

EL CASO FORTUITO O LA FUERZA MAYOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Elizabeth Gonzalez Flores

A través del contrato de arrendamiento se generan obligaciones para ambos contratantes, mientras que el arrendador se obliga a **conceder** el uso y goce temporal de una cosa, el arrendatario se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto; sin embargo, pueden presentarse eventos que impiden el cumplimiento de las obligaciones adquiridas sin que sean atribuibles a las partes directa o indirectamente.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 2431, 2432 y 2433, del Código Civil aplicable a la Ciudad de México, existen supuestos que benefician al arrendatario cuando se impida o se obstaculice el uso del bien, objeto del arrendamiento, por caso fortuito o fuerza mayor.

Cuando se impida totalmente el uso del bien arrendado, no se causará la renta mientras dure el impedimento. Si el impedimento en el uso es parcial, el arrendatario está facultado para solicitar al arrendador la disminución de la renta.

En caso de que el impedimento dure más de dos meses, se podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento sin responsabilidad para ninguna de las partes, disposición que obedece a un principio de equilibrio contractual, pues en caso contrario éste se volvería gravoso para el arrendatario quien no puede hacer uso o goce del bien.

Por mandato expreso, el derecho consignado en los artículos citados no es renunciable y es considerado de orden público e interés social. En la aplicación de los preceptos citados, también se debe considerar lo establecido el artículo 2111 del mismo Código, el cual dispone que: “Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone”.

Lo expuesto de estos artículos cobra relevancia por los acontecimientos actuales, especialmente por las acciones extraordinarias dictadas con motivo del Acuerdo publicado el 30 de marzo de 2020, en el Diario Oficial de la Federación, por el cual se declaró emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor la epidemia generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), mismo que fue modificado por acuerdo publicado en fecha 21 de abril de 2020. Entre las acciones extraordinarias, publicadas al día siguiente por el mismo medio, se encuentra la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, social y privado.

Esta suspensión de actividades afecta de manera particular el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio; sin embargo, cada relación contractual tiene sus propias particularidades, por lo cual se debe considerar el giro o la actividad del arrendatario y el uso al que se encuentra destinado el bien arrendado, para determinar si existe impedimento en dicho uso y si es viable la aplicación de los preceptos.

Cada caso en concreto debe ser analizado acorde al contenido del contrato suscrito y el impacto del caso fortuito o fuerza mayor en la esfera jurídica del obligado, ya que no basta con manifestar que hay limitación en el uso, sino debe quedar demostrada la imposibilidad total o parcial en el uso del bien por el arrendatario y que es consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor.