

Boletín del Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería



El Corona Virus y su impacto en la industria Inmobiliaria en México

Según el último reporte del Director General de la Organización Mundial de la Salud ("OMS"), el 16 de marzo de 2020 había un total de 167,515 casos reportados de coronavirus (COVID-19) a nivel mundial y 6,606 muertes. El COVID-19 ha afectado a más de 100 países, y ya ha sido declarado pandemia global por dicha organización.

En el caso específico de México, se estima que el brote infeccioso (aumento exponencial de contagios) se dará entre los días 20 y 30 de marzo del 2020.

En *Sánchez Devanny* consideramos esencial proveer de una serie de pautas y consideraciones relevantes a nuestros clientes para que cuenten con las herramientas necesarias para responder a las diferentes consecuencias o efectos que el COVID-19 podría tener en sus negocios y relaciones comerciales, específicamente en la industria inmobiliaria.

Consideraciones clave para la industria inmobiliaria:

Las partes podrán limitar el riesgo de exposición al virus COVID-19 dependiendo de: **(i)** los términos del contrato; y **(ii)** las acciones preventivas que adopten en función de la naturaleza del contrato respectivo.

De manera general, los contratos no contemplan pandemias, tales como el COVID-19, en su clausulado, como supuesto de terminación o suspensión de los efectos del mismo.

Ya sea usted arrendador o arrendatario, o una parte bajo un contrato de obra, promesa de venta de compra y/o compra-venta de inmuebles a plazos, entre otros, consideramos necesario llamar su atención respecto de las siguientes recomendaciones, consideraciones legales y acciones para hacer frente al COVID-19:

Consideraciones legales.-

Revise el lenguaje de su contrato respecto a la ocurrencia de Casos Fortuitos y/o de Fuerza Mayor. -

Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor son mecanismos efectivos de excepción contractual; por lo tanto, la parte afectada podría argumentarlos para intentar dejar de cumplir ciertas obligaciones bajo el Contrato.

Las implicaciones de que ocurra un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor son que, en el evento de incumplimiento de contrato por una de las partes, si ésta pudiera evidenciar que el incumplimiento fue consecuencia del COVID-19, no sería responsable de daños o penas convencionales aplicables a dicho incumplimiento.

En este sentido, existen diferentes precedentes judiciales que requieren que la parte que solicita la exención del pago de una pena determinada demuestre lo siguiente:

- » **Externo:** la causa del incumplimiento debe ser externa o no estar relacionada con la voluntad de

la parte en incumplimiento;

- » **Insuperable:** la causa del incumplimiento debe ser imposible de superar;
- » **Inevitable:** la causa del incumplimiento debe estar fuera del alcance de la parte en incumplimiento;
- » **Imprevisible:** la causa del incumplimiento no pudo haber sido anticipada por la parte en incumplimiento al momento de la celebración del contrato;
- » Debe impedir completamente el cumplimiento de la obligación;
- » Debe existir un vínculo causal entre la causa generadora del incumplimiento y la incapacidad de la parte para cumplir con sus obligaciones;
- » Revise si su contrato contiene una cláusula de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor. Consulte los términos de los períodos de notificación y cumpla estrictamente con las obligaciones en relación con cómo y cuándo notificar.

Como parece obvio, COVID-19 cumple con la mayoría de los requisitos anteriores, tal vez lo más difícil de superar sea demostrar que constituye una causa para el incumplimiento de obligaciones que "es imposible de superar", por lo tanto, es relevante reunir evidencia e informes oficiales según lo publicado por la OMS, Secretaria de Salud en México, Advertencias de viaje por la Secretaria de Relaciones Exteriores, entre otros.

Contratos de Obra. -

Se deberán de tener muy presente los términos del contrato respectivo, particularmente tratándose de:

- » Vigencia de permisos y licencias. Considerar solicitar prorrogas y en su caso, renovar los mismos, para evitar clausura de obras;
- » Tener una clara y constante comunicación entre las partes, y ver como se afectarán los avances y entrega de la obra, incluyendo, en su caso, las relaciones con trabajadores, sindicatos y disposiciones bajo contratos colectivos;
- » Revise si su contrato contiene una cláusula de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor. Consulte los términos de los períodos de notificación y cumpla estrictamente con las obligaciones en relación con cómo y cuándo notificar. En cualquier caso, se deberán de atender los precedentes judiciales mencionados anteriormente.

Contratos de Promesa de Compra Venta y/o Compra Ventas a plazos de bienes Inmuebles.-

En operaciones de este tipo, que han sido celebradas pero aún no cierran y/o aún se encuentran sujetas a pagos parciales o a plazos, adicionalmente a los temas señalados anteriormente, se deberán considerar cláusulas y/o condiciones suspensivas específicas que pudieran permitir a cualquiera de las partes a terminar y/o renegociar el contrato, tales como las cláusulas de efecto material adverso o cambio material adverso.

Revisar lenguaje de la póliza de seguro del inmueble. -

En cualquier caso, es recomendable revisar las pólizas de seguro que pueden incluir algún tipo cobertura por interrupción de negocios.

Adicionalmente, la cobertura existente puede cubrir la "pérdida de uso" de los inmuebles o bien la protección de pagos en caso de que un deudor se declare en concurso mercantil y sea incapaz de pagar.

Consulte los plazos para realizar notificación y otros requisitos formales. Cumpla estrictamente con las obligaciones en relación con cómo y cuándo notificar.

Discuta con los corredores de seguros cualquier necesidad de cobertura sobre nuevas exposiciones específicas.

Obligaciones en materia de Datos personales. -

Cualquier información relacionada con el estado de salud de una persona es considerada como un "dato personal sensible y confidencial" en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su reglamento.

Consecuentemente, cualquier empresa y/o individuo que recabe y comparta los datos personales sensibles de empleados o visitantes sobre su situación de salud o síntomas, deberá asegurarse de contar con consentimiento expreso del titular de dichos datos personales sensibles y limitar el uso de éstos en términos del aviso de privacidad de su empresa y de las disposiciones legales.

Adicionalmente, el procesamiento de los datos personales deberá realizarse de acuerdo con los principios generales establecidos en la Ley (confidencialidad, transparencia, acceso restringido, etc.).

Considere que, tratándose de datos personales sensibles, las multas previstas en la Ley, se duplicarán.

Acciones y recomendaciones de carácter operacional. -

Manténganse informado. - Consulte regularmente a sus autoridades de salud estatales y federales para tener la información más actualizada respecto al COVID-19, y las pautas para controlar su transmisión.

Mantenga una comunicación clara y constante con arrendatarios, proveedores y visitantes de su propiedad. -

Considere tener una comunicación continua con sus arrendatarios y proveedores para informarles sobre los pasos que usted está tomando para limpiar y desinfectar la propiedad y, de la misma manera aprender cómo están ellos abordando el brote del COVID-19 con sus empleados y clientes.

Ofrezca materiales informativos para los empleados, visitantes, vendedores, personal de entrega y personal sobre la higiene de las manos y forma correcta de toser.

Mantenga limpias las áreas comunes. -

Se recomienda limpiar rutinariamente y con frecuencia las superficies y objetos tocados, incluidos, entre otros, baños, áreas de recepción, ascensores, torniquetes, escaleras mecánicas, manijas de puertas, cocinas o

despensas comunes, baños y similares.

También se recomienda instalar estaciones de desinfección de manos en áreas de alto tráfico del edificio.

Reuniones y eventos. -

Se recomienda limitar al máximo o en su caso cancelar y reprogramar eventos públicos y juntas (reuniones) para así evitar la concentración en masa de gente y por ende la propagación del virus.

Implementar medidas de seguridad para los empleados y consideraciones de sistemas de tecnología. -

Cuando sea posible, permita a sus empleados realizar tareas de manera remota, para lo anterior, su departamento de sistemas (IT) tendría que prepararse para el uso potencial adicional de acceso remoto, así como, permitir que los empleados se lleven las computadoras portátiles a casa.

Conclusiones. -

Nuestro consejo para nuestros clientes en el sector inmobiliario es estar preparado para disrupciones en

las operaciones.

Empiece por revisar sus contratos en lo que respecta a cláusulas relevantes como plazos, garantías, seguros, y excepciones contractuales, así como, vigencia de permisos de construcción y licencias, entre otros.

Dialogue con sus arrendatarios, arrendadores, contrapartes, proveedores y clientes, para ver qué planes de continuidad de negocio ellos están implementando, y así anticiparse en caso en que alguna de las partes quiera negociar, dar por terminado anticipadamente el contrato, o incluso suspender cualquier pago bajo el mismo.

Este boletín fue preparado en conjunto por Diego Gómez-Haro (dgomezharo@sanchezdevanny.com); Rafael Villamar (rval@sanchezdevanny.com); Alonso Sandoval (asandoval@sanchezdevanny.com); José Francisco Pamanes (jfpamanes@sanchezdevanny.com); Alfonso López (alopez@sanchezdevanny.com) y Juan Luis Serrano (jserrano@sanchezdevanny.com).

Sánchez Devanny es una firma mexicana de abogados que ofrece **asesoría integral** a clientes locales e internacionales, para ayudarles a tomar las mejores decisiones para sus negocios considerados en su conjunto.

Establecemos vínculos a largo plazo con nuestros clientes porque nos esforzamos en comprender sus negocios y sus expectativas y nos enfocamos en proporcionarles **asesoría completa, clara y personalizada**.

Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería

Nuestra práctica de Inmobiliario, infraestructura y hotelería brinda asesoría legal a desarrolladores mexicanos e internacionales, empresas turísticas e inversionistas en general en diversas áreas incluyendo la adquisición, enajenación, arrendamiento, financiamiento inmobiliario tanto público (incluyendo CKD's, FIBRAS y otros vehículos y empresas públicas) como privado, vía instituciones financieras, así como el desarrollo, construcción, administración y operación de bienes inmuebles a través de diversos mecanismos legales, incluyendo la estructuración de vehículos para dichos fines y todos los aspectos legales y regulatorios relacionados con inversiones y operaciones estratégicas en el sector inmobiliario, comercial, turístico e industrial.

Contacto

Diego Gómez-Haro Katznelson
dgomezharo@sanchezdevanny.com

Rafael Villamar-Ramos
rval@sanchezdevanny.com

Ciudad de México:

Av. Paseo de las Palmas #525 Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec, 11000
Ciudad de México
T. +52 (55) 5029 8500

Monterrey:

José Clemente Orozco #335 Piso 4
Despacho 401 Col. Valle Oriente, 66269
San Pedro Garza García N.L.
T. +52 (81) 8153 3900

Querétaro:

Bvd. Bernardo Quintana #7001
Torre 1 Oficina 1109 Col. Centro Sur, 76090
Querétaro, Qro.
T. +52 (442) 296 6400

 Sánchez Devanny Eserverri S.C.  @SanchezDevanny  /sanchezdevannymx www.sanchezdevanny.com

Sánchez Devanny se refiere a Sánchez-Devanny Eserverri, S.C., firma mexicana de abogados que brinda servicios legales de manera integral a compañías nacionales y extranjeras.

Esta publicación sólo contiene información general y es meramente informativa. Sánchez Devanny no presta asesoría o servicios por medio de la misma. Para obtener asesoría o servicios legales debe acudir con un especialista calificado que analice su caso en particular y lo oriente antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar a su negocio.

Sánchez Devanny presta servicios legales en las áreas de Corporativo y Transaccional; Financiamiento Corporativo y de Proyectos; Comercio Exterior y Aduanas; Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería; Fiscal; Laboral, Seguridad Social, y Migratorio; Gobierno Corporativo y Cumplimiento Regulatorio; Energía, Recursos Naturales y Ambiental; Propiedad Intelectual, Entretenimiento y Deportes; Litigio y Medios Alternativos de Solución a Controversias; Salud, Alimentos y Cosméticos; Competencia Económica; Instituciones y Servicios Financieros; Gestión Patrimonial y Planeación Sucesoria; y Datos Personales y de Tecnologías de la Información a clientes públicos y privados principalmente en las industrias Automotriz, Retail, Farmacéutica, Manufactura en general, Inmobiliaria y Energética.