

10^{ma} Edición
MOOT AYNÍ 2020

AÑO 2020

MEMORIA DE LA PARTE
DEMANDANTE

Equipo N° 04

1. Aguado Paredes, Adela Milagros - Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, Perú
2. Ayala Lizarbe, Brayan - Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, Perú
3. Berrocal Tenorio, Florabel - Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, Perú
4. Flores Blanco, Hellen Marisol - Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, Perú

Demandante

Demandado

Jimmy's Disco-Bar S.A.C.

Complejo Uscovilca S.A.C.

INDICE

I.	LISTADO DE BIBLIOGRAFÍA	3
1.	Normativa	3
2.	Jurisprudencia.....	3
3.	Doctrina	4
II.	LISTADO DE ABREVIATURAS	5
III.	PARTES DE LA CONTROVERSIA	5
IV.	EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS.....	5
V.	ARGUMENTOS LEGALES.....	8
A.	PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:	8
B.	SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:	9
B.1.	PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:	12
C.	TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:	14
1.	CONCLUSIÓN DE LA PARTE SUSTANCIAL	15
VI.	ARGUMENTOS DE JURISDICCIÓN	15
1.	CUESTIÓN PRIMERA.....	15
VII.	PETITORIO	16

I. LISTADO DE BIBLIOGRAFÍA

1. Normativa

APARECE COMO	REFERENCIA
ARTÍCULO 1315 DEL CÓDIGO CIVIL	Código Civil (1936) Aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295
ARTÍCULO 1362 DEL CÓDIGO CIVIL	Código Civil (1936) Aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295
ARTÍCULO 1370 DEL CÓDIGO CIVIL	Código Civil (1936) Aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295
ARTÍCULO 1431 DEL CÓDIGO CIVIL	Código Civil (1936) Aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295
ARTÍCULO 1440 DEL CÓDIGO CIVIL	Código Civil (1936) Aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295
ARTÍCULO 1666 DEL CÓDIGO CIVIL	Código Civil (1936) Aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295
DECRETO SUPREMO N° 037-2020-PCM	Decreto Supremo que Declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación del brote del COVID-19
DECRETO SUPREMO N° 046-2020-PCM	Decreto Supremo que precisa el Decreto Supremo N° 037-2020-PCM, que declara el Estado de Emergencia Nacional, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID 19
LEY 28677	Ley de Garantía mobiliaria
ORDENANZA N° 103-2020-MDH/A	Ordenanza que establece disposiciones con el objeto de prevenir, mitigar y evitar la propagación del COVID-19 en la reactivación de bares, discotecas y servicios relacionados

2. Jurisprudencia

APARECE COMO	REFERENCIA
SENTENCIA N° 2006-00537	Sentencia N° 2006-00537, de fecha 21 de febrero de 2012, expedida por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil de Colombia
STS N° 2823/2014	Sentencia del Tribunal Supremo N° 2823/2014, de fecha 30 de junio de 2014

3. Doctrina

APARECE COMO	REFERENCIA
CASTRO RUIZ, 2015, PÁG. 445	Castro Ruiz, M. (2015). Cómo afrontar lo inesperado. La fuerza mayor en la contratación internacional: ¿principio o cláusula? Derecho PUCP.
CASTRO RUIZ, 2015, PÁG. 452	Castro Ruiz, M. (2015). Cómo afrontar lo inesperado. La fuerza mayor en la contratación internacional: ¿principio o cláusula? Derecho PUCP.
COLECCIÓN DE JURISPRUDENCIA COLOMBIANA, 2012	Colección de jurisprudencia colombiana, Sentencia N° 2006 -00537 (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil 21 de Febrero de 2012).
CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, 2014	Consejo General del Poder Judicial, STS N°2823/2014 (Tribunal Supremo. Sala de lo Civil Madrid 30 de Junio de 2014).
DE LA PUENTE, 2017, P. 158	De la Puente, M. (2017). <i>El contrato en general</i> . Lima: Palestra Editores.
NINAMANCCO CÓRDOVA, 2020	Ninamancco Córdova, F. (22 de marzo de 2020). <i>LA LEY. El Ángulo legal de la noticia</i> . Obtenido de "El COVID-19 y los contratos de arrendamiento": https://laley.pe/art/9406/el-covid-19-y-los-contratos-de-arrendamiento?fbclid=IwAR2itN3XhaNfNSJXypH949wggYjATlno5yMgrMGsPJv0kQxY-wXjn_vYCk4#:~:text=%C2%BFEl%20contrato%20de%20arrendamiento%20cumple,Claro%20que%20s%C3%AD.&text=Entonces%2C%20mientras%20que%20
TEJERO, 2019	Tejero, M. (25 de mayo de 2019). <i>LP</i> . Obtenido de https://lpderecho.pe/diferencias-resolucion-incumplimiento-resolucion-imposibilidad-prestacion/#_ftn1
Torres Vásquez, 2020	Torres Vásquez, A. (Mayo de 2020). <i>Estudio Aníbal Torres Abogados</i> . Obtenido de Excesiva onerosidad de la prestación: http://etorresvasquez.com.pe/excesiva-onerosidad-de-la-prestacion.html

II. LISTADO DE ABREVIATURAS

ART.	Artículo
ARRENDADOR	Complejo Uscovilca S.A.C
ARRENDATARIA	Jimmy's Disco-Bar S.A.C
CONTRATO	Contrato De Arrendamiento N° 1
CCL	Cámara de Comercio de Lima
DECRETO	Decreto Supremo N° 037-2020-Pcm
JIMMY'S	Jimmy's Disco-Bar S.A.C
JR.	Jirón
LOCAL	Inmueble Ubicado En Jirón Bellido N° 420
N°	Número
ORDENANZA	Ordenanza Municipal N° 103-2020-Mdh/A
S.A.C	Sociedad Anónima Cerrada
USCOVILCA	Complejo Uscovilca S.A.C

III. PARTES DE LA CONTROVERSIA

Demandante Empresa	Jimmy's Disco-Bar S.A.C.
Domicilio legal	Av. La Paz No. 840, Lima
Domicilio procesal	Av. La Paz No. 840, Lima
Teléfono	(066) 72 5778
Asesores legales	Matías Village (Gerente General)
Demandado Empresa	Complejo Uscovilca S.A.C.
Domicilio legal	Jr. Asamblea No. 198, Huamanga
Domicilio procesal	Jr. Asamblea No. 198, Huamanga
Teléfono	(066) 85 0011
Asesores legales	Daniela Montreal (Gerente General)

IV. EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS

1. Jimmy's Disco-Bar S.A.C, es una empresa peruana reconocida por los grandes eventos de entretenimiento nocturno que realiza, además de contar con una gran cantidad de locales dentro del territorio nacional, así como en las principales ciudades de América Latina. Los eventos que realiza se caracterizan no solo por la calidad de la infraestructura que poseen sus locales, sino también por ofrecer los mejores shows y eventos con puestas en escena de acróbatas voladores y artistas que rinden tributo a los distintos géneros musicales. Además, ofrece a su clientela la venta de bebidas alcohólicas, tragos, cigarrillos y artículos promocionales, los cuales forman parte sustancial de los ingresos que percibe la empresa.

2. Con el fin de expandir su negocio y brindar al público ayacuchano noches de entretenimiento diferentes, a inicios del año 2019, Jimmy's ingresa a la región ayacuchana dispuesto a invertir en el sector de diversión nocturna. Es así que el 13 de abril de 2019, Jimmy's suscribió un Contrato de Arrendamiento con el complejo Uscovilca S.A.C., a través del cual USCOVILCA le entregaba en arrendamiento a Jimmy's el inmueble ubicado en Jr. Bellido 420, Huamanga, Ayacucho. Este local es de gran importancia pues está ubicado en una vía principal de la ciudad, muy transitada por los turistas y lugareños que buscan divertirse. Por ello, y de acuerdo a los términos del Contrato, Jimmy's arrendaría el local por un plazo forzoso de 3 años, renovables por otro periodo similar, y a cambio pagaría una contraprestación ascendente a US\$ 2,000 mensuales o un porcentaje de los ingresos netos obtenidos en el Local, el que sea mayor.
3. Además, a petición de USCOVILCA, las partes acordaron en la Cláusula XVI del Contrato que JIMMY'S se obligaría a constituir una garantía de fiel cumplimiento de US\$ 20,000 a favor de USCOVILCA, la cual podía ser ejecutada en caso Jimmy's incumpliera de forma injustificada con su obligación del pago mensual de renta.
4. Por otro lado, el objeto del Contrato establecía que Jimmy's utilizaría el Local para desarrollar su objeto social, esto es, como un espacio de entretenimiento y diversión nocturna. La novedosa propuesta de Jimmy's le permitió captar rápidamente clientes, así como también hacerse popular entre los turistas. Este auspicioso inicio le permitió cubrir sin problemas, la contraprestación pactada en el Contrato.
5. No obstante, dicha situación cambió repentinamente el 16 de marzo de 2020 cuando el Estado Peruano declaró el Estado de Emergencia Nacional a raíz del COVID-19. Mediante el Decreto Supremo No. 037-2020-PCM y sus modificatorias (en adelante, el "Decreto") se dispuso el toque de queda nacional a partir de las 20:00 hasta las 5:00 horas, suspendiéndose el acceso a todos los locales y establecimientos que no prestaran servicios básicos y esenciales. Con la declaratoria de emergencia, se establecieron medidas de aislamiento social, así como la prohibición de circulación durante la noche. Así, Jimmy's se vio imposibilitada de seguir ofreciendo los servicios para los cuales arrendó el Local y ello a su vez le imposibilitó cumplir con la contraprestación del Contrato.
6. Es preciso señalar que el negocio de Jimmy's desarrollado en el local alquilado, giraba por completo, en torno a la realización de eventos nocturnos por lo que la totalidad de sus ingresos fueron afectados a causa de la declaración del toque de queda. Es por ello que, mientras duró el Estado de Emergencia Nacional, Jimmy's no tuvo otra opción más que reinventar su negocio para seguir adelante, por lo que se dedicó la comercialización de gel antibacterial, mascarillas, protectores faciales, guantes y otros implementos de protección e higiene en el inmueble arrendado. Esta era la única manera en la que el local podía atender al público y obtener un ingreso para subsistir durante el estado de emergencia.
7. En esa línea de ideas, incluso el Diario "El Espectador de Ayacucho" realizó una publicación en base al cambio de rubro de Jimmy's, en su edición del día 2 de abril de 2020, indicado: "Jimmy's habría buscado la manera de reinventarse con un giro de negocio completamente distinto al que estaba acostumbrado, a pesar de las importantes proyecciones que había tenido el negocio de bar y discoteca en sus inicios"
8. Sin embargo, pese a los esfuerzos, los ingresos de Jimmy's fueron mínimos, evidenciándose una gran diferencia con los proyectados, y es que el cambio de

giro tuvo poca acogida por la gran competencia existente en el mercado, esto aunado a las limitadas horas en las que el Local podía operar en función de las horas en que se arrendaba el inmueble.

9. Es por ello, que Jimmy's no pudo cumplir con su obligación contractual frente a USCOVILCA, es decir se encontró impedido de pagar la renta fija establecida en el Contrato, todo esto mientras duró el Estado de Emergencia (meses de abril, mayo y junio). Evidenciándose, que la pandemia de COVID-19 y el Estado de Emergencia decretado por nuestras autoridades constituyen eventos de fuerza mayor o, cuando menos, habían vuelto a la prestación pactada en el Contrato como excesivamente oneroso.
10. El 01 de julio del 2020, el arrendador envía una Carta Notarial a Jimmy's comunicando que había tomado conocimiento el incumplimiento del pago de la mensualidad por el alquiler por parte de Jimmy's en los meses de abril, mayo y junio de 2020, ascendiendo el monto adeudado a US\$ 6,000, e indicó que, si no se cumplía con el pago total de la deuda en siete días calendario, pasaría a "ejecutar la garantía de fiel cumplimiento en su totalidad".
11. Las acciones de USCOVILCA eran desproporcionadas, toda vez que no podía ejecutar la garantía de fiel cumplimiento en su totalidad, que ascendía al monto de US\$ 20,000, por el incumplimiento de pago de US\$ 6,000 correspondiente a los tres meses de renta señalados. Más aún, si consideramos que esta ejecución de la garantía es ilícita, porque el incumplimiento de Jimmy's se encontraba justificado al encontrarse ante un evento de fuerza mayor, que impidió el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Es en base a ello que, Jimmy's envió una Carta Notarial a USCOVILCA con fecha de 02 de julio denunciando la irracionalidad de las acciones de USCOVILCA, y resaltando el evento de fuerza mayor, es decir la pandemia y el Estado de Emergencia y de procederse a la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento, Jimmy's procedería con las acciones legales correspondientes.
13. USCOVILCA hizo caso omiso, motivo por el cual el 8 de julio de 2020 remitió una nueva Carta Notarial comunicando que procedería a la ejecución de la garantía en su totalidad. Con fecha 9 de julio Jimmy's recibe una carta del Banco del Sur donde se le comunicaba que USCOVILCA había ejecutado la garantía en su totalidad.
14. Actualmente, el Estado de Emergencia y el toque de queda fueron levantados, comenzando de forma progresiva la fase de reactivación económica. Sin embargo, se han dictado nuevas medidas -aplicables a la "nueva normalidad"- que desnaturalizan la finalidad del Contrato.
15. Conforme señala la Ordenanza Municipal Nro. 103-2020-MDH/A (en adelante, la "Ordenanza"), el aforo en los eventos tiene como límite máximo 20 personas, además deberán respetar una distancia mínima de 1.5 metros entre ellas, esta circunstancia imposibilita en su totalidad la realización de eventos nocturnos como disco-bars, siendo así la disminución del aforo a 40% según conforme a lo establecido por la normativa implica que su funcionamiento en el mercado sea imposible y poco competitivo.
16. Así mismo, según el Artículo 8 de la Ordenanza señalada establece se debe implementar un protocolo sanitario al momento del ingreso del público a los locales, esto supone una gran inversión pecuniaria. Sin embargo, Jimmy's no puede costear dicha inversión en sus más de 40 disco-bars dada las circunstancias actuales. Por lo tanto, Jimmy's a fin de recuperar sus pérdidas

sólo podría evaluar reabrir aquellos locales que le han generado los más altos ingresos a lo largo de estos años de servicios brindados.

17. Por estos motivos, a partir del 16 de marzo de 2020, Jimmy's estuvo imposibilitado de (i) abrir el local al público para realizar eventos nocturnos; y, (ii) continuar con el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento a pesar de que ya se levantó el Estado de Emergencia, por haberse desnaturalizado el fin del mismo. Por ello, la única opción lógica que tiene Jimmy's es terminar el Contrato de arrendamiento.

V. ARGUMENTOS LEGALES

A. PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Se declare la terminación del Contrato, en tanto se ha frustrado el fin por el cual JIMMY'S habían arrendado el inmueble a USCOVILCA.

El artículo 1431 del Código Civil Peruano, establece lo siguiente:

En los contratos con prestaciones recíprocas, si la prestación a cargo de una de las partes deviene imposible sin culpa de los contratantes, el contrato queda resuelto de pleno derecho. En este caso, el deudor liberado pierde el derecho a la contraprestación y debe restituir lo que ha recibido. Empero, las partes pueden convenir en que el riesgo esté a cargo del acreedor. (Código Civil, 1993)

Es importante, resaltar el punto donde indica que cuando una prestación deviene en imposible, sin que sea por culpa de los contratantes, el contrato se resolverá de pleno de derecho. En el presente caso en concreto, se puede acreditar que no existió culpa proveniente de ninguna de las partes debido a que la pandemia así como sus consecuencias son eventos extraordinarios que surgieron en medio de la ejecución del contrato, estos son extraordinarios, imprevisible e irresistibles, conforme se detalla en el artículo 1315 del Código Civil.

Reforzamos nuestra posición argumentando que la pandemia producida por el COVID -19 no se podía evitar, tampoco la propagación de dicha enfermedad, ni mucho menos sus consecuentes secuelas tales como: suspensión de actividades como funcionamiento de resto bares, discotecas, entre otros centros que fueron considerados riesgosos para la propagación de la enfermedad ni la restricción de derechos como la libertad de tránsito, que eran indispensables para la continuación del funcionamiento de muchas actividades comerciales, estas no fueron por incumplimiento de algún tipo de obligación por alguna de las partes, sino más bien como volvemos a reiterar se debió a circunstancias ajenas a la voluntad de ambas partes.

En esa misma línea de ideas, Alonso citado por De la Puente, señala que *“En determinadas ocasiones puede resultar irrealizable por circunstancias dependientes o no de la voluntad del deudor (...). Imposible es aquello que no tendrá existencia, con independencia de que la haya tenido en un primer momento. Necesidad de signo negativo, que se traduce en la certeza que algo no se verificará. La imposibilidad obstaculiza el normal desarrollo del deber de prestación, viniendo a enmarcarse dentro de las alteraciones no imputables en la vida de la relación obligatoria”*. (como se citó en De la Puente, 2017, pág. 158)

Por tanto, aquello considerado imposible de ejecutar, es independiente del momento inicial, hace irrealizable cumplir con una prestación o contraprestación por sucesos que pueden como no depender de la voluntad del deudor; en este caso concreto, el deseo de cumplir con la obligación originada de la celebración del contrato no dependían de la voluntad del deudor de la retribución económica debido a causal sobreviniente con posterioridad causada por la prohibición del funcionamiento de lugares de entretenimiento nocturno como consecuencias de las medidas sanitarias impuestas por el gobierno a fin de frenar con la propagación de la pandemia que trajo como consecuencias desequilibrio económico al país.

Al respecto cabe mencionar que la imposibilidad de la prestación, la cual puede consistir en un dar, hacer o no hacer, deviene en imposible sin culpa de las partes, eximiendo a estas de continuar con sus obligaciones hasta ese momento, perdiendo el deudor liberado el derecho a la contraprestación; es decir, el acreedor queda liberado realizar la prestación, y el deudor liberado se exime del pago; pero si se ha cumplido con parte de la prestación, debe pagar o restituir lo que ha recibido, conforme lo establecido en el Artículo 1431° del Código Civil. Aquí la posibilidad que ofrece la ley es única, que es la de resolver la obligación. (Tejero, 2019)

Sobre este punto, se destaca la figura de la eximencia de las obligaciones, trayendo como consecuencia la pérdida de la contraprestación en perjuicio del deudor liberado, el deudor liberado se exime de cumplir con el pago; en ese sentido el acreedor queda liberado también de realizar la contraprestación. Por tanto, la solución más razonable frente a dichas circunstancias no es otra que la señalada en el artículo 1370 del Código Civil Peruano, que establece lo siguiente:

La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. (Código Civil, 1993)

Como ya se vino exponiendo líneas arriba, es evidente la causal sobreviniente a la celebración del contrato de arrendamiento; así mismo, las circunstancias que imposibilitaron el cumplimiento de las obligaciones asumidas y no fue por culpa de las partes contratantes, sino por circunstancias ajenas a su voluntad, las mismas que tienen el carácter de imprevisibles, extraordinarias e irresistibles dado que era imposible prever un suceso como lo es la pandemia producida por el COVID-19 mucho menos podían evitar o impedir la declaratoria de Estado de Emergencia y consecuentemente con ello la suspensión de actividades de ocio conforme se exhortó en Artículo 7 inciso 3 del Decreto Supremo N° 037-2020-PCM, el mismo que anexamos a la presente memoria.

B. SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Se declare que se ha configurado un evento de fuerza mayor y, por ende, JIMMY'S incumplió válidamente su obligación de pagar la renta durante el Estado de Emergencia.

Debe entenderse que una pandemia, enfermedad categorizada a nivel mundial, y las consecuencias que trae consigo no surgen de una acción o voluntad de JIMMY'S, sino parte de un hecho externo al dominio del arrendatario. Entonces, nos

encontramos ante una situación que no es imputable de ninguna manera a JIMMY’S.

En esa línea de ideas, la doctrina nos señala que es necesario que se evidencie la imprevisibilidad por parte del razonamiento humano y la ausencia de una acción humana, para referirnos a un suceso de fuerza mayor, es decir tuvo que haber pasado un evento similar, del cual podamos rescatar acciones que hayan servido para poder evitar o superar dicho evento; sin embargo, en el presente caso nos encontramos ante una pandemia, y si bien a lo largo de la historia de la humanidad se atravesaron por diversas pandemias, para las generaciones actuales este es un suceso nuevo, no vivido por muchos de nosotros, en el mejor de los casos fueron estudiados por materias como historia. Tan solo basta investigar y analizar las medidas y acciones tomadas por los diversos Estados, así como los resultados de estas medidas, para darnos cuenta que nadie estaba preparado o esperaba vivir esta experiencia. Sin embargo, lo que pretende USCOVILCA, es minimizar escandalosamente este trágico suceso, que hasta el día de hoy seguimos viviendo.

En consecuencia, arbitrariamente y vulnerando los derechos e intereses de JIMMY’S, nuestro arrendador ejecutó la garantía de fiel cumplimiento que otorgamos a su favor, basándose en un fundamento desproporcional, toda vez, que USCOVILCA considera que no debe verse afectado por la “reinversión frustrada” de JIMMY’S, sin considerar que nos vimos obligados a realizar el mencionado cambio de negocio, tras la llegada de la pandemia al Perú y la posterior declaratoria del Estado de Emergencia por parte de nuestras autoridades, por lo que los ingresos de nuestro cliente se vieron seriamente afectados, pero no por una acción imputable a él, porque nuestra empresa patrocinada está especializada en el rubro del entretenimiento, mas no en el comercio de útiles de limpieza. A pesar de ello, en el razonamiento de USCOVILCA, no nos encontramos ante un evento de fuerza mayor, por lo que pasemos a analizar lo establecido por la doctrina y normativa peruana sobre la fuerza mayor:

“El doctrinante Felipe Osterling, frecuentemente citado por la jurisprudencia sobre el alcance del artículo 1315 del Código Civil peruano y sobre los requisitos de la fuerza mayor o caso fortuito, sostiene que es extraordinario el acontecimiento que sale de lo común, que no es usual. Asimismo, sostiene que la previsión debe considerarse al tiempo de contraerse la obligación, a diferencia de la resistibilidad. Que se presenta al momento de cumplirla, pues si el acontecimiento fuera irresistible desde el momento en que se contrajo la obligación, el acto jurídico sería nulo porque tendría un objeto imposible. Añade que la previsibilidad no debe apreciarse en abstracto, pues tomando, porque, si así lo hiciéramos, prácticamente todo acontecimiento, sería previsible y no existiría por tanto el caso fortuito o la fuerza mayor (...)” (Castro Ruiz, 2015, pág. 452)

En esa línea de ideas, el artículo 1315 del Código Civil Peruano, establece lo siguiente:

*“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.”* (resaltado nuestro)

El ordenamiento jurídico peruano, señala los 3 requisitos que debe cumplir un evento para ser considerado de fuerza mayor, como en el presente caso, pasaremos a analizar cada elemento:

Extraordinario: Referido a que es un hecho no cotidiano, y es que sí, la pandemia ocasionada por el virus COVID-19, es un evento fuera de lo común, como ya mencionamos líneas arriba, la humanidad vivió diversas pandemias a lo largo de su historia, sin embargo, en nuestra era no es un evento cotidiano, del cual las personas hayan tenido conocimiento o experiencia previa.

Imprevisible: Este elemento se evidencia en el presente caso, sin duda alguna, porque los eventos ya descritos no pudieron ser previstos por una persona común y corriente, más aún si consideramos que incluso las autoridades que debieron controlar el foco de contagio a fin de que esta enfermedad no pase a ser una pandemia, no lograron su cometido, y es que no se esperaban que llegue a tal dimensión, en consecuencia, si para los especialistas les fue complicado o imposible de advertir la intensidad de esta pandemia, más aún lo será para nosotros que no poseemos conocimiento técnico y científico, y menos experiencia previa a fin de anticipar los sucesos por los que estamos atravesando, los que afectaron en gran medida los ingresos de JIMMY'S, en consecuencia viéndose también afectada la posibilidad de cumplir de manera efectiva las obligaciones contractuales que se tiene con USCOVILCA.

Irresistible: Porque la pandemia y la Declaratoria del Estado de Emergencia, son eventos que JIMMY'S no pudo resistir, a pesar de todos sus esfuerzos. Y es que, es de público conocimiento que, hasta el momento no hay una cura para la pandemia que vivimos, y el nivel de contagio ha sido masivo, en consecuencia, las autoridades establecieron medidas a fin de controlar y reducir la propagación del virus, como la declaratoria del Estado de Emergencia, que dispuso el cierre de bares y centros de entretenimiento nocturnos y aquellos que generaban gran concentración de personas, por tanto, es imposible JIMMY'S pudiera controlar lo acontecido, o imponer algún tipo de fuerza que contrarreste a la pandemia, es por ello que se vio afectado en gran medida, y muy a pesar de haber cambiado de rubro los ingresos que esperaba percibir se vieron disminuidos.

En base a ello, tenemos que en el sistema peruano el término de fuerza mayor es “(...) *un eximente, cuando el deudor deja de cumplir su prestación por el advenimiento de una circunstancia extraordinaria e imprevista (...)*” (Castro Ruiz, 2015, pág. 445). Por lo ya desarrollado, se evidencia que sí nos encontramos ante un evento de fuerza mayor, por lo que la pandemia y la Declaratoria del Estado de Emergencia, son eventos no imputables a Jimmy's que ocasionaron que no pueda cumplir con sus obligaciones con USCOVILCA.

B.1. PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Se ordene una reducción de la renta fija que debía pagar JIMMY'S a favor de USCOVILCA en tanto el Estado de Emergencia tornó excesivamente onerosa la prestación.

Esta pretensión se ampara en el artículo 1440 del Código Civil, el cual establece que:

“En los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, 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.”

En ese sentido, encontramos tres elementos importantes dentro de este apartado, los cuales amparan nuestra demanda. En primer lugar, que se presenten en contratos de ejecución continuada, periódica y diferida. En el presente caso, nos encontramos ante un contrato de arrendamiento perfectamente descrito en el artículo 1666 del Código Civil, en el cual en palabras del Dr. Fort Ninamancco Córdova, *“(...) el arrendador tiene una prestación que podemos considerar como continuada, el arrendatario tiene una prestación que puede considerarse como periódica. Claro está que el contrato de arrendamiento es un contrato conmutativo.”* (Ninamancco Córdova, 2020)

Se trata de un contrato conmutativo, toda vez que las prestaciones son ciertas y determinadas, además de ser conocidas por las partes contratantes al inicio de la celebración del contrato. Es decir, JIMMY'S conocía que debía pagar una prestación económica ascendente al monto de \$. 2000.00 (Dos mil dólares americanos) en favor de USCOVILCA, y éste a cambio cedía el uso el local ubicado en el Jr. Bellido a fin que JIMMY'S realice espectáculos nocturnos. Por lo tanto, se cumple con el primer requisito establecido por la norma.

Como segundo elemento, se contempla que la prestación llegue a ser onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles. Tal como se desprende del caso, el contrato se cumplía con normalidad hasta la declaratoria del Estado de Emergencia, el 16 de marzo de 2020, producto de la propagación del virus COVID-19. El cual, sin lugar a dudas constituye un acontecimiento extraordinario e imprevisible, puesto que una pandemia no es una cosa común y corriente que sucedía con normalidad, por lo tanto, tiene el carácter de excepcional. Además, se considera imprevisible ya que de ningún modo se pudo advertir y tomar la diligencia debida a fin de contrarrestar la pandemia y sus efectos. De este modo, se cumple con el segundo elemento.

Así pues, el Dr. Aníbal Torres Vásquez considera que *“El coronavirus (COVID-19) es un hecho extraordinario que azota despiadadamente al Perú y al mundo entero, superando ampliamente a la crisis financiera del 2008, generando una profunda alteración de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración de los contratos que ahora se encuentran en curso de ejecución, sin que las partes*

contratantes hayan estado en condiciones de prever su llegada.” (Torres Vásquez, 2020)

Por último, la norma prevé que quien se perjudique tenga el derecho de solicitar ante el juez que reduzca la prestación o aumento de la contraprestación. Como ya se mencionó líneas arriba, JIMMY’S tenía la intención de cumplir con el contrato en los términos pactados con USCOVILCA, ya que es una empresa de gran trayectoria que contaba con la liquidez suficiente para cumplir con su prestación mensual producto de la actividad rentable que realizaba. Sin embargo, a raíz de este evento extraordinario e imprevisible la realización de sus actividades se vio imposibilitada y consecuentemente el cumplimiento del pago de la prestación que devino en onerosa, toda vez que JIMMY’S trató de reinventarse cambiando el giro del negocio; no obstante, no percibía los mismos ingresos que con los eventos nocturnos, debido a la competencia y a otros factores.

En ese entender, es claro que los ingresos de JIMMY’S se vieron disminuidos considerablemente, razón por la cual se le hace imposible cumplir el pago mensual de los \$ 2000.00 dólares mensuales a favor de USCOVILCA.

Por tanto, se concibe a la excesiva onerosidad de la prestación como un acto de justicia correctiva, mediante el cual al derecho le está permitido ingresar al contrato (conmutativos de ejecución continuada como lo es el arrendamiento) celebrado entre dos partes cuando se advierta una desproporción grosera, sobreviniente a la celebración del contrato, entre las prestaciones debido a acontecimientos extraordinarios e imprevisibles.

Así también, el considerando primero de la sentencia N° 2006-00537, de fecha 21 de febrero de 2012, expedida por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil de Colombia, prevé que:

“La simetría prestacional del negocio jurídico, en atención a su concreta disciplina normativa, especie, función práctica o económica social, autorregulación, utilidad o fines, en oportunidades se altera por causas sobrevenidas, extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, ajenas a las partes, no asumidas por disposición legal o negocial, y generatrices de una manifiesta, grave e injustificada desproporción o excesiva onerosidad. Delante de tal problemática, en ciertas hipótesis, el ordenamiento jurídico prevé la revisión del contrato para corregir, restablecer o reajustar el desequilibrio, y en su caso, terminar el pacto, evitando las consecuencias nocivas o estragos que el cumplimiento en esas condiciones entraña al deudor con los desmesurados beneficios correlativos al acreedor.” (El subrayado es nuestro) (Colección de jurisprudencia colombiana, 2012)

Del mismo modo, El tribunal Supremo de lo Civil Español, en la STS N° 2823/2014, de fecha 30 de junio de 2014, en el punto 4 y 5 del apartado 3, concluye que:

“4. Determinado el carácter extraordinario de la alteración de las circunstancias, por el hecho notorio de la actual crisis económica, su notable incidencia en el contexto del mercado publicitario del transporte y su nota de imprevisibilidad en el marco de razonabilidad de la distribución asignación de los riesgos del contrato, la tipicidad contractual de la figura requiere, además, que dicha alteración o cambio de circunstancias produzca una ruptura de la razón de conmutatividad del

contrato traducida en una excesiva onerosidad en el cumplimiento de la prestación de la parte afectada.

En el presente caso, según la doctrina jurisprudencial expuesta, y siguiendo las periciales aceptadas por ambas instancias, cabe constatar dicha excesiva onerosidad que se desprende, de un modo claro, en el tránsito del ejercicio del 2008 al 2009, con el balance negativo, ante la caída desmesurada de la facturación, que no solo cierra con sustanciales pérdidas la concreta línea de negocio en cuestión, sino que compromete la viabilidad del resto de áreas de explotación de la empresa, en caso de cumplimiento íntegro del contrato según lo pactado.

5. Del examen realizado, debe concluirse que procede la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* y, por tanto, la modificación del contrato según la correcta ponderación que realiza la sentencia de Primera Instancia.” (El subrayado es nuestro) (Consejo General del Poder Judicial, 2014)

Por estas consideraciones, solicitamos ampare nuestra pretensión.

C. TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Restituir el íntegro de la garantía de fiel cumplimiento que ejecutó de forma inválida, así como los intereses correspondientes.

Para sustentar la presente pretensión es importante referirnos primero que nada a la Ley 278677, Ley de Garantía mobiliaria, que comprende al contrato de arrendamiento como es el caso que nos convoca, cuando se convenga una garantía económica que sirva de seguro ante un eventual incumplimiento por parte de alguno de los sujetos intervinientes del contrato, es de aplicación la presente norma.

Dicha ley refiere en el artículo 53 numeral 2 que, producido el incumplimiento por parte del arrendatario, esta norma se efectivizará, es decir, se ejecutará la garantía mobiliaria; pero es importante señalar que, en el presente caso se produjo el incumplimiento del pago de la renta mensual de manera justificada, renta estipulada en el contrato de arrendamiento, específicamente en la cláusula 16 numeral 2. Se incumplió por causa no imputable al arrendatario, este no tuvo la intención de no cancelar la renta pactada, al contrario, hubiese cancelado como venía haciéndolo hasta antes de iniciada la pandemia del Coronavirus y la cuarentena obligatoria. Esta pandemia, considerada por nuestro ordenamiento civil en el artículo 1315, como un evento de fuerza mayor, afectó directamente los ingresos económicos de Jimmy's Disco Bar.

Ante la desatención del Estado a regular este tipo de contratos en situaciones nefastas como una pandemia, el Código Civil recomienda renegociar los términos del contrato basados en el principio de Buena Fe, esto enmarcada en el artículo 1362.

Es por ello, que el arrendatario Jimmy's Disco Bar, no incumplió injustificadamente el contrato, esto se debió a causas no imputables a este. Además de ello, la garantía ejecutada por USCOVILCA consistente en \$20.000,00 (Veinte mil dólares americanos) es desproporcionado, ya que la deuda sobre los 3 meses que alega solo

alcanzaría a \$6.000,00 (Seis mil dólares americanos), más a no a la totalidad de la garantía, deviniendo esta en excesivo.

Por tanto, pedimos la restitución del íntegro de la garantía de cumplimiento que el Complejo USCOVILCA ejecutó de manera inválida y con ello los intereses.

1. CONCLUSIÓN DE LA PARTE SUSTANCIAL

Por los argumentos expuestos, se puede concluir que posterior a la celebración del contrato de arrendamiento surgieron circunstancias que imposibilitaron el cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL ARRENDATARIO, las mismas que no fueron por culpa de ninguna de las partes, sino por circunstancias ajenas a su voluntad, como la pandemia producida por el COVID-19 y la declaratoria del Estado de Emergencia, ya que estas revisten el carácter de imprevisibles, extraordinarias e irresistibles; cuya consecuencia fue la suspensión de actividades de ocio como los eventos nocturnos que realizaba Jimmy's Disco Bar conforme se señala en el Artículo 7 inciso 3 del Decreto Supremo N° 037-2020-PCM, afectando gravemente los ingresos inicialmente proyectados, justificando de esta manera la imposibilidad de cumplir con el pago de las rentas pactadas.

VI. ARGUMENTOS DE JURISDICCIÓN

1. CUESTIÓN PRIMERA

JIMMY'S Disco -Bar y USCOVILCA S.A.C, acordaron válidamente en la cláusula XX del contrato de arrendamiento que toda discrepancia o controversia que se suscite de la interpretación, ejecución, validez o eficacia del Contrato debe ser resuelta a través de un Arbitraje de Derecho administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. Teniendo como sede Ayacucho y en idioma castellano.

“CLÁUSULA XX

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS 20.1 Todas las controversias, derivadas y/o relacionadas con este contrato, así como su interpretación, ejecución, validez o eficacia serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de derecho. El Tribunal arbitral consta de tres (3) árbitros. La elección de árbitros y el procedimiento se regirán por el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (CCL) vigente al momento de la solicitud de arbitraje. El arbitraje tendrá sede en Ayacucho y se llevará a cabo en idioma castellano.”

VII. PETITORIO

En mérito a la exposición de los hechos narrados en el acápite IV y a los fundamentos desarrollados en el acápite V, nuestras pretensiones son las siguientes:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se declare la terminación del Contrato, en tanto se ha frustrado el fin por el cual JIMMY'S había arrendado el inmueble a USCOVILCA.

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se declare que se ha configurado un evento de fuerza mayor y, por ende, JIMMY'S incumplió válidamente su obligación de pagar la renta durante el Estado de Emergencia.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se ordene una reducción de la renta fija que debía pagar JIMMY'S a favor de USCOVILCA en tanto el Estado de Emergencia tornó excesivamente onerosa la prestación.

TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se ordene a USCOVILCA restituir el íntegro de la Garantía de Fiel Cumplimiento que ejecutó de forma inválida, así como con los intereses correspondientes.