asesoría Legal “Isique García”

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4. Autor(es) de Instrumento:

- Cornejo Mera, Mireya Anatolia.
- Orozco Santamaría, Janeth Valeria.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X	

ANEXO 4 – Autorización para recojo de información



ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE LAMBAYEQUE
Fundado el 10 de Julio de 1922
www.icallambayeque.org.pe
Email: icallambayeque@gmail.com

EL DECANO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE LAMBAYEQUE, que suscribe

ACREDITA

Que las estudiantes Cornejo Mera Mireya Anatolia y Orozco Santamaria Janeth Valeria, para que en su condición de estudiantes de la Facultad de Derecho y Humanidades del XII ciclo de la Universidad Señor de Sipán, apliquen encuestas o cuestionarios a los colegas de la Orden que tengan a bien aceptar su participación, acciones de investigación que les servirán para la elaboración de su tesis: "Vulneración del derecho a la vivienda a consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por caso fortuito o fuerza mayor".

Chiclayo, 30 de noviembre del 2022.

ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE LAMBAYEQUE
Fundado el 10 de Julio de 1922
Dr. Carlos Manuel Martínez Obitias
DECANO

Esquina José C. Mariátegui • Los Rosales • José León Barandiarán
Urb. Del Abogado "Arturo Cabrejos Falla" • Tel. 074-226262 CHICLAYO
PERÚ

ANEXO 5 – Matriz

“Vulneración del derecho a la vivienda a consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por caso fortuito o fuerza mayor”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	CATEGORIZACIÓN		METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	1. CATEGORÍA Derecho de vivienda		ENFOQUE
¿Se vulnera el Derecho a una vivienda a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento?	Determinar porque se vulnera el Derecho a una vivienda a consecuencia de un caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento.			Cuantitativo
		Sub Categorías:	Indicadores	Tipo de Investigación
		Derecho constitucional	Condiciones básicas necesarias Interés social Financiamiento de viviendas	Básica
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS			Nivel de Investigación
PROBLEMA ESPECÍFICO 01: ¿Es considerado como un derecho fundamental dentro de la legislación peruana tener derecho a una vivienda?	OBJETIVO ESPECÍFICO 01: Analizar el derecho a la vivienda como Derecho fundamental en la Legislación peruana.	Servicio esencial	Conexión de derechos fundamentales Recursos presupuestales Acceso equitativo y descentralizados	Descriptivo
				Propositivo
				Diseño estudio de caso
				Población Especialistas en Derecho Civil.
		2. CATEGORÍA		Muestra

<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 02:</p> <p>¿En qué casos doctrinarios y legislativos dentro de la legislación peruana se aplica un caso fortuito o fuerza mayor?</p>	<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 02:</p> <p>Describir doctrinalmente y legislativamente cuando se considera un caso fortuito y fuerza mayor en la legislación peruana.</p>	<p>Caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de arrendamiento</p>		<p>De 30 encuestados.</p>						
<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 03:</p> <p>¿De qué manera los contratos de arrendamiento aplican en sus cláusulas el caso fortuito o fuerza mayor?</p>	<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 03:</p> <p>Examinar de qué manera los contratos de arrendamiento aplican en sus cláusulas el caso fortuito o fuerza mayor.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="774 414 981 526">Sub Categorías:</th> <th data-bbox="981 414 1228 526">Indicadores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="774 526 981 974">Caso fortuito</td> <td data-bbox="981 526 1228 974">Elemento natural Ausencia de culpa Impredecible</td> </tr> <tr> <td data-bbox="774 974 981 1310">Fuerza mayor</td> <td data-bbox="981 974 1228 1310">Acontecimiento extraordinario Hecho ajeno Inevitabilidad</td> </tr> </tbody> </table>	Sub Categorías:	Indicadores	Caso fortuito	Elemento natural Ausencia de culpa Impredecible	Fuerza mayor	Acontecimiento extraordinario Hecho ajeno Inevitabilidad	<p>Técnicas de Recolección de Datos</p>	<p>Encuesta Análisis de estudio de caso: Expediente N.º 00011-2010-P1/TC</p>
Sub Categorías:	Indicadores									
Caso fortuito	Elemento natural Ausencia de culpa Impredecible									
Fuerza mayor	Acontecimiento extraordinario Hecho ajeno Inevitabilidad									
<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 04:</p> <p>¿Se presenta una protección jurídica de los contratos de</p>	<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 04:</p> <p>Determinar si se presenta una protección jurídica</p>			<p>Instrumentos de Recolección de Datos</p>						
				<p>Cuestionario</p>						

arrendamiento ante caso fortuito o fuerza mayor?	de los contratos de arrendamiento ante caso fortuito o fuerza mayor.		
--	--	--	--

ANEXO 6 - Jurisprudencia



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 00011-2010-PI/TC
LIMA
32 CONGRESISTAS DE LA REPÚBLICA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
PLENO JURISDICCIONAL
00011-2010-PI/TC

SENTENCIA
DEL PLENO JURISDICCIONAL DEL
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

32 Congresistas de la República
contra
la Municipalidad Metropolitana de Lima

Asunto:

Demanda de inconstitucionalidad interpuesta por 32 Congresista de la República, contra el artículo 1.11 y contra el artículo 6 de la Ordenanza N° 1020-MML que modifica la zonificación de los usos del suelo del Cercado de Lima, aprobada por la Ordenanza N° 893-MML.

Magistrados firmantes:

MESÍA RAMIREZ
ÁLVAREZ MIRANDA
BEAUMONT CALLIRGOS
CALLE HAYEN
ETO CRUZ
URVIOLA HANI



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ya que observo que por ordenanza municipal –de manera encubierta- se está disponiendo la expropiación de las viviendas de los integrantes del asentamiento humano “Dos de Mayo”, aspecto que está reservado única y exclusivamente al Congreso de la República, contraviniendo a la vez con dicha disposición el derecho fundamental a la propiedad reconocido en el artículo 2°, inciso 16) y artículo 70° de la Constitución del Estado. Claro está debo señalar que con lo expuesto no quiero expresar que dichas personas deben permanecer en dicho lugar expuestas a un peligro inminente, pero si considero que tal procedimiento debe realizarse por los conductos constitucionales establecidos, ya que de lo contrario más tarde se pondría en peligro la propiedad de cualquiera de nosotros quienes podríamos vernos afectados por una disposición municipal que inconstitucionalmente nos privaría de nuestra propiedad.

20. Finalmente y en relación a las personas que sin haber obtenido título de propiedad pero que conducen viviendas a título de propietarios, en dicho asentamiento humano o fuera de él, con aceptación de la Municipalidad correspondiente o sin ella, no podemos desconocer que en nuestro medio el Registro de Propiedad Inmueble no resulta constitutivo de tal derecho puesto que la gran mayoría de inmuebles en nuestro territorio no se encuentran registrados, señalando el artículo 949° del Código Civil que “la sola obligación enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, ...” señalando dicha ley las diversas formas de adquisición de la propiedad y las garantías para la conservación de esta como de la posesión, también las presunciones a favor del poseedor y la imprescriptibilidad de la reivindicación (artículo 927° del Código Civil). Todas estas precisiones nos dicen que la única forma de admitir el desalojo que ha dispuesto por el Concejo Metropolitano de Lima es previo pago, al contado, del valor justipreciado de los bienes en poder de los conductores, a través de una ley de expropiación que hasta hoy no se ha emitido.

21. Por ende debo expresar que deben tomarse medidas inmediatas a efecto de que se evite un caos social y miles de familias dispersas sin un lugar en el que puedan habitar. Señalo esto porque no podemos ser ajenos al problema sobre la vivienda que sufre el país, situación por la que encontramos que actualmente existen personas que –en busca de una vivienda- se ven obligadas a instalarse en diversos lugares de la república a fin de subsistir, aunque de manera irregular. Es por ello que considero necesario realizar una reflexión respecto de la realidad que aqueja a nuestro país, no pudiendo mantenernos indiferentes a dicha situación.

Por lo expuesto mi voto es porque se declare **FUNDADA** en parte la demanda de inconstitucionalidad en el extremo que se cuestiona el artículo 6° de la Ordenanza Municipal N° 1020-MML, por contravenir los artículos 2°, inciso 16) y 70° de la Carta Constitucional del Estado; e **INFUNDADA** la demanda de inconstitucionalidad en lo demás que contiene.

SR.
VERGARA GOTELLI

Lo que certifico:


LITIA RAMÍREZ ALTAMIRA CARRERA
SECRETARÍA DE PLAZA