

# INDEBIDA APLICACIÓN DE LA EXCESIVA ONEROSIDAD EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO\*

## *IMPROPER APPLICATION OF "EXCESSIVE ONEROSITY" IN REAL STATE*

*Gilberto Mendoza del Maestro\*\**

### **Resumen**

En el presente texto se revisa los supuestos de aplicación indebida de la figura de la excesiva onerosidad de la prestación.

**Palabras clave:** derecho inmobiliario, excesiva onerosidad, COVID-19

### **Abstract**

This article analyses the instances of improper application of the "excessive onerosity" provision in the real state sector.

**Keywords:** real state, excessive onerosity, COVID-19

### **Introducción**

El título que voy a tratar el día de hoy parte en negativo. Me hubiera gustado preparar una exposición describiendo el desarrollo de las figuras de la excesiva onerosidad o la imposibilidad sobreviniente a propósito de lo que estamos viviendo en el Perú a partir de las restricciones sanitarias.

Entre los efectos negativos que conlleva esta situación de confinamiento, tenemos la oportunidad de validar la utilidad de ciertas figuras de nuestro ordenamiento a fin de resolver los casos que se vienen presentando, muchos de los cuales se originan en la falta de previsibilidad en los contratos de lo que viene aconteciendo en nuestro país.

---

\* Algunas ideas presentes en este texto ya se han desarrollado en Mendoza, G. (2020). El Servicio Educativo escolar privado y la Geschäftsgrundlage. *Enfoque Derecho*, disponible en <https://www.enfoquederecho.com/2020/04/20/el-servicio-educativo-escolar-privado-y-la-geschäftsgrundlage/> y Mendoza, G. y Pareja, V. (2021). La inscripción de las Asambleas Virtuales. *Enfoque Derecho*, disponible en <https://www.enfoquederecho.com/2021/04/09/la-inscripcion-de-las-asambleas-virtuales/>

\*\* Profesor de Derecho Civil a tiempo completo de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Coordinador del Observatorio Inmobiliario y Mercantil – OIM. Miembro del Grupo de Investigación de la Universidad Carlos III de Madrid - DERINRE.

Desde diversos sectores se ha venido alegando que existía imprevisibilidad absoluta de la situación; en otros casos se ha afirmado que la situación era previsible, dado que ha sido un evento que no sucedió de un día para otro, sino que, por el contrario, se fue dando paulatinamente en otros países previamente a las diversas medidas que se adoptaron en nuestro país.

Ahora bien, en el Perú ha ocurrido algo muy particular en la difusión de contenido jurídico en diferentes plataformas y medios, dado que se ha extendido en su tratamiento la aplicación de figuras como la excesiva onerosidad a situaciones en que no se aplica. Evocaciones de autoridad a profesores alemanes e italianos sostendrían estas posiciones, las cuales se han brindado sin lugar a un análisis debido, afirmando inexactitudes en capacitaciones a aquellos que resuelven conflictos en nuestro país: los jueces.

Entonces, la idea de la presente exposición es explicar brevemente la situación de emergencia sanitaria en nuestro país, luego dar una mirada a la alteración de las circunstancias para aterrizar en el art. 1440 de nuestro Código Civil. Una vez descrito el supuesto normativo de la excesiva onerosidad de la prestación (EOP), vamos a indicar los tres supuestos que han sido evocados como supuestos de hecho concreto de la EOP actualmente, verificando si están contenidos en ella.

## 1. Situación de emergencia sanitaria

En primer lugar, debemos recopilar evidencias de la situación en la cual nos encontramos, no solo porque es distinta a cualquier otra que recientemente se haya dado, sino porque las medidas adoptadas por el Gobierno fueron muy estrictas al inicio.

El 11 de marzo de 2020 se publicó el Decreto Supremo N° 008-2020-SA<sup>1</sup>, el cual, en su artículo 1, dispuso declarar en emergencia sanitaria a nivel nacional, por el plazo de noventa (90) días calendario, y el D.S. N° 044-2020-PCM<sup>2</sup>, el cual estableció una inamovilidad que fue ampliada mediante sucesivos decretos supremos.

Esta situación de emergencia sanitaria afectó a las personas tanto en sus relaciones con otros sujetos así como en su esfera privada. Como muestra de ello, en el ámbito jurídico, podemos mencionar los problemas que ocurrieron para las sesiones de las personas jurídicas. Asimismo, encontramos el supuesto de las clases presenciales y virtuales en el nivel escolar.

Al declararse el régimen de inamovilidad, ciertas actividades fueron limitadas, dado que la presencialidad era un requisito para su ejecución. En el caso de las personas jurídicas, precisamente de las sociedades y asociaciones,

1 Decreto Supremo N° 008-2020-SA, Decreto Supremo que declara en Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario y dicta medidas de prevención y control del COVID-19. Disponible en: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-declara-en-emergencia-sanitaria-a-nivel-decreto-supremo-n-008-2020-sa-1863981-2/>.

2 Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19. El Peruano. Disponible en: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-declara-estado-de-emergencia-nacional-po-decreto-supremo-n-044-2020-pcm-1864948-2/>

casi la totalidad de estatutos no previeron la posibilidad de tener que realizar sesiones virtuales. Esto generó que, con el transcurso del tiempo, dada la imposibilidad de llevarse a cabo dichas sesiones, las personas jurídicas se tornasen acéfalas.

Es por ello que se emitió el Decreto de Urgencia N° 100-2020<sup>3</sup>, el cual brindó la facultad a las sociedades, asociaciones, fundaciones, comités u otras personas jurídicas reguladas por leyes especiales, la posibilidad de convocar y celebrar juntas generales o especiales de accionistas y/o asamblea general de manera virtual o no presencial, incluso si estas no se encuentran en el estatuto.

Otro caso fue la disposición de cambiar legalmente la prestación de los servicios educativos de forma temporal, de una ejecución presencial a una virtual. La Resolución N° 079-2020-MINEDU, del 12 de marzo de 2020, dispuso, en su artículo 2.1, la suspensión del servicio educativo hasta el 29 de marzo de 2020, debiendo reprogramarse las horas lectivas, situación que no afectaba el pago de las pensiones siempre y cuando: (a) Se apruebe el plan de recuperación de las horas lectivas, (b) Se comunique dicho plan a los usuarios del servicio, y (c) Se cumpla con el plan.

El 31 de marzo de 2020, mediante la Resolución Ministerial N° 160-2020-MINEDU, se dispuso el inicio del año escolar a través de la implementación de la estrategia denominada “Aprendo en casa”, a partir del 6 de abril del 2020, para las instituciones públicas, debiendo el 4 de mayo tanto las instituciones educativas públicas y de gestión privada, reiniciar las clases presenciales de forma gradual.

Ahora bien, la norma dio la posibilidad —en el caso de las instituciones privadas— de prestar el servicio educativo a distancia hasta antes del 4 de mayo de 2020, siempre y cuando tales instituciones dispusieran de las metodologías y herramientas apropiadas para dicho fin, debiéndose comunicar la adaptación del plan de recuperación a los usuarios del servicio educativo.

El 3 de abril de 2020 se aprobó la norma técnica denominada “Disposiciones para la prestación del servicio de educación básica a cargo de instituciones educativas de gestión privada, en el marco de la emergencia sanitaria para la prevención y control del COVID-19”, mediante la Resolución Ministerial N° 090-2020-MINEDU. Dicha norma técnica definió el servicio educativo a distancia como modalidad de estudio no presencial, la cual es supervisada por la UGEL.

El 18 de abril de 2020, el presidente de la República anunció que las clases no iban a reiniciarse el 4 de mayo, sino hasta nuevo aviso (Redacción Gestión, 2020), con lo cual actualmente tenemos en la realidad una suspensión del servicio educativo en la modalidad presencial y una migración al sistema a distancia, por lo que se puede entender que, mediante la Resolución Ministerial N° 160-2020-MINEDU, se ha dispuesto una dación en pago legal para la prestación de servicios educativos.

3 Antecedentes normativos encontramos en el Decreto de Urgencia N° 056-2020 (entidades bajo competencia de la Superintendencia del Mercado de Valores) y el Decreto de Urgencia N° 075-2020 (cooperativas) en los cuales previamente se autorizó a llevar a cabo sesiones virtuales, siendo ahora la Ley N° 31029.

Casos como los anteriormente mencionados, las asambleas virtuales y la prestación de servicios educativos, requirieron de una norma para poder despejar la incertidumbre frente a una situación que fue imprevisible para los ciudadanos afectados. Ahora bien, no en todos los supuestos existió una norma que definiera los conflictos presentados, por lo que la interpretación e integración fueron vitales para la solución de conflictos que —normalmente— los contratos no habían previsto *ex ante*.

## 2. La alteración de las circunstancias y la *geschäftgrundlage*

Luego de celebrar un contrato, todo el programa contractual que se regula debe aplicarse y ejecutarse según lo dispuesto por las partes. Sin embargo, existen diversos casos en los que las circunstancias cambian, se alteran, y esto puede repercutir (*rebus sic stantibus*) o no (*pactan sunt servanda*) en la ejecución del contenido contractual.

Así pues, Windscheid (1859) buscó, en el siglo XIX, explicar el cambio de las circunstancias a partir de su teoría de la presuposición (*voraussetzung*), desarrollando el concepto de una condición no desarrollada (*unentwickelte bedingung*) que traduce como aquella condición no expresada o no tomada en cuenta en el momento de la celebración del contrato, por lo que, posteriormente, el cambio de las condiciones de la presuposición (*voraussetzung*) crea una discrepancia entre la voluntad de los efectos (*der wirkliche wille*) y la voluntad real (*der eigentliche wille*) (Windscheid, 1859). La posición crítica fue manifestada por Lenel, quien ubicó a la *voraussetzung* entre el motivo no manifestado y la condición recíprocamente convenida (Lenel, 1859, p. 216).

Posteriormente, Oertmann (1921) busca objetivizar la posición de la *voraussetzung*, aunque parte por entenderla como una representación psicológico-real que determina la decisión de una de las partes; define como hechos relevantes aquellos que fueron manifestados por una de las partes y conocido por la otra, creando una especie de representación común de la realidad. Tomando en consideración estas ideas, se plantea la distinción *subjective und objective geschäftsgrundlage*, a fin de tratar de objetivizar aún más la base del negocio.

Si bien la construcción es doctrinal y mediante los pronunciamientos judiciales en Alemania, consideramos que nos sirve aquella que remite la valoración a la interpretación del contrato a través de la buena fe a fin de luego determinar el programa contractual, verificar la existencia o no de una reserva implícita que sea el presupuesto que tuvieron las partes contratantes para determinar la obligatoriedad del mismo (Krückmann, 1929).

Este concepto de Krückmann puede ser muy útil para ciertos casos en el Perú, tomando en consideración que nosotros no contamos con el parágrafo § 313 BGB vigente. Entonces, a partir de lo dispuesto en el art. 168 del Código Civil, podemos, a través de la buena fe, determinar que las partes celebraron el contrato dentro de condiciones objetivas, el cual no se hubiese celebrado si las circunstancias hubiesen sido distintas.

### 3. El artículo 1440 del Código Civil

La regulación de la excesiva onerosidad de la prestación se reconduce al art. 1440 del Código Civil, el cual regula:

Artículo 1440.- En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles [énfasis añadido], la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad.

Si ello no fuera posible por la naturaleza de la prestación, por las circunstancias o si lo solicitara, el demandado, el Juez decidirá la resolución del contrato. La resolución no se extiende a las prestaciones ejecutadas. (Código Civil, 1984)

Este art. tiene como antecedente el 1467 del Codice Civile Italiano:

1467. Contratto con prestazioni corrispettive. Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili [énfasis añadido], la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458.

La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.

La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto. (Codice Civile Italiano, 1942)

La exposición de motivos del art. 1440 nos indica algunos elementos condicionantes de la excesiva onerosidad de la prestación (Arias-Schreiber, 2015):

1. La presencia de contratos de ejecución continuada, periódica y diferida.
2. La posibilidad de obtener una prestación excesivamente onerosa por acontecimientos posteriores de carácter extraordinario e imprevisible.
3. El derecho del perjudicado con la alteración del equilibrio contractual a solicitar ante el juez que reduzca la prestación o aumente la contraprestación para cesar la excesiva onerosidad. Y únicamente en la hipótesis de que esto no fuese posible debido a factores que el mismo artículo 1440 señala, el juez dispondrá la resolución del contrato, pero respecto del futuro, ya que las prestaciones ejecutadas constituyen hechos consumados.

Se definen las prestaciones a cumplir por ambas partes al momento de celebrar el contrato (M0), las cuales se van a ejecutar en el devenir del contrato (M1); existe un periodo entre M0 y M1 en el cual pueden aplicarse los supuestos de EOP.

Entonces, vamos a verificar que en el momento M0 las prestaciones X1 o Y1 van a tener un determinado valor, pero en el momento M1 dichas prestaciones X1 o Y1 van a tener un valor distinto. Esta variación es significativa, pero no impide el cumplimiento de la prestación, por lo que aún se puede ejecutar.

Ahora bien, lo que resalta de la situación es que las condiciones del contrato se alteran a tal punto que alguna de las partes en el devenir del contrato asume un excesivo sacrificio o una significativa utilidad menor, que ninguna de las partes tenía presente al momento de la celebración del contrato.

Esta no previsión de la situación en M1, en nuestro ordenamiento ha sido acogida al igual que con el requisito de la extraordinariedad y, asimismo, jurisprudencial así como doctrinariamente se ha incluido al de inevitabilidad.

Entonces, vamos a enfocarnos en supuestos en los que las prestaciones se definen en un momento M0, el cual puede ser el transporte de alimentos perecibles, pero posteriormente se da un fenómeno climatológico M1, que si bien no coloca a las partes en un supuesto de imposibilidad de la prestación, sí hace que el costo de la misma no pueda sostenerse, dado que la operación económica varía sustancialmente, por lo que una de las partes debería asumir en principio dicha situación, respetando las condiciones iniciales del contrato —*pacta sunt servanda*— respecto del riesgo asumido.

Ahora bien, el Código Civil toma la posición de que esta situación puede ser insostenible, y que dicha alteración de las circunstancias debe ser asumida por ambas partes, no solo por una de ellas, por lo que dispone la reducción o aumento de la prestación, o la extinción del contrato.

#### **4. Supuestos de no aplicación de la EOP**

Habiendo brindado información básica —que consideramos necesaria— sobre la EOP, debemos analizar si su aplicación en el ámbito inmobiliario puede sostenerse en los diferentes supuestos que he traído para comentario.

El primero de los supuestos es el arrendamiento para vivienda, el segundo es de los arrendamientos de locales comerciales, y, finalmente, el caso de los pagos de las cuotas en la adquisición de departamentos.

##### **4.1. Arrendamiento para viviendas**

En los últimos meses hemos visto cómo muchas personas en el Perú han perdido su trabajo, ya sea temporalmente o de manera permanente, o han visto reducidos los ingresos que percibían mensualmente, debido a la situación en la que nos encontramos.

Evidentemente, sin ingresos, una parte importante de la población ha tenido que destinar sus recursos para su subsistencia, dejando de cumplir con las obligaciones referentes, por ejemplo, al alquiler de vivienda.

El alquiler de viviendas es un mercado —formal e informal— muy importante en nuestro país, no solo por el ámbito económico, sino especialmente por el social, el cual se ha visto dinamizado por la inmigración de personas provenientes de Venezuela.

No obstante la importancia del mercado, gran parte del mercado de alquileres para la vivienda no es formal: no existe un contrato de por medio, o si existe, no es formalizado por el temor del pago de impuestos que genera.

En este escenario se debe analizar el incumplimiento de pago en el mercado de alquileres, en el cual se ha alegado como remedio la EOP. Es decir, ante la falta

de liquidez del arrendatario, por no contar con ingresos laborales, se recurre a la EOP para señalarse que la prestación se ha tornado onerosa.

Consideramos que esta percepción no es correcta. En primer lugar, no existe una modificación de las circunstancias de las prestaciones —tal cual lo indicamos líneas arriba—, sino que el problema es que uno de los sujetos se ve en la imposibilidad de seguir cumpliendo, tal como se planteó en el contrato, por situaciones que ocurren dentro de su esfera jurídica, mas no por variaciones en las prestaciones en sí.

Es decir, el valor de la prestación es similar entre el momento M0 y M1, y si bien nos encontramos frente a supuestos de imprevisibilidad de la situación de confinamiento y las medidas que se dieron, estas no son suficientes para configurar la EOP.

Es importante tomar esto en cuenta, dado que, a diferencia de otros ordenamientos, heterónomamente no existen disposiciones para estos casos en los que el supuesto de hecho contenga este caso en específico.

La mirada, entonces, debe estar dirigida a los contratos; en estos, en la gran mayoría de casos, no se ha previsto lo que ha acontecido en los últimos meses. Por lo tanto, existen diferentes enfoques que se pueden brindar.

Por un lado, la protección de arrendatario, según la cual, dadas las circunstancias, no se puede exponerlo a quedarse sin vivienda a pesar de su incumplimiento, por lo que quizá se puede recurrir a la buena fe para suspender el remedio de la resolución por incumplimiento, por lo menos temporalmente.

La situación que vivimos genera la incertidumbre sobre a quién se debe tutelar. Una solución como la planteada parte de supuestos particulares, es decir, a partir de la imagen de que quien arrienda tiene otros ingresos, por lo que puede asumir —por lo menos temporalmente— los costos. No obstante que pueda ser la situación de gran parte del mercado de arrendamientos, también es cierto que no son pocos los casos en que los alquileres son la fuente de financiamiento o subsistencia para muchos arrendadores.

Entonces, existe el gran inconveniente de definir a quién privilegiamos y a quién subordinamos su interés. Esta decisión no es sencilla y también se debe tomar en consideración la situación de nuestro ordenamiento.

La realidad es que los procesos de resolución de contrato o de desalojo no son cortos, sino que pueden durar muchos años. Por ello, si un arrendador decide resolver el contrato por incumplimiento de pago de la renta y exige retomar la posesión, esto va a demorar un tiempo prolongado. Incluso, actualmente no se pueden ejecutar los desalojos para evitar o no exponer a contagios del COVID-19.

Entonces, en la práctica, si bien está expedito el camino para la resolución, para retomar la posesión se va a recorrer un tránsito largo. Es probable que, con este dato, las partes puedan verse forzadas a una renegociación, apartándose de cualquier configuración de la EOP.

#### 4.2. Arrendamiento de locales comerciales

Durante la época de confinamiento, los locales comerciales fueron afectados — dada la restricción de tránsito— por la imposibilidad de venta de producción o prestación de servicios al encontrarse cerrados. Debido a ello, al igual que en el punto anterior, se ha argumentado que frente a esta situación la renta que se debe pagar por el arrendamiento se torna “excesivamente onerosa”.

Podríamos indicar que la solución —y el problema— es igual a lo comentado en el caso de los arrendamientos para la vivienda; sin embargo, consideramos que existen elementos que configuran un supuesto distinto.

En primer lugar, la necesidad del espacio es para producir productos que puedan comercializarse al público, a diferencia del supuesto de viviendas, dado que su uso es para el beneficio “interno” del arrendatario. En segundo lugar, en el caso de las viviendas, el uso satisface el fin del contrato; en cambio, en el caso de los alquileres para locales comerciales, el uso del espacio no satisface el fin del contrato. Finalmente, en el caso de viviendas, la contraprestación es la que se incumple por supuestos del entorno del arrendatario; en cambio, en el caso de los locales comerciales, no solo es la contraprestación la que se ve afectada, sino también el acceso a la prestación, debido a las medidas de inamovilidad. Estas tres diferencias no solo sirven para distinguir ambos supuestos, sino también para evidenciar que en ninguno de ellos es pasible la EOP como mecanismo de solución.

Debemos tomar en cuenta, en este caso de locales comerciales, que el uso del bien se sigue dando, dado que, probablemente, los instrumentos y materiales deben encontrarse en el local, funcionando como un supuesto de contrato de depósito. Ahora bien, es evidente que el valor del depósito no es equiparable al valor de la renta, pero puede realizarse una aproximación, a fin de que esto sea considerado en una posible renegociación.

El gran problema se encuentra en la exigencia del pago de la renta íntegra, dado el uso por parte del arrendatario. Si en el contrato no se ha dispuesto nada en concreto, la exigencia es debida.

No obstante, el ordenamiento permite la construcción de opciones para afrontar estos casos, como la frustración del fin del contrato. Es decir, si el fin que las partes establecieron fue alquilar un establecimiento comercial para la venta de productos, si estos productos no se pueden vender por imposibilidad no imputable de las partes, podrán suspenderse las prestaciones o dejar sin efecto el contrato.

Otra opción es alegar, por parte del arrendatario, el uso de la buena fe para suspender temporalmente el uso del remedio de la resolución. Encontramos esta medida razonable, dada la situación de cientos de empresas que no han podido sostener la balanza económica de su ingresos y egresos, por lo que debería limitarse temporalmente el ejercicio de la resolución por incumplimiento.

En ninguno de los supuestos propuestos evocamos la EOP. En el caso de los locales comerciales, las prestaciones son el uso del bien y el dinero de la contraprestación. Estos bienes como tales no sufren variación en el M0 al M1, por lo que estamos lejos de los cauces del art. 1440.



### **4.3. Compraventa de departamentos en planos**

En el caso de los departamentos en planos, se ha planteado como medida la reducción de las cuotas de pago en solidaridad con los casos de suspensión perfecta de labores que ha privado de ingresos a muchos trabajadores.

Entonces, en estos casos de condición legal, dado que se ha suspendido el efecto de transferencia, pero se viene ejecutando el pago de cuotas, se propone el uso de la EOP.

Tal como señalamos en los otros dos supuestos, el uso de la EOP para estos casos no es aplicable, debido a que en este último, por ejemplo, ni la prestación ni la contraprestación se han tornado onerosas, sino que existen algunos inconvenientes para el pago de las cuotas.

Si bien la línea de solución la construimos en función de la buena fe como medio de inaplicación temporal del remedio de la resolución del contrato, debemos tomar en cuenta que el pago de las cuotas también sirve para generar liquidez para la viabilidad del proyecto. Por ello, una solución masiva en este sentido puede generar incumplimiento frente a otros propietarios.

### **Conclusiones**

En resumen, advertimos que hay que tener bastante cuidado con la aplicación de ciertas figuras o determinadas instituciones. En este caso, consideramos que se le está dando a la excesiva onerosidad un valor que está previsto para algunos casos en concreto, pero a raíz de la coyuntura de la pandemia se ha buscado adaptarlo, lo cual no ha sido adecuado, al menos en los tres supuestos previamente manifestados.

Los cauces de la EOP son marcados, por lo que no se puede aplicar a otros supuestos sin analizar su pertinencia. Si existen remedios o se pueden construir soluciones razonables a partir de la evaluación de los intereses a proteger, consideramos que es innecesario recurrir a figuras que son inaplicables.



## BIBLIOGRAFÍA

- Arias-Schreiber, M. (2015). "Libro de obligaciones: Código Civil - Exposición de Motivos y Comentarios" (Tomo VI, 2ª ed.), Thomson Reuters.
- Código Civil. Artículos 168 y 1440. 1984 [Perú]
- Codice Civile Italiano. REGIO DECRETO 16 marzo 1942-XX, n. 262. Artículo 1467. 1941, [Italia]
- Decreto Supremo N° 008-2020-SA, Decreto Supremo que declara en Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario y dicta medidas de prevención y control del COVID-19. 11 de marzo de 2020. Presidencia del Consejo de Ministros. Recuperado de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-declara-en-emergencia-sanitaria-a-nivel-decreto-supremo-n-008-2020-sa-1863981-2/>.
- Decreto Supremo N° 044-2020-PCM. Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19. 15 de marzo de 2020. Presidencia del Consejo de Ministros. Recuperado de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-declara-estado-de-emergencia-nacional-po-decreto-supremo-n-044-2020-pcm-1864948-2/>
- Decreto de Urgencia N°056-2020. Dictan medidas para el pago de Fondos Otorgados o Liberados por el Gobierno a través de cuentas en empresas del Sistema Financiero y empresas Emisoras de dinero electrónico ante la emergencia producida por la COVID-19, y otras disposiciones. 16 de junio de 2020. Presidente de la República. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/smv/normas-legales/1069633-056-2020>
- Decreto de Urgencia N° 075-2020. Decreto de urgencia que modifica el decreto de urgencia n° 058-2011, dictan medidas urgentes y extraordinarias en materia económica y financiera para mantener y promover el dinamismo de la economía nacional y la prórroga de la vigencia de inscripción en la sunarp y celebración de asambleas generales no presenciales en las cooperativas, a consecuencia de la declaración del estado de emergencia nacional por el Covid-19. 27 de junio de 2020. Presidente de la Repú-

- blica. Recuperado de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-de-urgencia-que-modifica-el-decreto-de-urgencia-n-0-decreto-de-urgencia-n-075-2020-1869131-2/>
- Krückmann. (1929). Die Voraussetzung als Virtueller Vorbehalt. En *Archiv für die civilistische Praxis*, 131. Bd., H. 1/2 (pp. 7, 91 y ss).
- Lenel. (1889). Die Lehre von der Voraussetzung (im Hinblick auf den Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs). En *Archiv für die civilistische Praxis*, 74.
- Oertmann, P. (1921). *Die Geschäftsgrundlage: ein neuer Rechtsbegriff*. W. School. Leipzig, A. Deichert.
- Redacción Gestión. (18 de abril de 2020). Prorrogan sin fecha definida el reinicio de las clases escolares presenciales. *Diario Gestión*. Recuperado de <https://gestion.pe/peru/coronavirus-peru-prorrogan-sin-fecha-definida-el-reinicio-de-las-clases-escolares-presenciales-nndc-noticia/>
- Resolución Ministerial N° 079-2020-MINEDU, 12 de marzo de 2020. Ministerio de Educación. Artículo 2.1. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/minedu/normas-legales/459956-079-2020-minedu>
- Resolución Ministerial N° 160-2020-MINEDU. Disponen el inicio del año escolar a través de la implementación de la estrategia denominada “Aprendo en casa”, a partir del 6 de abril de 2020 y aprueban otras disposiciones. 1 de abril de 2020. Ministerio de Educación. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/minedu/normas-legales/466108-160-2020-minedu>
- Windscheid, B. (1859). *Die Lehre des römischen Rechts von der Voraussetzung*, Julius Buddeus.