

Praxis Legal

REVISTA DE DERECHO
PRÁCTICO CIVIL –
MERCANTIL – PENAL

NÚM. 48 • JUNIO 2020

MENSUAL (11 Números al año)

Práctica Civil – Familiar – Mercantil

El arrendamiento en tiempos
de COVID-19

Víctor M. MONROY J.

Práctica Penal

Los límites de la exclusión
violatoria y su transgresión a
los derechos humanos

Valeria GARCÍA ZAVALA SÁNCHEZ

Derecho comparado

El Foro Económico Mundial
presenta un libro blanco para
el desarrollo de las tecnologías
de reconocimiento facial

Carlos B. FERNÁNDEZ

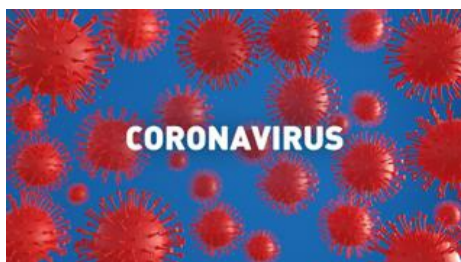
ACTUALIDAD

Principales amenazas digitales de las empresas

LAURA CORONADO CONTRERAS/JESÚS
EDMUNDO CORONADO CONTRERAS

 Wolters Kluwer

Práctica Civil-Mercantil-Familiar



El arrendamiento en tiempos de COVID-19

Resumen:

La afectación económica generalizada provocada por la COVID-19 obliga a renegociar de manera inteligente el monto de las rentas.

Palabras clave:

Arrendamiento, disminución, renta, rescisión, negociación, COVID-19, coronavirus

Abstract:

The widespread economic impact of the COVID-19 makes it necessary to intelligently renegotiate the amount of income.

Keywords:

Lease, decrease, rent, termination, negotiation, COVID-19, coronavirus.



Víctor M. Monroy J.

Director de Monroy Abogados, S. C.

Todo parece indicar que a mediados de diciembre una mujer china se convirtió en el paciente «0» y en tan sólo unos pocos meses ya eran millones de enfermos y cientos de miles de muertos; COVID-19 está prácticamente en todo el planeta.

La economía mundial se frenó intempestivamente, ocasionando que, en el mejor de los casos,

se entorpezca el cumplimiento de los contratos, muchos no podrán ser honrados en la forma en que fueron firmados, ¿cuál es la solución?

Estamos frente a una nueva realidad no sólo nacional, sino mundial; la economía del planeta se fracturó; empresas cerrarán, empleos se perderán. Algunos economistas sugieren que los efectos negativos de la pandemia seguirán uno o dos años más, la recuperación será lenta.

Específicamente en México, es importante recordar que cada uno de los estados que conforman el país tiene su propio código civil y cada uno de ellos regula nuestro tema, que es el arrendamiento. La legislación es muy similar, por lo que utilizaremos como base el de la Ciudad de México.

El 25 de marzo la Secretaría de Salud publicó en el *Diario Oficial de la Federación* un Acuerdo, aplicable en todo el país, en el que ordena la suspensión temporal de actividades en los sectores público, social y privado. El 6 de abril, nuevamente publicó otro acuerdo, tratando de delimitar el primero; ya para entonces algunos inmuebles arrendados habían dejado de operar, otros lo hacían de manera parcial.

El artículo 2431 del Código Civil establece que 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», por lo que muchos arrendatarios consideraron que el pago de rentas se suspendía, lo que no resulta ser del todo exacto.

Es importante recordar que cada uno de los estados que conforman el país tiene su propio código civil

Tomemos en cuenta primero los distintos destinos que se puede tener. El *de casa habitación* no es afectado por ninguno de los acuerdos, sin embargo, la COVID-19 los afecta de manera indirecta cuando el inquilino ve reducido su salario o sus entradas de dinero como consecuencia del cierre de sus centros de trabajo; por esa razón se trata de un caso de fuerza mayor, que hace que la obligación de pago de renta sea muy onerosa.

En mi opinión, no son aplicables los dispositivos que aquí comento, porque los inmuebles están siendo utilizados en su totalidad; no obstante, hasta hoy la teoría y la práctica judicial son acordes al determinar que los contratos deben ser cumplidos tal y como se firmaron. Me parece que este caso, por sus características de gravedad mundial, y en aplicación de los derechos humanos, puede incluso reclamarse con una razonable posibilidad de éxito. La adecuación de la renta o la rescisión del contrato dependerá de cada caso en concreto. No se puede pretender que se deje de pagar la renta, pero tampoco pretender que se siga pagando de la forma en que se había convenido, por su imposibilidad; insisto, deben considerarse las particularidades de cada caso para lograr una negociación inteligente en que ambas partes obtengan beneficios.

Los casos de inmuebles destinados al comercio o la industria afectados por los acuerdos de manera directa, al verse obligados a cerrar total o parcialmente, son distintos, ya que no se impide «totalmente el uso de la cosa arrendada», dentro éstos tienen parte de sus activos. Por ejemplo, las plazas comerciales tienen a su cargo el resguardo de éstos, están obligados a cuidarlos del vandalismo y tienen que seguirle prestando los servicios usuales de mantenimiento, si esas pertenencias se dañan o pierden por falta de cuidado del arrendador, éste se encontrará obligado a resarcir los daños y perjuicios causados.

Lo mismo sucede con los restaurantes, no se impide que abran, sin embargo, tienen muy

limitado el servicio, ocasionándoles un quebranto patrimonial importante.

Atendiendo lo anterior, el propio Código Civil determina que si el impedimento es parcial, el inquilino tiene derecho a una reducción del monto de la renta en términos del artículo 2431.

Otros inmuebles arrendados no se encuentran afectados, ya que continúan trabajando, si acaso disminuyeron levemente su plantilla, al no trabajar las personas mayores de 60 años y aquellos menores de esa edad, pero con otros problemas de salud, que reducen sus expectativas de vida en caso de contagio, como son quienes sufren de hipertensión, diabetes, problemas pulmonares, sobrepeso e inmunodepresión.

Tanto la no causación de renta como su reducción son beneficios de orden público, ya que son renunciables, es decir, aun en el supuesto de que en el contrato no se establezca, tal omisión la cubre la ley, y en el caso de que expresamente se manifieste que no se tienen esos beneficios, el juzgador los debe hacer valer aun en suplencia de la queja.

Otro «beneficio» es la rescisión del contrato, en el caso de que el impedimento se prolongue por más de dos meses, sin responsabilidad para ninguna de las partes. Habrá que estudiar si en realidad la terminación es benéfica o perjudicial, lo que tiene que hacerse caso por caso; es necesario revisar el contrato y la situación actual y futura del negocio de que se trate.

Es evidente que el motivo determinante es la COVID-19, no requiere prueba, por ser un hecho notorio. La jurisprudencia sobre el derecho al no pago o disminución de renta, así como a la rescisión sin responsabilidad para ninguna de las partes, requiere para su procedencia que la causa origen no sea imputable a alguno de los contratantes, como pudiera ser a guisa de ejemplo una clausura imputable al arrendador, por estar prohibido el uso comercial o industrial que se le dio, o bien al inquilino por carecer de algunas licencias o permisos.

Ahora bien, cómo solucionar la problemática y lograr la continuación del arrendamiento. La mejor opción en la negociación inteligente, en que ambas partes, poniendo los pies en la tierra, haciendo gala de su capacidad de empatía, modifiquen el contrato, lo que pueden hacer sin intervención de un tercero y, de no ser posible, mediante los servicios de un abogado que prepare un convenio *ad hoc* que debe ser cumplido.

La mejor opción en la negociación inteligente, en que ambas partes, poniendo los pies en la tierra, haciendo gala de su capacidad de empatía

Otra forma de lograrlo es contratando los servicios de un mediador privado o haciendo uso de los servicios que actualmente los tribunales del país ofrecen de un mediador público, que ayudará a las partes a lograr un acuerdo. En la mediación, la intención es que comparezcan físicamente las partes contratantes, sin apoyo de sus abogados, pero nada impide que se hagan representar por apoderados legales, es decir, aquellos a los que se les otorga un poder para pleitos y cobranzas, con facultades para convenir. Obviamente, las sociedades son representadas por sus mandatarios, también conocidos como apoderados. El mandatario con facultades de dominio puede convenir cualquier asunto, al igual que el apoderado para actos de administración e incluso el que tiene facultades para pleitos y cobranzas; nada estorba, y sí impide malas interpretaciones, que en el texto se indique que se otorga con todas las facultades generales y especiales, aun las que requieren cláusula especial. Sólo el mandatario judicial requiere que expresamente se le otorguen todas las facultades para transigir, por así disponerlo el artículo 2587 del Código civil.

Habrán otros casos en que de manera previa las partes acordaron que, en caso de controversia, ésta sería resuelta mediante un juicio arbitral, y habrá que apegarse a lo convenido en la cláusula arbitral. Incluso, de no estar previsto, nada impide que las partes lo acuerden modificando el contrato,

La última, y menos recomendable, es la judicial, en virtud de que es de esperarse que se tratará de un largo y costoso litigio, ya que el número de juicios crecerá de manera importante y se alentará aún más por la falta de instalaciones apropiadas; las actuales es poco probable que permitan el acceso de las partes, sus abogados, testigos, peritos, pasantes, de la forma en que se hacía antes de la pandemia, el acceso estará limitado al igual que el número de audiencias que será posible llevar.

Algunos estados de la república, además del caso fortuito y la buena fe, regulan la «teoría de la imprevisión», que norma la acción de la persona afectada por el cambio de circunstancias, siendo éstas un evento imprevisible de carácter nacional que genera un daño al hacerse demasiado oneroso, a pedir la adecuación a la nueva realidad o la rescisión del contrato, sin embargo, su redacción lo hace en muchos casos de muy difícil aplicación.

No obstante, la Constitución de la República prevé en su artículo 14 que forma parte de los derechos humanos de los habitantes del país que el juzgador, en caso de juicio, sea éste judicial o arbitral, decida conforme a la letra «o» a la interpretación jurídica de la ley, es decir, tiene dos opciones. La primera, decir conforme la letra de la ley y, la segunda, interpretarla. Además, faculta a la autoridad judicial al uso de los principios generales del derecho, muy útiles para interpretar.

Esa interpretación jurídica en este específico caso puede determinar fácilmente que es procedente la adecuación de contrato a la nueva realidad: a mayor abundamiento, los códigos civiles establecen que cuando exista conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro, y si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados.

Además, deben considerarse los principios generales del derecho, que son: «nadie está obligado a lo imposible», la «buena fe contractual» y la «equidad contractual», por lo que no dudo que, después de un largo y costoso juicio, concluya reduciendo la renta o declarando la rescisión sin responsabilidad de las partes.