

19 de febrero 2021

## Boletín Conjunto del Grupo de Práctica de Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería y del Grupo de Práctica Litigio y Medios Alternativos de Solución de Controversias



### Iniciativa para reformar el Código Civil de la Ciudad de México, en materia de arrendamiento y emergencias sanitarias.

El pasado 04 de febrero del 2021, fue presentada ante el Congreso de la Ciudad de México, una iniciativa del Diputado Jesús Ricardo Fuentes Gómez para adicionar y reformar diversos artículos del Código Civil de la Ciudad de México (el "**Código Civil**") en materia de arrendamientos ante una emergencia sanitaria.

El principal argumento y razonamiento que motiva la iniciativa presentada por el legislador, se basa en las repercusiones que tiene la contingencia sanitaria causada por el COVID-19 en las empresas micro, pequeñas y medianas de la Ciudad de México, puesto que las medidas de salubridad para hacer frente a dicha emergencia sanitaria han obligado al cierre temporal de muchos establecimientos.

Considerando que un gran número de estas empresas, realizan sus actividades comerciales en inmuebles arrendados, además de las pérdidas que significa mantener cerrados sus establecimientos, están obligados a seguir pagando la renta, así como los servicios de luz y agua.

La iniciativa en cuestión propone modificar el artículo "1796 Bis", crear un nuevo artículo "1796 Quáter", y

modificar el artículo "2431", todos del Código Civil, como sigue (subrayado y en negritas el texto propuesto):

- » **ARTICULO 1796 BIS.** - *En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a los eventos que se consideren de fuerza mayor, caso fortuito, tras la Declaratoria de Emergencia Sanitaria o de emergencia debiendo indicar los motivos sobre los que está fundada.*

El artículo 1796 Bis remite al párrafo segundo del artículo 1796, el cual prevé la figura jurídica conocida como la "teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus". Considerando lo anterior, el legislador al proponer la adición del texto subrayado al artículo 1796 Bis, está identificando textual y específicamente a las Declaratorias de Emergencia Sanitaria como uno de los supuestos que pueden ser considerados para efectos de que aplique la cláusula rebus sic stantibus, lo cual va de la mano con la exposición de motivos de la iniciativa.

- » **ARTICULO 1796 QUÁTER.** - *En el caso del*

**arrendamiento mercantil, tratándose de razones de fuerza mayor, casos fortuitos, emergencias sanitarias o declaratorias de emergencia en los que se tenga que suspender actividades y el cierre total del inmueble arrendado, no procederá la rescisión por incumplimiento. Tampoco se requerirá el plazo de 30 días señalado en el artículo 1796 bis.**

En cuanto a la adición del artículo "1796 Quater", se está utilizando una técnica legislativa deficiente con la inclusión del lenguaje "arrendamiento mercantil", consideramos que el legislador debería ser más claro y establecer que se trata de un arrendamiento "para fines comerciales".

» **El arrendador no podrá exigir el pago de la renta en su totalidad, sólo parcialmente y por concepto de almacenaje, hasta que la autoridad competente establezca la disminución de las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor en donde esté en peligro la salud estableciendo el ajuste a la renta pactada en el contrato principal.**

» **La reducción será proporcional al número de días del cierre por causa de fuerza mayor, caso fortuito, emergencias sanitarias o declaratorias de emergencia.**

Este párrafo prácticamente realiza un cambio a la naturaleza del contrato de arrendamiento original a un contrato de "almacenaje" en caso de que se ordene por autoridad competente el cierre del establecimiento.

Llama la atención que utilicen el texto "disminución de las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor", considerando que las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor no pueden ser disminuidas por una autoridad; creemos que en este punto el legislador se refería a que la autoridad competente cambie la severidad de las medidas dictadas.

» **ARTÍCULO 2431.-Si por caso fortuito, fuerza mayor, emergencia sanitaria o declaratoria de emergencia 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 último, el legislador propone incluir específicamente a las Declaratorias de Emergencia Sanitaria como uno de los supuestos de fuerza mayor o caso fortuito para efectos del artículo 2431 del Código Civil, el cual prevé que en estos casos si el arrendatario está impedido de utilizar el inmueble arrendado, no estará obligado a pagar renta mientras dure el impedimento, y si pasados dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento.

**Cuando el caso fortuito, fuerza mayor, emergencia sanitaria o declaratoria de emergencia ponga en estado de insolvencia al arrendatario, éste deberá notificar al arrendador a partir de la consumación del estado de insolvencia para que se le otorgue un plazo de 2 meses, mismos que no causará renta.**

**Pasados los dos meses el arrendatario podrá pedir la terminación anticipada del contrato.**

Asimismo, el legislador específicamente incluye el supuesto de que si debido al caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario queda en "estado de insolvencia", éste deberá notificar al arrendador al respecto para que aplique el beneficio de no pagar renta durante dos meses y solicitar la rescisión del contrato si dura más de dos meses, en términos del citado artículo 2431.

Ésta última propuesta de reforma, abre el alcance del artículo 2431 para que no solo aplique si "se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada", sino aplique también si el arrendatario queda en estado de insolvencia como consecuencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito. Llama la atención que se indique en la iniciativa este requisito de "estado de insolvencia", ya que el legislador no es claro si se refiere a un estado de insolvencia total del arrendatario, o únicamente de la unidad comercial específica (sucursal, etc.) de la cual se pretende dar por terminado el arrendamiento.

Es importante señalar que el estado de insolvencia debe ser causado por el evento de caso fortuito o fuerza mayor y no por cualquier otra causa, sin embargo, consideramos que, en la manera en la que fue redactado el proyecto de reforma, se deja a una valoración completamente subjetiva y a cargo del arrendatario, la existencia de un "estado de insolvencia", que fácilmente pudiera ser argumentado por el arrendatario, a fin de impedir el cumplimiento de sus obligaciones de pago de renta, favoreciendo el pago de otro tipo de adeudos (v.g. suministro de materias primas) estableciendo con ello una verdadera prelación *de facto* en la exigibilidad de las obligaciones al arrendatario.

Consideramos que la reforma propuesta, deja en un evidente estado de indefensión jurídica al arrendador, en cuanto a que el texto propuesto no incluye o prevé el que el arrendador pueda dar por terminado el contrato, siendo que también el arrendador estaría interesado en su momento de que el inmueble pueda arrendarse a un tercero para continuar percibiendo renta.

Lo anterior, podría dar lugar a abusos por parte de arrendatarios que busquen una manera de evadir sus obligaciones bajo los arrendamientos que tengan celebrados, ya que el legislador pretende dejar una puerta abierta al arrendatario para terminar el contrato

vigente, sin que el arrendador cuente con ningún medio de defensa.

Aunado a lo antes referido, es importante precisar que el legislador prevé que el arrendatario pueda dar por terminado el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, situación que afectaría enormemente a los arrendadores, ya que ante una causa de fuerza mayor, caso fortuito o emergencia sanitaria como la acontecida durante el año 2020, los Tribunales de varias entidades de la República normalmente suspenden sus actividades y, con ello, imposibilitan el que el arrendador pueda acudir ante una instancia judicial a hacer valer sus derechos en contra de una ilegal terminación contractual por parte del arrendatario.

En virtud de que aún nos encontramos frente a una Iniciativa de Ley que aún no ha sido aprobada, seguiremos muy cerca cómo evolucionan las etapas de revisión y discusión de la misma ante el Congreso de la CDMX.

Conozca más acerca de esta iniciativa en el [siguiente link](#).

Este boletín fue preparado en conjunto por Diego Gómez-Haro ([dgomezharo@sanchezdevanny.com](mailto:dgomezharo@sanchezdevanny.com)), Rafael Villamar ([rvr@sanchezdevanny.com](mailto:rvr@sanchezdevanny.com)), Alfonso López Lajud ([alopez@sanchezdevanny.com](mailto:alopez@sanchezdevanny.com)), Eduardo García Frascetto ([egfrascetto@sanchezdevanny.com](mailto:egfrascetto@sanchezdevanny.com)), Alfredo Villarreal Hansmann ([avillarreal@sanchezdevanny.com](mailto:avillarreal@sanchezdevanny.com)), Alonso Sandoval ([asandoval@sanchezdevanny.com](mailto:asandoval@sanchezdevanny.com)), José Francisco Pámanes Cantú ([jfpamanes@sanchezdevanny.com](mailto:jfpamanes@sanchezdevanny.com)) y Luis Miguel Velasco ([lvelasco@sanchezdevanny.com](mailto:lvelasco@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**.

## Contacto

### Inmobiliario

Diego Gómez-Haro Katznelson  
[dgomezharo@sanchezdevanny.com](mailto:dgomezharo@sanchezdevanny.com)

Rafael Villamar Ramos  
[rvr@sanchezdevanny.com](mailto:rvr@sanchezdevanny.com)

### Litigio

Alfonso López Lajud  
[alopez@sanchezdevanny.com](mailto:alopez@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](http://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.