

# Arrendamientos ante el COVID- 19

Efectos de la pandemia sobre los  
contratos de arrendamiento

**LGR**  
A B O G A D O S | LÓPEZ  
GUTIÉRREZ  
RIZO  
ROMERO

## 1.- Introducción

El brote de SARS-CoV2 (COVID-19) ha provocado una severa inquietud sobre la imposibilidad de cumplir con diversas obligaciones, sin embargo, una de las preguntas más frecuentes que hemos recibido es sobre los efectos de la pandemia respecto de los contratos de arrendamiento de inmuebles.

Si bien este análisis exige una revisión individualizada de los contratos, presentamos este documento como una guía sobre criterios básicos a considerar y explicando alternativas legales disponibles para aquellos que consideren haberse visto afectados.

## 2.- Antecedentes

El pasado 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2, señalando que la Secretaría de Salud determinaría todas las acciones que resulten necesarias para atender dicha emergencia;

Al día inmediato siguiente, el Secretario de Salud publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, que establece como acción extraordinaria, para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, la suspensión de actividades no esenciales por el periodo del 30 de marzo al 30 de abril del 2020;

En el mismo sentido, las autoridades locales de diversas entidades federativas han emitido disposiciones propias que establecen mayores restricciones a las medidas impuestas por el gobierno federal, así como lineamientos que auxilian en la interpretación sobre las actividades que deben considerarse como esenciales.

Ello, en algunos casos ha impedido el uso de inmuebles objeto de arrendamientos, afectado así a los arrendadores.

### 3.- Análisis de la legislación

Los contratos se rigen por un principio conocido como *pacta sunt servanda*, el cual puede resumirse como que las partes deben cumplir con sus obligaciones contractuales en los términos pactados.

Por lo anterior, su incumplimiento da derecho a la otra parte de solicitar

- a. El cumplimiento forzoso del contrato; o
- b. La rescisión del mismo.

Ello, con la posibilidad de exigir una indemnización por la afectación.

No obstante, la legislación ha establecido medidas que pueden excluir de responsabilidad cuando el incumplimiento se debe a circunstancias ajenas a las partes con una naturaleza imprevisible e inevitable o, al menor, establece herramientas que permiten lograr equilibrar las obligaciones en los contratos cuando estos se vuelven de imposible cumplimiento para una de ellas, lo que se desarrolla en los siguientes apartados.

#### a. Caso fortuito o fuerza mayor

El caso fortuito o fuerza mayor son las excluyentes de responsabilidad fundamentales del sistema jurídico y, a pesar de tratarse de conceptos distintos, ambos derivan en consecuencias idénticas.

La legislación no proporciona un concepto sobre qué debe entenderse por cada uno, lo cual ha sido suplido por la doctrina y jurisprudencia, sin embargo, para los efectos prácticos que ahora interesan se considerarán los siguientes:

**Caso fortuito:** hechos producidos por la naturaleza.

**Fuerza mayor:** hechos del hombre (dentro de estos se contemplan actos de autoridad).

A pesar de esta distinción, la jurisprudencia ha determinado que en todo caso deben reunirse dos notas esenciales: la imprevisibilidad y la generalidad.

En caso de que el hecho puede ser previsto el deudor debe tomar las prevenciones correspondientes para evitarlo y si no lo hace así, no hay caso fortuito o fuerza mayor.

Por lo que refiere a la generalidad, esta implica que la ejecución del hecho sea imposible de realizar para cualquier persona, no basta, pues, con que la ejecución sea más difícil, más onerosa o de desequilibrio en las prestaciones recíprocas.

Entonces, de acuerdo a lo anterior, puede resumirse que para invocar esta figura, deben cumplirse los siguientes elementos: (i) se presente un fenómeno natural o del hombre (pueden ser de autoridad); (ii) este hecho no debe ser imputable al deudor; (iii) provoque la imposibilidad para cumplir la obligación; (iii) sea imprevisible; y (iv) sea general, es decir, para cualquier persona.

Ahora bien, en primer término, las partes deben analizar lo que se haya establecido en el contrato respecto de estas figuras y considerar si se establecieron requisitos adicionales o se renunció a este derecho<sup>1</sup>.

Por ejemplo, en caso de que el contrato establezca la obligación de notificar a la contraparte la imposibilidad de cumplir con la obligación debe realizarse dentro del término previsto. De lo contrario no será considerado una causa de exclusión de responsabilidad<sup>2</sup> y la parte que incumplió podría haber incurrido en una causal de rescisión o mora.

Ahora, solo en caso de que la regulación del contrato sea insuficiente o este no se pronuncie sobre el caso fortuito o fuerza mayor debe atenderse lo establecido en la legislación.

---

<sup>1</sup> Depende de la legislación de cada estado y la naturaleza del contrato. En el caso de Jalisco este derecho es irrenunciable, no como sucede en otras entidades.

<sup>2</sup> Véase la jurisprudencia PC.I.A. J/115 A (10a.), publicada en la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro 48, Tomo II, Noviembre de 2017, de rubro “CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE IMPORTACIÓN CELEBRADO POR LA SECRETARÍA DE LA DEFENSA NACIONAL CON UN PARTICULAR. LA FALTA DE AVISO DE LA PARTE AFECTADA A LA OTRA, DENTRO DE LAS 72 HORAS SIGUIENTES A QUE SE SUSCITE EL CASO FORTUITO O LA CAUSA DE FUERZA MAYOR QUE MOTIVEN SU INCUMPLIMIENTO, ES CAUSA DE SU RESCISIÓN”.

Tratándose específicamente del caso fortuito o fuerza mayor en materia de arrendamientos, el Código Civil de Jalisco establece:

*Artículo 2012. Si por caso fortuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso o goce del bien arrendado y si éste dura más de un mes, podrá pedir la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él. Este derecho no es renunciable.*

*Artículo 2013. Si por caso fortuito o fuerza mayor, sólo se impide en parte el uso o goce del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura cuando menos un mes. Este derecho no es renunciable.*

En el marco normativo, como se advierte de la transcripción anterior, para invocar esta figura es exigible que:

- a) el caso fortuito o fuerza mayor impidan total o parcialmente el uso o goce del bien arrendado; y
- b) dicho impedimento se prolongue por más de un mes.

En el caso de que esto acontezca, de ser total el impedimento, el arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato sin responsabilidad para él, mientras que, de ser parcial, puede exigirse la reducción parcial.

Así, podemos concluir que las medidas decretadas con motivo de la atención al COVID-19 deben considerarse suficientes para invocar caso fortuito o fuerza mayor, aunque únicamente por aquellos arrendatarios que realicen actividades no esenciales y se hubiesen visto en la obligación de suspender totalmente sus actividades.

En oposición, aquellos negocios que no se hubieren visto en la obligación de suspender actividades, ni aquellos destinados a casa-habitación, no están en posibilidades de invocar este derecho.

Ahora bien, estas disposiciones no implican la posibilidad de reducir el monto de las rentas, ni tampoco eximir de su cumplimiento durante la vigencia del contrato, sino que permite al arrendatario para solicitar la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él.

## b. Teoría de la imprevisión

La teoría de la imprevisión (conocida doctrinalmente como cláusula *rebus sic stantibus*), es un mecanismo legal que permite recuperar el equilibrio entre obligaciones contractuales ante sucesos extraordinarios, imprevisibles y de carácter general, entre los cuales sin lugar a dudas podemos clasificar el brote de COVID-19.

No todas las legislaciones prevén la institución de la imprevisión, siendo que únicamente está contemplada por las siguientes entidades: Aguascalientes, Chihuahua, Ciudad de México, Coahuila, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Morelos, Quintana Roo, Sinaloa, San Luis Potosí, Tamaulipas y Veracruz. Aunque todas con sus respectivos matices y particularidades.

De acuerdo a la Tesis Aislada III.2o.C.13 C publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, Septiembre de 1998, página 1217, de rubro "TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. INAPLICABILIDAD DE LA, EN TRATÁNDOSE DE ACTOS DE COMERCIO", la teoría de la imprevisión no resulta aplicable en materia comercial.

Aunque estimamos que tratándose de arrendamiento de inmuebles cobra aplicación, partiendo del criterio sostenido en la Jurisprudencia 1a./J. 63/98, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Diciembre de 1998, página 310, de rubro "VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES" donde se ha determinado que el arrendamiento, siempre que se trate de inmuebles debe considerarse como un acto de naturaleza civil.

Para el caso que ahora interesa únicamente se analizará lo previsto por el Código Civil de Jalisco:

*"Artículo 1787. El consentimiento se entiende otorgado en las condiciones y circunstancias en que se celebra el contrato; por tanto, salvo aquellos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los negocios de ejecución a largo plazo o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios que rompan con la reciprocidad, la equidad o la buena fe de las partes, podrá intentarse la acción tendiente a la recuperación de este equilibrio y cuando el*

*demandado no estuviere de acuerdo con ello, podrá optar por su resolución.*

*Artículo 1788. En todo caso de aplicación del artículo anterior, la parte que haya obtenido la cesación de los efectos de un contrato deberá indemnizar a la otra, por mitad, de los perjuicios que le ocasione la carencia repentina de las prestaciones materia de dicho contrato, incluyendo gastos y demás erogaciones que tuvieren que hacerse para lograr las mismas prestaciones en los términos que sean usuales o justos en ese momento. Sólo podrá librarse de este compromiso la parte que ofreciere a la otra llevar adelante las prestaciones aludidas, en términos hábiles, aún cuando esta última rehusare la proposición”.*

Del análisis de los anteriores preceptos, si bien es cierto pudiera resultar un mecanismo idóneo para procurar disminuir la onerosidad de los contratos celebrados, en el caso de que exista una cesación de efectos del contrato para recuperar el equilibrio, la reciprocidad y la buena fe, la parte beneficiada con dicha cesación deberá de indemnizar a la otra parte por la mitad del monto de los perjuicios que sufra por la carencia repentina de las prestaciones pactadas inicialmente, aunque debe tenerse presente la posibilidad de que el arrendador opte por la rescisión del contrato.

De igual manera, debe considerarse que en Jalisco resulta indispensable la intervención judicial para solicitar la restauración del equilibrio del contrato, lo cual es inviable por las medidas de suspensión de actividades adoptadas por los tribunales, ante lo cual solo podrá seguirse el procedimiento una vez que el Poder Judicial del Estado reanude sus funciones de manera ordinaria.

#### 4.- Conclusiones

Es importante que se lleve a cabo un **análisis individualizado** para determinar si como arrendatarios se vieron impedidos para el uso del inmueble por las medidas adoptadas por los gobiernos federal y estatal para considerar la posibilidad de iniciar un procedimiento judicial con motivo de los derechos que confiere el Código Civil para **arrendatarios afectados**.

Especial relevancia cobra la evaluación sobre las intenciones de mantener la relación contractual por un periodo mayor, dado que, la aplicación de los derechos en **caso fortuito y fuerza mayor** implican la posibilidad de optar por

la terminación del contrato, mientras que ante la **teoría de la imprevisión**, el arrendador será quien tendrá la posibilidad de optar por la rescisión en caso de no estar conforme con la pretensión de disminuir las rentas.

En virtud de lo anterior, una alternativa es la **mediación**, orientada por un tercero imparcial y certificado por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, que se encuentre adherido a algún Centro de Resolución de Controversias<sup>3</sup>, procurando un acuerdo ganar-ganar, toda vez que el convenio que se elabore, una vez que es sancionado por parte del instituto mencionado, es equiparable a una **sentencia ejecutoriada**. Así, en caso de incumplimiento de contrato, le daría a las partes un proceso ágil, rápido y menos costoso para cumplir forzosamente las cláusulas y, de ser el caso, realizar el lanzamiento del arrendatario, pudiendo **el arrendador disponer de su inmueble** para una nueva negociación en mucho menos tiempo.

## ***Contactos:***

En caso de cualquier duda, favor de contactar a nuestros expertos:

**Héctor Alberto Romero Fierro.**

Socio  
Prestador de servicios MASC  
del IJA  
Tel. +52 (33) 24710109  
[hromerof@lgrrabogados.com](mailto:hromerof@lgrrabogados.com)

**Salvador Rizo Castelo.**

Socio  
Tel. +52 (33) 24710111  
[salvadorrizo@lgrrabogados.com](mailto:salvadorrizo@lgrrabogados.com)

**Zoila Gutiérrez Avelar.**

Socio  
Tel. +52 (33) 24710110  
[zoilagutierrez@lgrrabogados.com](mailto:zoilagutierrez@lgrrabogados.com)

**Maricela Vidrio Martín.**

Asociada  
Tel. +52 (33) 24710112  
[maricelavidrio@lgrrabogados.com](mailto:maricelavidrio@lgrrabogados.com)

<sup>3</sup> Nuestra firma es el centro 19 vigente ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.