

ESSES & BUZALI

ABOGADOS

Paseo de los Tamarindos 384, Piso 9, Campestre Palo Alto, Cuajimalpa de Morelos, 05119, Ciudad de México
www.essesbuzali.com - (+52 55) 8852 9072

Algunas consideraciones jurídicas en los contratos de arrendamiento ante el COVID-19

Fecha: 6 de abril de 2020.

Nota informativa

TEMA: Algunas consideraciones jurídicas en los contratos de arrendamiento ante el COVID-19

Una de las dudas que en México ha surgido a partir de la crisis económica que se comienza a vivir, en relación con el cumplimiento de las obligaciones contractuales en materia de arrendamientos inmobiliarios, consiste en determinar si a la fecha continúa la obligación de pagar la renta o esta puede suspenderse como consecuencia de las implicaciones económicas negativas del COVID-19 y de las medidas sanitarias impuestas por las autoridades de la materia.

Para resolver la anterior interrogante es preciso destacar que si bien el caso fortuito o fuerza mayor (contemplado en la legislación civil)¹ constituyen una eximente de responsabilidad ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales civiles y mercantiles, la regulación del contrato de arrendamiento en la legislación civil contempla un caso de excepción específico para el pago de la renta o incluso para su reducción relacionado con el caso fortuito y fuerza mayor que estimamos podría ser relevante para efectos de las implicaciones del COVID-19.

Al respecto, los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil para la Ciudad de México (similares en los Códigos Civiles de algunos Estados de la república, por lo que habría que revisar cada Código Civil en particular²) disponen lo siguiente:

“Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.”

* * *

“Artículo 2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.”

¹ “Artículo 2111. Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone” (Código Civil para la Ciudad de México).

* * *

“Artículo 2433. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.”

Es decir, si como consecuencia DIRECTA e INMEDIATA de las implicaciones del COVID-19 se impide TOTALMENTE al arrendatario el uso de la cosa arrendada, entonces cesará la obligación del arrendatario de cubrir el pago de la renta por el tiempo que dure el impedimento. Si el impedimento fuere parcial, entonces el arrendatario podría pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos.

Asimismo, se hace notar que si bien, es muy común encontrar en múltiples contratos de arrendamiento la renuncia tácita o expresa por parte del arrendatario a tales disposiciones, dicha renuncia resulta nula y no válida en términos de la tercera disposición legal citada.

En ese sentido, si el arrendador está en disponibilidad de continuar haciendo uso de la cosa arrendada, entonces no cesará su obligación de cubrir el pago de la renta normalmente, salvo cualquier otro supuesto previsto en ley distinto del aquí analizado.

Por otro lado, se hace notar que el Código Civil para el Estado de México, maneja de una forma distinta esta cuestión, toda vez que su artículo 7.692 dispone lo siguiente: ***“Artículo 7.692.- El arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato, en su caso, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien”***, es decir, contempla el derecho de arrendatario para pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien, pero no establece expresamente la posibilidad de suspender totalmente el pago de la renta, como sí ocurre en la Ciudad de México.

En ese orden, se precisa que de igual modo, tanto el Código Civil para la Ciudad de México (artículo 2455), como para el Estado de México (artículo 7.701) contemplan el derecho del arrendatario de **FINCAS RÚSTICAS** para pedir la reducción proporcional de la renta en caso de pérdida de más de la mitad los frutos civiles por caso fortuito extraordinario:

“Artículo 2455. El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente

desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.”

* * *

“Artículo 7.701.- El arrendatario tendrá derecho a la reducción del importe de la renta, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito o por convenio. Se entiende por caso fortuito, el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento inusual e imprevisto.

En estos casos, la reducción de la renta, será proporcional al monto de las pérdidas sufridas.”

Lo anterior con independencia de la aplicación que pudiere llegar a tener la teoría de la imprevisión (habría que revisar cada caso en específico y el Código Civil del Estado que lo regule para corroborar si esta teoría tiene aplicación) que consiste en la modificación equitativa de las obligaciones de alguna de las partes tendiente en recuperar el equilibrio entre ellas, aplicable en los contratos celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas (en este caso podría suponer la reducción de la renta).

Sin embargo, habría que revisar cada caso y cada contrato de arrendamiento en particular para determinar la aplicabilidad o no de las disposiciones legales en comento, así como la de los diversos principios generales del derecho que podrían cobrar relevancia o aplicación en el asunto, así como estar atentos a los criterios judiciales que en su momento puedan verificarse.

Finalmente, cabe destacarse que el 3 de abril de 2020, el Congreso de Baja California publicó en el periódico oficial de la entidad un decreto por virtud del cual se determinó que no se considerará que se incurre en mora o incumplimiento por la falta de pago de las rentas de algunos arrendamientos durante abril y mayo, con independencia de que en su momento se tendrán que realizar dichos pagos, lo cual en nuestra opinión podría poner en riesgo la subsistencia de algunos arrendadores que dependen del cobro de las mismas para cubrir sus gastos mensuales. El decreto puede ser consultable en la siguiente liga:

<http://periodicooficial.ebajacalifornia.gob.mx/oficial/mostrarDocto.jsp?nombreArchivo=Periodico-18-CXXVII-202043SECCI%C3%93N%20I.pdf&sistemaSolicitante=PeriodicoOficial/2020/Abril>

Quedamos a sus órdenes y atentos a sus dudas y comentarios en relación con lo anterior.

Licenciado Isaac Esses Salleh – correo electrónico: iessees@essesbuzali.com

Licenciado León Buzali Samra – correo electrónico: lbuzali@essesbuzali.com

Esses & Buzali Abogados, S.C.