



UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE
DOCTOR EN ESTUDIOS JURÍDICOS**

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN TABASCO ANTE
SITUACIONES EXTRAORDINARIAS**

PRESENTA

JANETT CARRILLO CERINO

DIRECTORA

DRA. ENMA ESTELA HERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ

CO-DIRECTORA

DRA. GABRIELA GALLEGOS SÁNCHEZ

TUTORA

DRA. LETICIA DEL CARMEN ROMERO RODRÍGUEZ

VILLAHERMOSA, TABASCO; MAYO DE 2023

Índice de contenido

Introducción	6
Capítulo I	
Diseño Metodológico	10
1.1. Antecedentes	10
1.2. Planteamiento del problema	26
1.3. Preguntas de investigación	36
1.3.1. General	36
1.3.2. Específicas	36
1.4. Objetivos	37
1.4.1. General	37
1.4.2. Específicos	37
1.5. Hipótesis	38
1.6. Justificación de la investigación	39
1.7. Marco teórico-conceptual	41
1.7.1. Derecho a la vivienda	41
1.7.2. Definición de vocablos relevantes para el estudio	43
1.7.2.1. Principio <i>pro persona</i>	43
1.7.2.2. Contratos de tracto sucesivo	43
1.7.2.3. Contrato de arrendamiento	44
1.7.2.4. Responsabilidad civil contractual	45
1.7.2.5. Responsabilidad civil e incumplimiento de contrato	45
1.7.2.6. Caso fortuito	51
1.7.2.7. Fuerza mayor	51
1.7.2.8. Fuerza mayor o caso fortuito	51
1.7.2.9. <i>Rebus sic stantibus</i>	54
1.8. Variables	55
1.8.1. Independientes	55
1.8.2. Dependientes	56
1.9. Metodología	56
1.9.1. Diseño de la investigación	56
1.9.2. Método jurídico	57
1.9.3. Método de derecho comparado	57
1.9.4. Método de estudio de casos	58
1.10. Delimitación temporal del objeto de estudio	58
Capítulo II	
Perspectiva general de los contratos	60
Palabras preliminares	60
2.1. Autonomía de la voluntad	61
2.2. Principios que rigen la autonomía de la voluntad	65
2.3. Antecedentes de los contratos en general	66
2.3.1. Definición de contrato	69
2.4. Elementos de existencia de los contratos	70
2.4.1. El consentimiento	70

2.4.1.1. Expreso	71
2.4.1.2. Tácito	71
2.4.2. El objeto	71
2.4.3. La solemnidad	72
2.5. Elementos de validez de los contratos	72
2.5.1. La capacidad	72
2.6. Ausencia de vicios del consentimiento	73
2.6.1. Error	73
2.6.2. Dolo	73
2.6.3. Violencia	74
2.6.4. Mala fe	74
2.6.5. Lesión	75
2.7. La licitud en el objeto	75
2.8. Forma o formalidad requerida	75
2.9. Eficacia e ineficacia de los contratos	76
2.9.1. Eficacia de los contratos	76
2.9.1.1. La eficacia voluntaria	78
2.9.1.2. La eficacia imperativa o de orden público	78
2.9.1.3. La eficacia dispositiva o supletoria	79
2.9.2. Ineficacia y nulidad	79

Capítulo III

Dimensión doctrinal de los contratos de arrendamiento y su incumplimiento por situaciones extraordinarias e imprevisibles	83
Palabras preliminares	83
3.1. Contratos de tracto sucesivo	84
3.2. Concepto de contrato de arrendamiento	85
3.2.1. Características del contrato de arrendamiento	86
3.2.2. Elementos personales, reales y formales	87
3.2.3. Formas de terminación del arrendamiento	88
3.2.3.1. Por convenio expreso	88
3.2.3.2. Por nulidad	89
3.2.3.3. Por rescisión	89
3.2.3.4. Por confusión	89
3.2.3.5. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor	89
3.2.3.6. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública	90
3.2.3.7. Por evicción de la cosa arrendada	90
3.2.3.8. Por venta judicial	90
3.3. Diferencias entre arrendamiento civil y arrendamiento mercantil	91
3.4. Situación extraordinaria e imprevisible y su efecto en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento	92
3.5. Excesiva onerosidad	98
3.6. Incumplimiento	99
3.7. Responsabilidad civil	100

Capítulo IV

La teoría de la imprevisión: un estudio de derecho comparado	101
Palabras preliminares	101
4.1. La teoría de la imprevisión en México	101
4.2. Estudio de caso en México	108
4.3. La teoría de la imprevisión en el Código Civil de diversos países	109
4.3.1. Argentina	109
4.3.2. República de Chile	109
4.3.2.1. Estudio de caso de la sentencia C-304-2021, de fecha 5 de agosto de 2022, sobre la aplicación de la teoría de la imprevisión	110
4.3.3. Perú	127
4.3.4. Francia	128
4.3.5. Alemania	129
4.3.6. Inglaterra	130
4.3.7. Portugal	131
4.3.8. España	131
4.3.8.1. Estudio de caso en el derecho español	131
4.4. Excluyentes de responsabilidad civil	145
4.4.1. La culpa grave de la víctima	147
4.4.2. Caso fortuito o fuerza mayor	149

Capítulo V

La renegociación contractual en los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles	151
5.1. Marco doctrinal y legislativo de la teoría de la imprevisión en los contratos de arrendamiento comercial en México	151
5.1.1. Marco teórico y conceptual del contrato de arrendamiento	151
5.1.2. Marco teórico, legislativo y jurisprudencial de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> en el sistema jurídico mexicano	153
5.2. Nexos causales de las implicaciones económicas en los contratos de arrendamiento derivadas de nuevos escenarios de relaciones comerciales	157
5.3. Propuesta de solución para garantizar la renegociación contractual	159
5.4. El notario y los Medios Alternativos de Solución de Conflictos ante el incumplimiento de contratos por situaciones extraordinarias	160
5.5. Buena fe	163
5.6. Equidad	164
5.7. La pandemia como situación extraordinaria y el incumplimiento contractual	165
5.8. La jurisdicción voluntaria: intervención del notario como mediador	167
5.9. Creación de un proceso judicial a la medida hasta el momento del evento extraordinario	171

Conclusiones y Recomendaciones	173
Referencias	179
Anexos	193

Índice de Tablas y Figuras

Tabla 1.1. Correlación de objetivos	38
Tabla 2.1. Clasificación de los contratos	67
Tabla 4.1. Supuestos de derecho y su correspondiente solución	103
Tabla 4.2. Cuadro comparativo de ingresos y pérdidas	142
Tabla 4.3. Tasa de esfuerzo	142
Tabla 4.4. Características de las cláusulas de no responsabilidad, culpa grave, caso fortuito y fuerza mayor según la SCJN	150
Figura 4.1. Nexos de causalidad en el contrato de arrendamiento en la industria hotelera	140

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

CANACO	Cámara Nacional de Comercio
CCBCN	Código Civil para el Estado de Baja California Norte
CCBCS	Código Civil para el Estado de Baja California Sur
CCCAM	Código Civil para el Estado de Campeche
CCCH	Código Civil para el Estado de Chihuahua
CCHGO	Código Civil para el estado de Hidalgo
CCCHP	Código Civil para el Estado de Chiapas
CCCOA	Código Civil para el Estado de Coahuila
CCCOL	Código Civil para el Estado de Colima
CCDIF	Código Civil para el Estado de Ciudad de México
CCDUR	Código Civil para el Estado de Durango
CCEA	Código Civil para el Estado de Aguascalientes
CCF	Código Civil Federal
CCGRO	Código Civil para el estado de Guerrero
CCGTO	Código Civil para el Estado de Guanajuato
CCJAL	Código Civil para el Estado de Jalisco
CCMEX	Código Civil para el estado de México
CCMIC	Código Civil para el Estado de Michoacán
CCMOR	Código Civil para el Estado de Morelos
CCNAY	Código Civil para el Estado de Nayarit
CCNLE	Código Civil para el Estado de Nuevo León
CCOAX	Código Civil para el Estado de Oaxaca
CCPUE	Código Civil para el Estado de Puebla
CCQRO	Código Civil para el Estado de Querétaro
CCQROO	Código Civil para el Estado de Quintana Roo
CCSLP	Código Civil para el Estado de San Luis Potosí
CCSON	Código Civil para el Estado de Sonora
CCTAB	Código Civil para el Estado de Tabasco
CCTAM	Código Civil para el Estado de Tamaulipas
CCTLX	Código Civil para el Estado de Tlaxcala
CCVER	Código Civil para el Estado de Veracruz
CCYUC	Código Civil para el Estado de Yucatán
CCZAC	Código Civil para el Estado de Zacatecas
CELAC	Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CIDE	Centro de Investigación y Docencia Económicas
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
Corte IDH	Corte Interamericana de Derechos Humanos
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
CSG	Consejo de Salubridad General
DACSyH	División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades

DOF	Diario Oficial de la Federación
DUDH	Declaración Universal de Derechos Humanos
EDN	Estudio sobre la Demografía de los Negocios
ENOE	Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
MASC	Medios Alternativos de Solución de Conflictos
OMS	Organización Mundial de la Salud
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PED	Plan Estatal de Desarrollo
PIDESC	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
PJF	Poder Judicial de la Federación
POE	Periódico Oficial del Estado
PND	Plan Nacional de Desarrollo
SEGOB	Secretaría de Gobernación
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación
UJAT	Universidad Juárez Autónoma de Tabasco
UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
UNIDROIT	Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México



UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES



DIRECCIÓN

No. de Oficio. DACSyH/CP/D/2424/2023

Villahermosa, Tabasco a 29 de mayo de 2023

Asunto: Autorización de modalidad de titulación por tesis

MTRA. JANETT CARRILLO CERINO
EGRESADA DEL DOCTORADO EN ESTUDIOS JURÍDICOS
PRESENTE

En atención a su solicitud de autorización de modalidad de titulación, me permito comunicarle que con fundamento en el artículo 75 fracción IV del Reglamento General de Estudios de Posgrado vigente, se aprueba que pueda titularse mediante la **modalidad de tesis** con el trabajo recepcional **"El contrato de arrendamiento en Tabasco ante situaciones extraordinarias"**, para la obtención del grado de Doctor en Estudios Jurídicos.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo cordialmente.

ATENTAMENTE
"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DRA. FELIPA SÁNCHEZ PÉREZ
DIRECTORA

D.A.C.S. y H.



DIRECCIÓN

C.c.p. Archivo
Mtra. JERG/Varc



PROLONGACIÓN PASO USUMACÉN S/N
BOULEVARD BICENTENARIO
RA. GONZÁLEZ 1RA SECCIÓN, CENTRO, TABASCO
TEL. (993) 258 13 00 EXT. 200
CORREO: posgrados.dacsyh@ujat.mx

WWW.UJAT.MX

Facebook: DACSyH División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades UJAT / Twitter: @DACSyH_UJAT



UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES



DIRECCIÓN

No. de Oficio: DACSyH/D/CP/D/2423/2023
Villahermosa, Tabasco a 29 de mayo de 2023
Asunto: Autorización de impresión de tesis

MTRA. JANETT CARRILLO CERINO
EGRESADA DEL DOCTORADO EN ESTUDIOS JURÍDICOS
PRESENTE

Con fundamento en el artículo 77 del Reglamento General de Estudios de Posgrado vigente y en atención a la tesis titulada "El contrato de arrendamiento en Tabasco ante situaciones extraordinarias", para obtener el grado de Doctor en Estudios Jurídicos, la cual ha sido revisada y aprobada por su directora la Dra. Enma Estela Hernández Domínguez y la Comisión Revisora, me permito comunicar a usted que se autoriza la impresión de la misma, a efectos de que esté en posibilidad de presentar el examen respectivo.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo cordialmente.

ATENTAMENTE
"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DRA. FELIPA SÁNCHEZ PÉREZ
DIRECTORA

D.A.C.S. y H.



DIRECCIÓN

C.c.p. Archivo:
Mtro. JERGPlarc



PROLONGACIÓN PASEO USUMACINTAN
BOULEVARD BICENTENARIO 100
RM. GONZÁLEZ 1RA SECCIÓN CENTRO, TABASCO
TEL (993) 358 11 00 EXT. 600
CORREO: posgrado.dacsyh@ujat.mx

www.ujat.mx

Facebook: DACSyH División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades UJAT / Twitter: @DACSyH_UJAT

CARTA DE AUTORIZACIÓN

La que suscribe Janett Carrillo Cerino, egresada del Doctorado en Estudios Jurídicos, por medio del presente escrito autorizo a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco para que utilice física y digitalmente la presente tesis de grado denominada **El contrato de arrendamiento en Tabasco ante situaciones extraordinarias**, en mi calidad de autora y titular del mismo derecho.

La finalidad del uso por parte de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco será única y exclusivamente para su difusión educativa y sin fines de lucro, autorización que se hace de manera enunciativa más no limitativa para subirla a la Red Abierta de Bibliotecas Digitales (RABID) y a cualquier otra de la misma índole con que la universidad tenga vínculo institucional.

Por lo antes manifestado, libero a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco de cualquier reclamación legal que pudiera ejercer respecto al uso y manipulación de la tesis citada en líneas anteriores y para los fines estipulados en este documento.

Se firma la presente en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, México, a los treinta días de mayo del año dos mil veintitrés.

Autorizo



Janett Carrillo Cerino

Agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) el honor de haberme permitido ser parte de la comunidad de investigadores con apoyo de beca, la cual tuve durante dos semestres y que contribuyó sobremanera para mi formación profesional en el programa académico de Doctorado en Estudios Jurídicos reconocido por el Programa Nacional de Posgrados de Calidad, impartido en la División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco (DACSyH-UJAT).

AGRADECIMIENTOS

A Dios por ser nuestro impulso de vida, y nos acompaña siempre para lograr nuestros sueños.

Igualmente, agradezco a la Dra. Enma Estela Hernández Domínguez, mi directora de tesis, por su acertada guía en la que proyectó sus conocimientos, tiempo, experiencias y liderazgo, persona a quien reconozco y admiro por su gran trayectoria académica como una investigadora brillante que con sus consejos y orientación supo dirigir este trabajo.

Asimismo, expreso mi agradecimiento a la Dra. Gabriela Gallegos Sánchez, mi co-directora de tesis, quien con su sabiduría, carácter, formación, disciplina y capacidad me impulsó en la búsqueda de conocimientos más allá de lo que en un principio yo podía percibir y descubrir, lo cual amplió mis expectativas sobre el tema investigado.

Desde luego, también agradezco a la Dra. Leticia del Carmen Romero Rodríguez, mi tutora de tesis, quien con sus consejos, experiencia profesional y conocimientos, me proporcionó la orientación correcta para mejorar cada día esta investigación doctoral.

También va mi agradecimiento a la Comisión Revisora, integrada por los Dres. Enma Estela Hernández Domínguez, Gabriela Gallegos Sánchez, Leticia Palomeque Cruz, Maday Merino Damián, Jorge Abdó Francis, Gregorio Romero Tequextle y Pedro Humberto Haddad Bernat, profesores con una larga trayectoria y prestigio académico, quienes fueron generosos con su valioso tiempo para revisar minuciosamente el presente trabajo y aprobarlo.

Reconozco a la Dra. Felipa Sánchez Pérez, directora de la División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades de la UJAT, quien con sus conocimientos, empatía y hábil liderazgo tuvo a bien disponer los medios adecuados para llevar a buen término mi investigación.

Al Dr. José Alonso Rodríguez Cruz, coordinador del Doctorado en Estudios Jurídicos, quien en todo momento le brindó a esta generación del Doctorado el acompañamiento indispensable para lograr la excelencia académica.

A todos los profesores que impartieron diversas asignaturas y seminarios durante estos tres años, por habernos brindado las herramientas esenciales para avanzar semestre con semestre con la tesis doctoral correspondiente.

Va mi agradecimiento especial a la Mtra. Marisela García Hernández (†), quien durante el primer año y medio, al ser la coordinadora de Posgrado de la División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades de la UJAT nos brindó todo su apoyo, asesoría y atención para el seguimiento de los trámites administrativos.

Al Mtro. José Esteban Galicia López, coordinador de Posgrado de la División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades de la UJAT, por haberme brindado su atención, apoyo y guía durante estos dos años, para culminar mis estudios y concluir mi trabajo de investigación doctoral.

A mi amiga y colega, la Mtra. Ma. Gabriela González Galindo, quien siempre me acompañó en este camino de la investigación, alentándome a continuar y a esforzarme siempre en beneficio de lograr un mejor trabajo académico. Pasamos por muchas vicisitudes, pero gracias a sus consejos y apoyo pudimos superar los pequeños obstáculos. Gracias, amiga.

A todos mis compañeros del Doctorado, por su gran apoyo durante estos tres años, tanto por sus consejos, observaciones, compañía, palabras de aliento y trabajo en equipo, lo que redundó en mejores resultados que se vieron reflejados en esta investigación.

Dedicatorias

A mi hermano Hebert Carrillo Cerino (†): va mi abrazo fuerte hasta el cielo.

A mis hijos, a los que amo incondicionalmente con todo mi ser y a quienes privé muchas veces de mi presencia y atención. No obstante, siempre han estado en mí y son mi inspiración en este camino de la investigación; sé bien que aunque muchas veces ha sido difícil, ellos siempre han sido el motor que impulsa y renueva mis fuerzas.

Ariadne Ivana: mi niña querida, quien con sus brazos abiertos y su sonrisa para mí, supo animarme, aunque a su corta edad era complicado comprender la dedicación por largas horas le concedí a los libros y a la computadora. A pesar de eso, ella aguardaba con paciencia en aquellos días de desvelo que yo tuviera tiempo tan solo para acompañarla a dormir.

Andrik Eduardo: mi niño lindo, quien nada más se acercaba al escritorio para darme un abrazo cuando me observaba concentrada, sabiendo que con ello me expresaba toda la esperanza de que sí podía continuar y terminar este trabajo tan bonito y a la vez tan arduo como lo es investigar, escribir y reescribir.

A mi familia, esposo, padres y hermanos que siempre me han apoyado para realizar mis sueños: les agradezco infinitamente, sobre todo durante estos tres años, por su acompañamiento constante, su paciencia, amor y ternura.

Introducción

Hoy en día, la interdisciplinariedad en los estudios jurídicos ha demostrado ser la vía idónea para comprender los problemas sociales y proporcionar soluciones que contribuyan a consolidar los derechos humanos, así como para proveer argumentos y datos fidedignos a los encargados del diseño de las políticas públicas, con el fin de que los incorporen en las decisiones que tomen y que éstas influyan en un mejor nivel de bienestar, cumpliendo así el cometido por el que fueron hechas.

La pandemia de COVID-19, cuyo primer caso se registró en México en marzo de 2020, dejó al descubierto las vulnerabilidades y carencias de la población en amplios e importantes sectores sociales y económicos, como el de la salud, la educación, la vivienda, el trabajo, y la seguridad jurídica. No obstante, los aciagos sucesos también representaron las oportunidades de brindar soluciones a los problemas que día a día se iban presentando de manera inusitada, y para los cuales era necesario aplicar la normativa jurídica y solicitar los Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), puntualmente la conciliación y la mediación, mecanismos ya establecidos en el Artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM).

De igual forma, los acontecimientos calamitosos debidos al coronavirus evidenciaron que todavía quedan muchos desafíos por salvar en la utilización de los MASC y que éstos están siendo subutilizados para dirimir desacuerdos en los contratos de tracto sucesivo que ante situaciones extraordinarias e imprevisibles se convierten en excesivamente onerosos para una de las partes, provocando así un desequilibrio contractual, el cual no debe ser asumido en la teoría de los riesgos de los contratos por tratarse de una situación totalmente ajena a la voluntad de las partes.

En este trabajo doctoral en Estudios Jurídicos, inscrito en la línea de investigación Del Patrimonio, los datos recabados sobre las variables analizadas quedaron registrados objetivamente en instrumentos de medición.

Igualmente, se consideró pertinente emplear una de las estrategias más habitual en el ámbito de las ciencias sociales: el estudio de casos, el cual permitió, luego de un análisis exhaustivo de los resultados, formular un enfoque integral que recogiera los principios de derecho y las figuras jurídicas conducentes a la formulación de recomendaciones.

Aunque hay una variedad de contratos que tienen como característica principal el que su cumplimiento se difiere en el tiempo, se tuvo a bien profundizar de manera específica en el contrato de arrendamiento de vivienda y de local comercial.

La pregunta que dirigió la investigación es la siguiente: ¿Cuáles son los principios que deben regir en los contratos de arrendamiento en Tabasco, ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que originan el incumplimiento de las obligaciones contractuales?

Dicha pregunta fue respondida a través de los cinco capítulos que conforman la totalidad del estudio, con el objeto de contribuir a dar soluciones eficientes a un conflicto puntual que subsiste en el ámbito del derecho civil, para que en el futuro los impartidores de justicia estén debidamente preparados y posean la capacidad de hacer frente a cualquier evento fuera de la normalidad que pueda causar agravios o perjuicios al patrimonio de los ciudadanos mexicanos.

El tema seleccionado para esta investigación se sustenta en la intención de analizar una circunstancia observada repetidas veces durante la referida pandemia: una gran cantidad de personas que habían celebrado contratos de arrendamiento antes de que iniciara la propagación del coronavirus, se quedaron sin la posibilidad de cumplir con sus obligaciones contractuales, debido a que las circunstancias del entorno cambiaron y convirtieron sus prestaciones en excesivamente onerosas, lo que condujo a un notable desequilibrio entre las partes y, con ello, quedaron en la indefensión jurídica.

A pesar de que se emprendieron acciones para llegar a un arreglo extrajudicial, sólo un 3% de la población encuestada pudo llegar a una solución satisfactoria, mientras que en el 97% de los casos restantes analizados la parte afectada tuvo

que aceptar el pago de la obligación pactada, lo que le causó un daño irreparable a su patrimonio.

Casos como estos son una clara muestra de la violación al derecho fundamental de acceso a la justicia, como estipula el segundo párrafo del invocado Artículo 17 constitucional, pues la realidad impuesta por la pandemia ocasionó que el Estado dejara sin efecto la aplicación de principios fundamentales del derecho, acusando en los hechos la falta de políticas públicas para hacer efectivo el acceso a la justicia.

Como ya expresó, la investigación consta de cinco capítulos:

En el Capítulo I. Diseño metodológico, se explicita cada aspecto del protocolo de investigación, fase imprescindible del método científico.

El Capítulo II. Perspectiva general de los contratos, tiene como tema toral la revisión del concepto *autonomía de la voluntad*, con énfasis en las diferentes interpretaciones que de esta noción hace la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), con la cual la autora de este estudio coincide, al establecer que esa autonomía tiene como límite el evitar el daño a un tercero.

El Capítulo III. Dimensión doctrinal de los contratos de arrendamiento y su incumplimiento por situaciones extraordinarias e imprevisibles, aborda la dimensión doctrinal de los contratos de arrendamiento y su incumplimiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles. Asimismo, trata puntualmente el tema de los contratos de tracto sucesivo, hasta llegar al de arrendamiento; a la vez, explica cuáles son las situaciones que la legislación correspondiente clasifica como extraordinarias, ya que no todo lo que el ciudadano común piensa que es una situación extraordinaria puede ser calificado como tal.

El Capítulo IV. La teoría de la imprevisión. Un estudio de derecho comparado, analiza detalladamente la teoría de la imprevisión, la cual está vigente en catorce entidades federativas de México, pero no así en el estado de Tabasco. En dicho capítulo se recurre al derecho comparado y al estudio de casos, particularmente de

asuntos que han sido resueltos en México a propósito de la pandemia de COVID-19, así como en España y en Chile.

El Capítulo V. La renegociación contractual en los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles, examina la renegociación contractual en los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles, como una posible solución para resarcir el desequilibrio contractual. Así también, se muestran los resultados a los que condujo la investigación a partir de las encuestas aplicadas a una muestra de los informantes; para ello fue de suma utilidad emplear el método del derecho comparado y el enfoque del estudio de casos, pues ambos proveyeron interesantes directrices para solucionar oportunamente las posibles eventualidades que se produzcan en el sistema de contratos, sin perder la certeza jurídica que debe obrar en ellos.

México
Universidad Autónoma de Tabasco.

Capítulo I

DISEÑO METODOLÓGICO

1.1. Antecedentes

La pandemia de Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19), cuyo primer caso de contagio en México se detectó en febrero del 2020, introdujo dinámicas sociales nunca antes vistas, ya que la letalidad de este virus afectó no solamente al ámbito de los servicios de salud, sino también al entorno económico, jurídico, educativo, cultural, y demográfico, entre otros más.

Una de las consecuencias nocivas que atrajo el COVID-19 fue el drástico cese de las funciones laborales, lo que provocó que muchas personas interrumpieran sus actividades económicas y consecuentemente se quedaran sin su medio de sustento e indefensos para pagar sus deudas, en especial aquellas que habían contraído con los arrendatarios de viviendas o de locales comerciales.

Es de interés en la presente investigación abordar un concepto doctrinal que hunde sus raíces en la noción de obligación, entendida como el vínculo jurídico por medio del cual una persona acreedora puede exigir de otra deudora una prestación consistente en dar, hacer o no hacer.¹

Lo anterior quiere decir que cuando un acuerdo se pacta, quedándose fijado en éste la existencia de una parte acreedora como aquella que pide que se cumpla con la obligación y una deudora como la que debe cumplir, ese trato se convierte en ley y sus cláusulas deben ser cumplidas a cabalidad, todo lo cual se reduce sabiamente en la máxima latina *pacta sunt servanda* [los contratos están para servirse].²

¹ Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, 21a. ed., México, Porrúa, 2009, p. 71.

² *Pacta sunt servanda* es un principio de fuerza obligatoria de los contratos. Una vez que se ha manifestado la voluntad y se ha integrado el consentimiento (perfeccionamiento), las partes quedan obligadas a su cumplimiento. *Vid.*, Congreso de la Ciudad de México, Código

No obstante, el incumplimiento de una obligación puede ser inimputable o imputable a una de las dos partes que intervinieron en el negocio jurídico. Una persona es inimputable por el incumplimiento de una obligación cuando no puede responder a ésta debido a que en el transcurso del tiempo se suscitaron situaciones extraordinarias imprevisibles en las cuales no intervino la voluntad de ninguna de las partes.

Así pues, durante la pandemia el incumplimiento de las obligaciones contractuales estaba asociada a circunstancias extraordinarias que los sujetos no podían controlar; ello derivó en un atento examen de los efectos que produjo. De esta manera, fue necesario concebir nuevos paradigmas y transformar las habituales formas de operar de las instituciones, e incluso buscar estrategias innovadoras con tal de solucionar las necesidades imperantes que emergían de manera acelerada y para las cuales la sociedad no estaba preparada.

El adverso panorama hizo que los juristas se cuestionaran la vigencia del principio *pacta sunt servanda*, así como sus alcances y consecuencias, dado que podría ser injusto para los arrendadores. Pero, por otra parte, en aras de la equidad que debe existir en los contratos se volvió a pensar con renovado interés en el principio denominado *rebus sic stantibus*, que se puede invocar con la finalidad de renegociar las prestaciones. Este principio señala que si el escenario en el que se ha firmado un contrato en donde se pactaba el cumplimiento de las obligaciones en el tiempo futuro cambiaba debido a situaciones extraordinarias o imprevisibles que convertían en excesivamente onerosas las prestaciones para una de las partes, atendiendo a los principios de equidad, justicia y buena fe, sería susceptible de aplicarse.

Civil para el Distrito Federal. DOF: 26-05/1928. Última reforma publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, el 2 de marzo de 2021, Artículo 1796. <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/ad63a5bd2aef33e50ef1ed68d82450cf368578c0.pdf>

Uno de los antecedentes del aludido principio *rebus sic stantibus* radica en la codificación civilista de Prusia y de Francia, respectivamente, que estipulaban su uso de manera limitativa.

Al crearse el Código de Napoleón en 1804 no se dio relevancia a esta cláusula, sino hasta la reforma efectuada en 2016, en la que el Artículo 1195 del Código Civil de Francia regula la *theorie de l'imprevisión* [teoría de la imprevisión]³ o *revisión pour imprevisión* [revisión por imprevisibilidad]. Esta teoría indica que cuando exista un desequilibrio provocado por la alteración de las circunstancias contractuales, procederá a solicitud de la parte perjudicada la revisión del contrato a cargo de la autoridad jurisdiccional, siempre y cuando ambas partes previamente hayan intentado llegar a un arreglo y éste no se hubiere logrado. Como se observa, dicha teoría introduce un cambio radical, debido a que antes estaba prácticamente prohibida por el ordenamiento civil francés.⁴

En América Latina, en donde las legislaciones son fieles a la herencia del derecho civil francés, se continuó omitiendo la cláusula *rebus sic stantibus*; sin embargo, en Colombia, Argentina y Bolivia esta cláusula se adicionó a sus respectivos códigos civiles, y México hizo lo propio en 2010, al incorporar a su Código Civil la teoría de la imprevisión.

Los supuestos que integran esta teoría en la legislación civil son los siguientes: a) que las circunstancias de que se trate sean extraordinarias, b) imprevisibles, y c) que causen una excesiva onerosidad a uno de los contratantes. Durante mucho tiempo estos elementos fueron soslayados, debido a que la configuración de la teoría de la imprevisión señala que se deben cumplir todas las condiciones para su

³ “En el derecho francés y en su área de influencia más directa, la muy excepcional regla jurídica que permite al deudor quedar exonerado o adaptar el contrato a las circunstancias sobrevenidas y excepcionales recibió el nombre de teoría de la imprevisión”. García Caracuel, Manuel, “La doctrina francesa de la imprevisión” *V/Lex*. <https://vlex.es/vid/doctrina-francesa-imprevision-564557046#:~:text=En%20el%20Derecho%20franc%C3%A9s%20y,teor%C3%ADa%20de%20la%20imprevisi%C3%B3n%22%20344>

⁴ Sánchez García, Jesús (Dir.), *Cláusula rebus sic stantibus*, México, *V/Lex*, 2021, p. 21.

actualización; de tal modo que cualquiera hubiera pensado que esa figura no tendría razón alguna de ser o incluso que era innecesaria. A pesar de ello, el surgimiento de una pandemia de magnitudes impensables se hizo presente en diciembre del año 2019, cuando la Comisión Municipal de Salud de Wuhan, provincia de Hubei, China, notificó a la comunidad mundial de un inusual brote epidémico de lo que se consideraba una forma extraña de neumonía, hasta que se confirmó la secuencia genética del virus causante de la COVID-19 y los riesgos de una transmisión incalculable del coronavirus, que resultó ser altamente contagioso y en muchos de los casos, mortal, lo que llevó a las autoridades de todos los países, encabezadas por la Organización Mundial de la Salud (OMS), a dictar medidas para proteger la salud y prevenir la propagación del brote.⁵

El 11 de marzo de 2020, la OMS declaró la emergencia mundial de salud pública debido a la pandemia COVID-19.⁶ Ello provocó radicales cambios en la cotidianidad e impactó negativamente a todos los sectores sociales; además, innumerables personas no sólo perdieron su empleo o medio de subsistencia, sino también su vivienda y a sus familiares que sucumbieron por los estragos del letal virus.

La abogada y activista canadiense Leilani Farha, especialista en derechos económicos y sociales y Relatora Especial de Vivienda de Naciones Unidas manifestó que la vivienda se había convertido en la primera línea de defensa frente al coronavirus, y que pocas veces el hogar se había supuesto un asunto de vida o muerte como cuando la humanidad tuvo que enfrentarse al coronavirus.⁷

El *Informe sobre impacto económico en América Latina y el Caribe de la enfermedad por coronavirus (COVID-19)*, elaborado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en respuesta a la solicitud realizada por

⁵ Organización Mundial de la Salud (OMS), 2019. [who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=Cj0kCQiA5bzBRDARIsABjt4niYKB3wBweHKyJa2Tod5Ui-QYErubOcZe2JAHQ](https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=Cj0kCQiA5bzBRDARIsABjt4niYKB3wBweHKyJa2Tod5Ui-QYErubOcZe2JAHQ)

⁶ *Loc. cit.*

⁷ Jacinto Uranga, *Alejandra*, “El derecho a la vivienda ante la crisis del COVID-19”, *Revista Otrrosi.net*, España, 2020, pp. 1-5. No estaba en las referencias.

el gobierno de México en el ejercicio de la presidencia *pro t mpore* de la Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CELAC) durante la reunión ministerial virtual sobre asuntos de salud para la atención y el seguimiento de la pandemia de COVID-19 en América Latina, celebrada el 26 de marzo de 2020, concluyó que “los efectos económicos y sociales a nivel mundial son una crisis sanitaria, humana y económica sin precedentes”.⁸

Se debe tomar en consideración que algunos países adoptaron medidas extraordinarias para asegurar el derecho a la vivienda y la capacidad adquisitiva básica de su población, mediante políticas de protección de empleos y de supervivencia, pero esto no sucedió en la mayoría de los países latinoamericanos.

En el caso de Europa, desde que entró en vigor el estado de alarma como consecuencia de la pandemia, el gobierno español publicó dos normas para la protección de sus ciudadanos: la primera fue el Real Decreto-Ley 8/2020,⁹ de 17 de marzo, que estableció la posibilidad de que los deudores de préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, especialmente vulnerables, pudieran solicitar a sus acreedores una moratoria del pago en un plazo de tres meses; y la segunda se trata del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, el cual amplió la posibilidad de solicitar esta moratoria a deudores especialmente vulnerables, de préstamos hipotecarios garantizados con locales de negocio y viviendas destinadas al alquiler, cuyos arrendadores hubieran dejado de percibir la renta arrendaticia en virtud de las medidas del propio Real Decreto-Ley 11/2020 para arrendatarios, así como a préstamos al consumo sin garantías reales.¹⁰

⁸ Organización de las Naciones Unidas (ONU)/Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CEPAL), *Informe sobre el impacto económico en América Latina y el Caribe de la enfermedad por coronavirus (COVID-19)*, CEPAL, 2020. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/45602-informe-impacto-economico-america-latina-caribe-la-enfermedad-coronavirus-covid>

⁹ Real Decreto-Ley 8/2020, de fecha 17 de marzo de 2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. BOE-A-2020-3824. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/17/8/consolidado.pdf>

¹⁰ Real Decreto-Ley 11/2020, de fecha 31 de marzo de 2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. BOE-A-2020-4208. <https://www.bo.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/consolidado.pdf>

Los administradores de justicia de España influyeron en la invocación de la cláusula *rebus sic stantibus* para resolver los contratos y reintegrar a las partes las prestaciones satisfechas. De ahí que el 30 de junio de 2014 se produjo un trascendental avance doctrinal en la aplicación de la cláusula citada, en la medida en la que se defendió la incorporación de la doctrina *rebus sic stantibus*, no como un remedio absolutamente excepcional sino como un instrumento ordinario.¹¹

En México, el 23 de marzo de 2020, el *Diario Oficial de la Federación* publicó el Acuerdo emitido por el Consejo de Salubridad General (CSG), en el que se reconocía la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como también se establecieron las actividades de preparación y respuestas ante la referida pandemia.

Días después, el 31 de marzo de 2020, se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* el Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias, en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).¹²

Adicionalmente, los sectores público, social y privado implementaron medidas especiales de suspensión inmediata de las actividades no esenciales, en el lapso del 31 de marzo al 30 de abril de 2020, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y la muerte por COVID-19 en la población residente en el territorio nacional:¹³

¹¹ Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et al.*, *Cuestiones jurídicas en torno a la cláusula rebus sic stantibus*, España, Wolters Kluwer, 2020, p. 41.

¹² Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS CoV-19, DOF: 31/03/2020.
https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020#gsc.tab=0.

¹³ *Loc. cit.*

Solamente podrán continuar en funcionamiento las siguientes actividades, consideradas esenciales:

- a) Las que son directamente necesarias para atender la emergencia sanitaria, como son las actividades laborales de la rama médica, paramédica, administrativa y de apoyo en todo el Sistema Nacional de Salud. También los que participan en su abasto, servicios y proveeduría, entre las que destacan el sector farmacéutico, tanto en su producción como en su distribución (farmacias); la manufactura de insumos, equipamiento médico y tecnologías para la atención de la salud; los involucrados en la disposición adecuada de los residuos peligrosos biológicos-infecciosos (RPBI), así como la limpieza y sanitización de las unidades médicas en los diferentes niveles de atención;
- b) Las involucradas en la seguridad pública y la protección ciudadana; en la defensa de la integridad y la soberanía nacionales; la procuración e impartición de justicia; así como la actividad legislativa en los niveles federal y estatal;
- c) Las de los sectores fundamentales de la economía: financieros, el de recaudación tributaria, distribución y venta de energéticos, gasolineras y gas, generación y distribución de agua potable, industria de alimentos y bebidas no alcohólicas, mercados de alimentos;
- d) Supermercados, tiendas de autoservicio, abarrotes y venta de alimentos preparados; servicios de transporte de pasajeros y de carga; producción agrícola, pesquera y pecuaria, agroindustria, industria química, productos de limpieza; ferreterías, servicios de mensajería, guardias en labores de seguridad privada; guarderías y estancias infantiles, asilos y estancias para personas adultas mayores, refugios y centros de atención a mujeres víctimas de violencia, sus hijas e hijos; telecomunicaciones y medios de información; servicios privados de emergencia, servicios funerarios y de inhumación, servicios de almacenamiento y cadena de frío de insumos esenciales; logística (aeropuertos, puertos y ferrocarriles), así como actividades cuya suspensión pueda tener efectos irreversibles para su continuación;
- e) Las relacionadas directamente con la operación de los programas sociales del gobierno, y
- f) Las necesarias para la conservación, mantenimiento y reparación de la infraestructura crítica que asegura la producción y distribución de servicios indispensables; a saber: agua potable, energía eléctrica, gas, petróleo, gasolina, turbosina, saneamiento básico, transporte público, infraestructura hospitalaria y médica, entre otros más que pudieran listarse en esta categoría.¹⁴

Cabe mencionar que el 14 de mayo de 2020 se dictó un Acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas

¹⁴ *Loc. cit.*

y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de las actividades en cada entidad federativa; además, paralelamente se establecieron acciones extraordinarias.

Las actividades permitidas en cada entidad federativa estaban codificadas mediante un color determinado según el comportamiento de la pandemia: el color rojo significaba que quedaban suspendidas las actividades en las escuelas, los espacios públicos y las actividades económicas, con excepción de las consideradas esenciales; el semáforo naranja significaba que las actividades escolares estaban suspendidas, en tanto las actividades en el espacio público debían tener un aforo reducido en lugares abiertos, mientras que las actividades en lugares cerrados quedaban suspendidas.

Las actividades económicas generales incluían las actividades laborales consideradas esenciales, mientras que las actividades no esenciales debían tener una operación reducida. El semáforo amarillo significaba que las actividades escolares estaban suspendidas y que el espacio público de aforo sólo estaría permitido en lugares abiertos, en tanto que en los lugares cerrados se podía participar pero con restricciones, y lo mismo sucedía con las actividades económicas generales, incluidas las actividades laborales. Por último, si la entidad federativa se encontraba en semáforo verde, indicaba que no había ninguna restricción ni en escuelas ni en espacios públicos y actividades económicas generales.¹⁵

Dadas las condiciones que imperaban en México, se generó un evidente empobrecimiento que afectó a la mayoría de la población. El estado de Tabasco

¹⁵ Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforos por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de las actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias, DOF: 15/05/2020. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5593313&fecha=14/05/2020#gsc.tab=0

llegó a ocupar el primer lugar nacional de contagios, lo que recrudeció la ya de por sí mermada capacidad económica de sus habitantes debido a los acuerdos de restricción tanto de las actividades esenciales como de las no esenciales, incluidas las de las escuelas, los comercios y los espacios públicos, situación que produjo el cierre de negocios comerciales y, por ende, ocasionó la pérdida extensiva de empleos.

Todo esto a su vez dificultó el cumplimiento de obligaciones contractuales, sobre todo de los contratos de tracto sucesivo —es decir, de aquellos cuyo cumplimiento se difiere en el tiempo y resultan riesgosos e inciertos. Un ejemplo de este tipo de contratos son los arrendamientos.

Sin duda, durante el estado excepcional e imprevisto de la pandemia, era imperativo que las personas más vulnerables tuvieran acceso de manera pronta y expedita a sus derechos humanos, como la vivienda; para tal efecto, los funcionarios públicos tenían el deber de dictar políticas públicas perentorias, con el objetivo de disminuir la brecha de la desigualdad social, tendente a garantizar equilibrio, equidad y justicia, pues como precisa el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), “una persona se encuentra en situación de pobreza cuando tiene al menos una carencia social y su ingreso es insuficiente para adquirir los bienes y servicios que requiere para satisfacer sus necesidades alimentarias y no alimentarias”.¹⁶

En el transcurso de la pandemia los contratantes que se sometieron al cumplimiento de una obligación a plazo diferido percibieron el cambio de circunstancias como una afectación a su economía, debido a los acontecimientos imprevistos, es decir, ya no tuvieron la solvencia económica para pagar sus adeudos, ya que éstos eran excesivamente oneroso para una de las partes.

¹⁶ Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), “Medición de la pobreza. Evolución de las líneas de pobreza por ingresos, 2020”. coneval.org.mx/Medición/MP/Paginas/Lineas-de-bienestar-y-canasta-basica.aspx

Específicamente, en el caso del contrato de arrendamiento los arrendatarios incumplieron con su obligación, al actualizar una responsabilidad civil aunque ajena a la voluntad de las partes. Para dirimir ese problema muchos quisieron acudir ante la autoridad pero se encontraron con que los juzgados estaban cerrados y, por otra parte, la figura de la imprevisión era inexistente en legislación civil, pues hasta la fecha la renegociación contractual por cambio de circunstancias, extraordinarias e imprevisibles no tiene vigencia, al menos en Tabasco. Entonces, la única vía que quedaba era buscar la conciliación con el titular de hacer efectiva la obligación.

Otra perspectiva de análisis que surge de esta investigación es que derivado de la reforma del año 2011, en la que se privilegia el principio *pro persona*, y dado que el derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano, ello implicaría que los jueces están obligados a resolver, aunque no lo especifique así la ley sustantiva.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), en lo concerniente al DERECHO HUMANO A LA IGUALDAD JURÍDICA. DIFERENCIAS ENTRE SUS MODALIDADES CONCEPTUALES, señala lo siguiente:

El citado derecho humano, como principio adjetivo, se configura por distintas facetas que, aunque son interdependientes y complementarias entre sí, pueden distinguirse conceptualmente en dos modalidades: 1) la igualdad formal o de derecho; y, 2) la igualdad sustantiva o de hecho. La primera es una protección contra distinciones o tratos arbitrarios y se compone a su vez de la igualdad ante la ley, como uniformidad en la aplicación de la norma jurídica por parte de todas las autoridades, e igualdad en la norma jurídica, que va dirigida a la autoridad materialmente legislativa y que consiste en el control del contenido de las normas a fin de evitar diferenciaciones legislativas sin justificación constitucional o violatorias del principio de proporcionalidad en sentido amplio. Por su parte, la segunda modalidad (igualdad sustantiva o de hecho) radica en alcanzar una paridad de oportunidades en el goce y ejercicio real y efectivo de los derechos humanos de todas las personas, lo que conlleva que en algunos casos sea necesario remover y/o disminuir los obstáculos sociales, políticos, culturales, económicos o de cualquier otra índole que impidan a los integrantes de ciertos grupos sociales vulnerables gozar y ejercer tales derechos.¹⁷

¹⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: 1a./J. 126/2017 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo I, Diciembre de 2017, p. 119.

La SCJN expresa en esta jurisprudencia que efectivamente existen ciertos grupos con obstáculos sociales, económicos y culturales que deben ser removidos para que estas personas puedan ser tratadas con igualdad y acceder a los mismos derechos que las demás; sólo así se podrá hablar de igualdad jurídica en toda la extensión de la palabra.

De acuerdo con lo expuesto, el Artículo 4 del Código Civil para el Estado de Tabasco reputa como

débiles cultural, social y económicamente, a todos aquellos que sin tener más instrucción que la educación primaria, sus ingresos anuales no excedan del límite fijado por la Ley del Impuesto sobre la Renta para exceptuar, a quienes devengan un salario trabajando para un solo patrón, de la obligación de presentar declaración anual respecto de dicho impuesto.¹⁸

De conformidad con lo anteriormente expuesto, la redacción de este Artículo confirma la existencia de personas consideradas ante la ley como débiles sociales, cultural y económicamente.

El Código Civil para el Estado de Tabasco, en sus Artículos 3 y 4 acota:

Igualdad jurídica. La Ley Civil no hará ninguna distinción entre las personas por razón de su sexo, color, filiación, raza, creencia religiosa e ideología política, pero tendrá carácter proteccionista en favor de los que sean cultural, social y económicamente débiles.¹⁹

¹⁸ Congreso del Estado de Tabasco, Código Civil para el Estado de Tabasco, *Periódico Oficial del Estado*, 09 de abril de 1997. Última reforma el 23 de marzo de 2022. <https://congresotabasco.gob.mx/wp/wp-content/uploads/2019/11/Codigo-Civil-para-el-Estado-de-Tabasco-1.pdf>

¹⁹ *Loc. cit.*

La presente investigación argumenta a favor de que todas las personas, independientemente de su condición económica, social o cultural, cuando se encuentren ante un suceso extraordinario que vuelva excesivamente onerosas las prestaciones para una de las partes, derivado de un contrato de arrendamiento de vivienda o local comercial, puedan llegar a una renegociación contractual que les devuelva el equilibrio a las prestaciones, pues como se ha señalado a lo largo de estas páginas, las situaciones extraordinarias e imprevisibles repercuten en el cumplimiento de los contratos de tracto sucesivo, especialmente el contrato de arrendamiento de vivienda y el de local comercial. Sobre este aspecto hay una profusa bibliografía y hemerografía, ya que es de interés de especialistas el hecho de que las prestaciones futuras sean inciertas y, por lo tanto, es útil analizar este problema en el contexto de la pandemia de COVID-19.

También se analiza detenidamente, en esta investigación, el contrato de arrendamiento de vivienda y de local comercial; así también, se profundiza en el estudio de la teoría de la imprevisión como una estrategia jurídica que posibilita, en el marco de la ley, renegociar el cumplimiento de las obligaciones.

En el caso particular de México, en fecha 22 de enero de 2010, la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* publicó el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, lo cual implicó la reforma del Artículo 1796, por el que se añadieron los Artículos 1796 BIS y 1796 TER para incorporar la teoría de la imprevisión, al establecer en el segundo párrafo del Artículo 1796 la excepción de cumplimiento para los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, con motivo de acontecimientos extraordinarios de carácter nacional, que no fuesen posibles de prever, por lo que resulta más oneroso para una de las partes cumplir con sus obligaciones y le posibilita pedir la modificación del contrato de acuerdo con el procedimiento previsto en el Artículo 1796 BIS.²⁰

²⁰ Administración Pública del Distrito Federal, Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, *Gaceta Oficial del Distrito*

En la iniciativa de ley para adicionar el citado Bis al Artículo 1796 se expone la importancia de evitar que los contratantes sean asfixiados por deudas o contratos de imposible realización como resultado de contingencias económicas o contratos basados en la fluctuación inflacionaria, o suscritos, teniendo como base monedas extranjeras.

Aunque en la Ciudad de México existe la disposición que prevé la aplicación de la teoría de la imprevisión para proteger los intereses de los contratantes y la proporcionalidad de obligaciones en situaciones extraordinarias de carácter general como lo es la pandemia, no en todas las entidades federativas concurre tal disposición. Debido a ello, los operadores jurídicos han debido enfrentar un enorme reto para que al momento de resolver en este tipo de asuntos se pueda privilegiar el principio *pro persona* para garantizar la protección de la persona vulnerable en lo concerniente al acceso a sus derechos humanos.

Uno de los antecedentes más recientes que se tiene de un ajuste de las condiciones económicas en un contrato de arrendamiento de local comercial en un procedimiento judicial en México es el resuelto por el Tribunal Colegiado de Circuito en el amparo directo 144/2021; en este caso, se presentó una controversia de arrendamiento inmobiliario respecto de un local comercial dedicado al giro de restaurante bar; las codemandadas hicieron valer como excepción superveniente que se desprende del Artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, la cesación del pago de rentas; la rescisión del contrato de arrendamiento; la terminación anticipada del mismo y la entrega del inmueble materia del arrendamiento, ya que desde el 23 de marzo de 2020 tuvieron impedimento total del uso del inmueble litigioso.

El inusitado escenario catastrófico fue objeto de atención en tres tesis jurisprudenciales: en la primera, el legislador consideró de orden público e interés social la condonación y la reducción de rentas, al establecer que esas prerrogativas

son irrenunciables, pues al emitir su interpretación fueron considerados los conceptos de *caso fortuito* y *fuerza mayor*, definidos como los sucesos de la naturaleza o hechos del hombre que, siendo extraños al obligado, lo afectan en su esfera jurídica, impidiéndole temporal o definitivamente el cumplimiento parcial o total de una obligación, sin que tales hechos le sean imputables directa o indirectamente por culpa, y cuya afectación no puede evitar con los instrumentos de que normalmente se disponga en el medio social en el que se desenvuelve, ya sea para prevenir el acontecimiento o para oponerse a él y resistirlo.

Por consiguiente, el Tribunal Colegiado de Circuito resolvió la factibilidad de aplicar dichas prerrogativas a causa de la pandemia de COVID-19, al ser irrenunciables las prerrogativas de condonación y reducción de rentas por caso fortuito o de fuerza mayor, según la legislación de la Ciudad de México.²¹

La segunda tesis fue suscrita por el Tribunal Colegiado de Circuito, al publicar en el *Diario Oficial de la Federación*, el 23 de marzo de 2020, el Acuerdo por el que el CSG reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) como una enfermedad grave de atención prioritaria.

El mismo Acuerdo estableció las actividades de preparación y respuesta ante la epidemia. Asimismo, determinó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado, y social, en el lapso del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, lo cual causó un fuerte impacto negativo en la economía.

Indudablemente, uno de los sectores más afectados fue el restaurantero, al haber sido considerado una de las actividades no esenciales; por ello, muchos empresarios del ramo restaurantero no pudieron operar de forma habitual o, incluso, tuvieron que cerrar definitivamente su negocio. Así pues, con fundamento en que la pandemia de COVID-19 es un caso fortuito y de fuerza mayor, el Tribunal consideró

²¹ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.3o.C.6 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, 11 de marzo de 2022, p. 3314.

aplicable el derecho a la condonación y la reducción de rentas adeudadas, conforme los preceptos 2431 y 2432 del Código Civil aplicable a la Ciudad de México.²²

La tercera tesis sostiene que el sector restaurantero tiene el carácter de actividad no esencial, de ahí que durante la pandemia resultó ser uno de los más afectados, por lo que también le es aplicable el derecho a la condonación y reducción de rentas adeudadas, conforme los Artículos 2431 y 2432 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México.

En ese mismo tenor, la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) correspondiente al año 2020 arrojó los siguientes datos:

- Del tercer trimestre de 2020, en comparación con el mismo periodo de 2019, hubo una disminución de (-)3.6 millones de personas en la Población Económicamente Activa (PEA), al pasar de 57.3 millones a 53.8 millones.
- La población ocupada fue de 51 millones de personas, reportando una disminución de (-)4.2 millones.
- Los ocupados en actividades terciarias descendieron (-)3 millones, siendo el impacto mayor en el sector de restaurantes y servicios de alojamiento; y en el sector comercio con una reducción de (-)1.1 millones cada uno.
- Los trabajadores subordinados y remunerados disminuyeron (-)2.4 millones y los ocupados en jornadas de más de 48 horas en (-) 3 millones, los ocupados en micronegocios en (-) 2.2 millones y la ocupación informal en (-)3.5 millones.
- La población subocupada aumentó en 4.4 millones, al pasar de 4.3 millones a 8.7 millones.
- La tasa de subutilización aumentó 15 puntos porcentuales al pasar de 19.5 % a 34.5 % en el periodo.
- La tasa de participación económica se redujo (-)4.9 puntos porcentuales, al descender de 60.4 % a 55.5 %.²³

En general, la situación laboral de las mujeres a causa de la contingencia sanitaria ha sido más desfavorecida en comparación con la de los hombres, pues

²² Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.3o.C.7 C11a., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, Tomo IV, 18 de marzo de 2022, p. 3181.

²³ Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEGI), Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo Nueva Edición (ENOE), México, INEGI, 2020. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enoe/15ymas/doc/enoe_n_presentacion_ejecutiva_trim3_2020.pdf

este sector de la población experimentó una mayor pérdida de empleo, una recuperación más lenta de la ocupación y condiciones laborales menos beneficiosas.

Como se observa, México ha sido severamente afectado por la pandemia; esta situación adversa provocó un incalculable perjuicio tanto a los empresarios como a sus empleados, quienes se han visto en la necesidad de buscar un equilibrio en las prestaciones pactadas. En circunstancias como éstas los tribunales han tenido que pronunciarse al respecto, como ilustra un procedimiento judicial efectuado en México; se trata de la resolución a la Contradicción de Tesis 350/2013, sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito.

En este caso, la Primera Sala de la SCJN emitió una interpretación conforme entre el Artículo 21 apartado 3 del Pacto de San José y el Artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la cual resolvió que la prohibición de usura, además de aquella que proviene de un vicio de la voluntad (lesión), “comprende cualquier caso en el que una persona obtenga, en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo”,²⁴ por lo tanto, el juez modificó el interés establecido en un título de crédito para ajustarlo sobre bases racionales y conforme a las condiciones económicas existentes.²⁵

Al demostrarse que el interés del préstamo fue excesivo y que causó un daño económico al deudor, el juez modificó el interés y lo ajustó con base en la

²⁴ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Contradicción de Tesis 350/2013. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 7, Junio de 2014, Tomo I, p. 349. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/ejecutoria/25106>

²⁵ Vid., Araiza Hernández, Jaime, “Pandemia, controversias mercantiles y derechos fundamentales: teoría de la imprevisión”, *Derecho en Acción*, Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE). <https://derechoenaccion.cide.edu/pandemia-controversias-mercantiles-y-derechos-fundamentales-teoria-de-la-imprevison/>

racionalidad, lo que sentó un precedente importante en una modificación contractual.

Es de destacarse que hasta el momento el estado de Tabasco no cuenta con una legislación especial al respecto, omisión que deja en estado de indefensión a los contratantes.

1.2. Planteamiento del problema

El 31 de diciembre de 2019, Wuhan, China, anunció el brote de una enfermedad denominada coronavirus COVID-19, la cual resultó ser altamente contagiosa y, en muchos de los casos, mortal. Este suceso llevó a las autoridades de diversas partes del mundo a dictar medidas drásticas para proteger la salud de sus ciudadanos y prevenir o contener la propagación del brote.²⁶

El 11 de marzo de 2020, la OMS declaró la emergencia mundial de salud pública con motivo de la pandemia de Covid-19.²⁷ En México, la pandemia había ocasionado, al 5 de febrero de 2021, la elevada cantidad de 305,893 decesos, según un informe de la Secretaría de Salud.²⁸ Lamentablemente, el calamitoso entorno económico fue contraproducente para las personas en todos los ámbitos, dimensiones y aspectos de su desarrollo, incluida la esfera jurídica.

El 31 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General (CSG) de México 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 en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general, para combatir la enfermedad considerada grave de atención

²⁶ Organización Mundial de la Salud. [who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=Cj0kCQIA5bzBRDARIsABjt4niYKB3wBweHKyJa2Tod5Ui-QYErubOcZe2JAHQ](https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=Cj0kCQIA5bzBRDARIsABjt4niYKB3wBweHKyJa2Tod5Ui-QYErubOcZe2JAHQ)

²⁷ Organización Mundial de la Salud (OMS). <https://www.who.int/es>

²⁸ Secretaría de Salud (SSA), "Informe técnico diario Covid-19 México". https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/614399/Comunicado_Tecnico_Diario_COVID-19_2021.02.05.pdf

prioritaria, restringiendo las actividades comerciales, catalogándolas en esenciales y no esenciales hasta el 30 de abril de 2020.²⁹

Posteriormente, el Acuerdo amplió el periodo de restricciones de actividades al 30 de mayo de 2020 por diverso publicado el 21 de abril del mismo año,³⁰ en el que se estableció como una de las acciones extraordinarias que al finalizar el periodo de vigencia de dicho acuerdo se dispondría de un regreso ordenado, escalonado e incluso regionalizado, de las actividades laborales, económicas y sociales en el país, a excepción de aquellos municipios del territorio nacional que presentasen una baja o nula transmisión del virus.

La entidad federativa de Tabasco, con motivo del alto índice de casos de contagios registrados, fue clasificada en semáforo rojo; debido a ello, la estrategia de reapertura de actividades de manera gradual, ordenada y escalonada inició el 1 de junio de 2020.³¹

En fecha 14 de diciembre de 2020, el Gobierno del Estado de Tabasco publicó en el *Periódico Oficial del Estado* el decreto en el cual se establecen limitaciones a los establecimientos no esenciales.³² El mencionado Decreto restringía las operaciones de los diversos establecimientos para que éstas se efectuaran únicamente de lunes a viernes y culminaran a las 17:00 horas.

²⁹ Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias... *op. cit.*

³⁰ Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se modifica el similar por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el SARS-CoV2. DOF: 21-04-2020. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5592067&fecha=21/04/2020#gsc.tab=0

³¹ Secretaría de Gobernación (SGOB), Acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas... *op. cit.*

³² Gobierno del Estado de Tabasco, Decreto por el que se establecen medidas y acciones extraordinarias de inmediata ejecución para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-COV2 (COVID-19), *Periódico Oficial del Estado*, Época 7A., Extraordinario, Edición 193, del 14 de diciembre de 2020. <https://tabasco.gob.mx/PeriodicoOficial/descargar/1891>

Estas disposiciones ocasionaron la pérdida de los ingresos regulares que se estimaban en las planeaciones de los establecimientos comerciales como necesarios para satisfacer el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas, como fue el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda o de local comercial o con proveedores, así como los de hipoteca, compraventa a plazo diferido, de obra a precio alzado, de esperanza, y de renta vitalicia, entre otros tipos de obligaciones contractuales.

El INEGI, a través de la Encuesta Demográfica de Negocios,³³ dio a conocer la movilidad de los establecimientos e identificó que en el Censo Económico de 2019 se registraron 4 857 007 establecimientos (entre establecimientos micro, pequeños y medianos de los sectores de manufacturo, de comercio y de servicios privados no financieros). Sin embargo, en el periodo de mayo de 2019 a septiembre de 2020, se crearon 619 443 establecimientos, pero cerraron 1 010 857 de establecimientos en el contexto de la pandemia de Covid-19.

Por otra parte, la *Encuesta sobre el impacto generado por COVID-19 en las empresas*,³⁴ puso al descubierto las enormes afectaciones que la pandemia causó al sector empresarial en México. A continuación se enuncian los siguientes hallazgos del fenómeno objeto de estudio que componen las variables incorporadas a la investigación:

- Medidas sanitarias efectuadas. Un total de 88.6% de las empresas implementaron medidas sanitarias, entre ellas, la dotación de elementos de protección al personal y la desinfección de instalaciones y áreas comunes. Otras medidas sanitarias fueron las relativas a clientes y proveedores, el control de acceso a instalaciones y las campañas de

³³ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), “Estudio sobre la Demografía de los Negocios (EDN) 2020”. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/edn/2020/doc/EDN2020Pres.pdf>

³⁴ Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEGI), Encuestas sobre el impacto económico generado por COVID-19 a las empresas en México. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ecovidie/2020/doc/presentacion_ECOVIDIE.pdf

información o prevención, e incluso incentivar la comunicación de manera remota o virtual.

- Acciones operativas instrumentadas. El 60.2% de las empresas instrumentó acciones operativas; la entrega de pedidos a domicilio se incrementó en un 45%. Se destaca que el 94.7% de las empresas grandes promovieron el trabajo en casa o *home office*. Otras alternativas estuvieron relacionadas con promociones especiales, venta por Internet, crédito o financiamiento de emergencia y oferta de nuevos productos o servicios.
- Días de paro o cierre temporal. El 59.6% de las empresas instrumentó paros técnicos o cierres temporales, de los cuales el 93.4% fueron microempresas; 5.9 % Pymes, y 0.7% grandes empresas. La mayoría tuvo una duración de 21 días o más.
- Afectaciones por la contingencia. Respecto al tipo y nivel de afectación a la empresa por contingencia sanitaria, un total de 93.2% de empresas resultaron afectadas en aspectos relacionados con la disminución de los ingresos, baja demanda de productos o servicios y escasez de insumos o productos, reducción del personal, reducción de remuneraciones o prestaciones.
- Disminución en las principales variables económicas. El 46.9% de las empresas prevén que sus ingresos disminuirán los próximos seis meses respecto del mismo periodo del año pasado, en tanto 32.6% consideran que se mantendrán igual y 20.5 % que se incrementarán.
- Políticas necesarias de apoyo a las empresas. Sólo un total de 7.8% de las empresas recibió algún apoyo durante abril o mayo relacionados con acceso a créditos nuevos, transferencia de efectivo, aplazamiento de pagos por servicios, préstamos con tasas de interés subsidiadas, apoyos fiscales y subsidios a la nómina. Las empresas declaran que se deben implementar acciones para reactivar la economía, entre los cuales destaca el aplazamiento del pago de servicios en un 47%.

Es evidente que las medidas restrictivas establecidas por el Consejo General de Salubridad y por los gobiernos de las entidades federativas propiciaron eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles que impactaron a las personas en sus relaciones económicas y jurídicas.

Este crudo panorama de México en general y de Tabasco en particular —una de las entidades federativas del sureste mexicano con alta incidencia de casos de contagios— atrajo el cierre masivo de establecimientos; consecuentemente, una gran diversidad de establecimientos resintió una pérdida extraordinaria en sus ingresos, lo que les propició dificultades para responder a sus obligaciones de pago de renta de vivienda, de local comercial, hipoteca, y compraventa a plazo diferido. En Tabasco la crisis por la pandemia llevó a que “1,677 Micro, Pequeñas y Medianas Empresas cerraron definitivamente sus puertas, 753 personas se quedaron sin empleo y las pérdidas económicas ascendieron a más de mil millones de pesos”.³⁵

Es procedente analizar si la emergencia sanitaria podría constituir un caso fortuito (pandemia) o de fuerza mayor (paralización de actividades económicas consideradas no esenciales por disposiciones gubernamentales), considerando que el caso fortuito se define como “un acontecimiento natural y la fuerza mayor un hecho del hombre, que sea, además, inevitable y por virtud del cual se imposibilita el cumplimiento de la obligación.”³⁶ Sin embargo, la doctrina jurídica especializada determina que el caso fortuito o fuerza mayor opera principalmente en el plano de la responsabilidad contractual, por lo que no es posible manifestarla para conseguir extinguir las obligaciones basadas en la finalidad económica del contrato.³⁷

³⁵ Cámara Nacional de Comercio, sección Tabasco, “Reporta CANACO el cierre de 1677 Mipymes de Tabasco en 2020”, XEVT, 29 de diciembre de 2020. <https://www.xevt.com/tabasco/reporta-canaco-el-cierre-de-1677-mipymes-de-tabasco-en-2020/129394>

³⁶ Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, 5ª. ed., México, Oxford, 1999, p. 236.

³⁷ Fuentes-Lojo Rius, Alejandro, “Alteración de circunstancias e incumplimiento de obligaciones contractuales. Algunos conceptos clave”. En Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et*

Las repercusiones de la pandemia en los contratos celebrados entre particulares, en el contexto de la nueva normalidad, se encuentran en riesgo de ejecución.

Atendiendo a las circunstancias del caso es válido hacerse las siguientes preguntas: ¿Procede invocar una renegociación del pacto contractual o una rescisión del contrato? ¿De qué manera se pueden frenar los perjuicios graves y excesivamente onerosos para una de las partes? ¿Qué fórmula jurídica se podrá invocar para flexibilizar el principio *pacta sunt servanda*?

Lo que se pretende es ofrecer una respuesta jurídicamente viable para armonizar las prestaciones entre las partes de un contrato de tracto sucesivo en México, con el objeto de que las pérdidas y las ganancias se distribuyan de manera justa y equitativa. Es necesario entonces, dada la función de las instituciones de derecho privado, otorgar la protección y los mecanismos de tutela ante eventualidades.³⁸

Esta investigación indaga de manera general los estragos socioeconómicos de la pandemia, y analiza de manera específica la viabilidad jurídica de la renegociación de los contratos ante sucesos imprevisibles que escapen a la voluntad de las partes y que las dejan en la indefensión y vulnerabilidad de sus derechos.

El Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) faculta a los órganos judiciales a resolver controversias, en observancia a los principios generales del derecho cuando la letra de la ley no proporcione solución al conflicto: “En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser

al. (Coords.), *Cuestiones jurídicas en torno a la cláusula rebus sic stantibus*, España, Wolters Kluwer, 2020, pp. 11-12.

³⁸ Vid., Varsi Rospigliosi, Enrique; Rosenvald, Nelson; y Torres Maldonado, Marco Andrei, “La pandemia de la covid-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual”, *Acta Bioética*, núm. 1, vol. 26, mayo de 2020. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1726-569X2020000100029

conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho”.³⁹

En México subsiste una cláusula denominada *rebus sic stantibus* [mientras permanezcan las cosas], o teoría de la imprevisión, la cual propugna por la revisión de los contratos de ejecución continua, periódica o diferida, a efecto de que sean modificados o suspendidos en su cumplimiento (o inclusive resueltos) cuando por circunstancias extraordinarias cambien las condiciones de ejecución de las obligaciones que de ellos deriven, sin que las partes hayan razonablemente podido prever ese cambio al momento de contratar; siempre que esa alteración objetiva de las circunstancias dé lugar a una situación excesivamente onerosa para el deudor, o sumamente desfavorable para el acreedor.

En relación con el estado de emergencia causado por la pandemia, es necesario revisar la naturaleza jurídica (principio o cláusula general) y los elementos estructurales y evaluar su viabilidad o no, en contratos tales como arrendamiento, compraventa de vivienda a plazo diferido e hipoteca, para llegar a conclusiones integrales que permitan estudiar la problemática planteada con el auxilio de otras disciplinas, como la economía, la historia y la sociología, para estar en condiciones de proponer y aportar soluciones que generen un equilibrio entre los contratantes vulnerables.

Considerada por las legislaciones, los criterios legales y la doctrina como un principio general de derecho *ad impossibilia nemo tenetur* [nadie está obligado a lo imposible], esta cláusula indica una exclusión de responsabilidad en el cumplimiento de obligaciones cuyo cumplimiento es inalcanzable por la propia naturaleza de la obligación o por la actualización de un hecho o evento imprevisible.

Este principio se opone al *pacta sunt servanda* [todo acuerdo debe ser cumplido], puesto que si al momento de ejecutar su cumplimiento, la situación de

³⁹ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, DOF: 05-02-1917. Última reforma publicada DOF 18-11-2022. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

uno de los contratantes cambia de manera tal que le sea imposible cumplir con lo pactado por causas imprevisibles, ajenas a su voluntad, debe prevalecer el criterio que sea más favorable a la persona. De conformidad con lo enunciado, es claro que al modificarse la situación económica del contratante respecto a la que existía en el momento de la contratación, por causas ajenas a su voluntad, que le hacen imposible cumplir con sus obligaciones, el deudor podrá acogerse a la cláusula *rebus sic stantibus*, mientras permanezca el estado de cosas que lo orillaron a dicha situación de insolvencia.

No obstante, la siguiente tesis aislada señala lo siguiente acerca de la obligatoriedad que existe en el acuerdo de voluntades:

CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA. De acuerdo al contenido de los Artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula *rebus sic stantibus* derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis *pacta sunt servanda*, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.⁴⁰

No se debe omitir que el Código Civil para el Estado de Tabasco estipula como excluyentes de responsabilidad el caso fortuito y la fuerza mayor, es decir, los contratos firmados son ley y deben cumplirse, a menos que se actualice alguna de las excluyentes señaladas, por lo tanto, no admite flexibilidad en los contratos

⁴⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I. 8o.C.J/14, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XV, Mayo de 2002, p. 951.

aunque se aduzcan situaciones extraordinarias. Aunado a este criterio existe una tesis en materia civil derivada del amparo 902/1998, que a continuación se reproduce textualmente:

CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS. NO ES APLICABLE A LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS QUE NO LA CONTEMPLAN, AUN CUANDO EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA LA HAYA PACTADO EN LA CONVENCIÓN DE VIENA SOBRE EL DERECHO DE LOS TRATADOS DE 1962. El hecho de que el Gobierno Mexicano haya ratificado, por decreto de veintinueve de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, no quiere decir que éste deba regir los contratos o convenios que celebren los particulares, ni que la cláusula *rebus sic stantibus*, deba tenerse como sobreentendida en cualquier tipo de contrato que se celebre, aun bajo la tutela jurídica de un ordenamiento legal que no la contemple; pues hay que tomar en cuenta que la aludida Convención de Viena, versó exclusivamente sobre el Derecho de los Tratados, esto es, en ella se pactó el conjunto de derechos y obligaciones recíprocas que cada Estado tiene al momento de celebrar y exigir el cumplimiento de los tratados que, como antes independientes y soberanos, pacten entre sí; por lo que resulta un contrasentido el establecer que, por haberse pactado en dicha convención la cláusula *rebus sic stantibus*, pueda regir los actos jurídicos que se celebren entre particulares en territorio nacional, ya que su aplicación, en ese caso, se encuentra reservada al ámbito del derecho internacional público.⁴¹

Aunque la aplicación de la jurisprudencia es obligatoria para efectos de un contrato que fue firmado, éste debe cumplirse, por lo que es necesario aplicar el principio *pro persona* establecido en la CPEUM desde el 10 de junio de 2011, el cual expresa que “Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia”.⁴²

En consecuencia, es de la mayor relevancia la labor que harán los jueces al momento de someter tales demandas ante su jurisdicción, a la luz de los derechos

⁴¹ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: III.2o.C.12 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo VIII, Septiembre de 1998, p. 1149.

⁴² Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, *op. cit.*

humanos que protegen a los contratantes débiles sociales por cuestiones económicas, en su acceso al derecho fundamental a la vivienda:

En derecho civil, en materia de contratos, en particular los de tracto sucesivo, se sobreentiende que su subsistencia está supeditada a la permanencia de los motivos y circunstancias que originaron el pacto. El principio que, traducido al latín significa “manteniéndose o continuando así las cosas” según estaban al concertarse el contrato, implica que no cabe compeler al cumplimiento de la obligación si a la fecha de la ejecución, circunstancias extraordinarias imprevisibles hacen que la prestación resulte imposible o excesivamente gravosa o ruinosa para el obligado a su cumplimiento.⁴³

PRINCIPIOS DE UNIVERSALIDAD, INTERDEPENDENCIA, INDIVISIBILIDAD Y PROGRESIVIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS. EN QUÉ CONSISTEN.

El tercer párrafo del Artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone, entre otras cuestiones, que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, los que consisten en lo siguiente: I) universalidad: que son inherentes a todos y conciernen a la comunidad internacional en su totalidad; en esta medida, son inviolables, lo que no quiere decir que sean absolutos, sino que son protegidos porque no puede infringirse la dignidad humana, pues lo razonable es pensar que se adecuan a las circunstancias; II) interdependencia e indivisibilidad: que están relacionados entre sí, esto es, no puede hacerse ninguna separación ni pensar que unos son más importantes que otros, deben interpretarse y tomarse en su conjunto y no como elementos aislados; y III) progresividad: constituye el compromiso de los Estados para adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, así, este principio exige que a medida que

⁴³ Enciclopedia Jurídica, [Entrada *Rebus sic stantibus*]. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/rebus-sic-stantibus/rebus-sic-stantibus.htm>

mejora el nivel de desarrollo de un Estado, mejore el nivel de compromiso de garantizar los derechos económicos, sociales y culturales.⁴⁴

Los derechos fundamentales, toda vez que se basan en los principios de universalidad (que significa que son para todos), establecen que no se puede excluir, ni privar a los contratantes vulnerables de su derecho a la vivienda y ser por ello lanzados a la calle debido al incumplimiento de una responsabilidad civil *contractual*, sin tomar en cuenta que aunque existen principios como el *pacta sunt servanda*, los derechos humanos van avanzando y progresando conforme las circunstancias del presente, y la finalidad de esas disposiciones es brindar a todas las personas la aplicación de las leyes que más las beneficien.

1.3. Preguntas de investigación

1.3.1. General

¿Cuáles son los principios jurídicos capaces de garantizar la equivalencia de las prestaciones económicas entre las partes y que deben servir de fundamento a los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que generan el incumplimiento de las obligaciones pactadas?

1.3.2. Específicas

- ¿Cuáles son los antecedentes, la definición, los elementos, la interpretación y los efectos de los contratos en el sistema jurídico mexicano?

⁴⁴ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.4o.A.9 K (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo VIII, Abril de 2013, p. 2254.

- ¿Cuál es la concepción doctrinal y legislativa de los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles y los efectos de su incumplimiento?
- ¿Cuál es la perspectiva de la teoría de la imprevisión en el derecho comparado y las excluyentes de responsabilidad?
- ¿Cómo se puede garantizar la renegociación contractual en los contratos de arrendamiento cuando ocurren situaciones extraordinarias e imprevisibles?

1.4. Objetivos

1.4.1. General

Analizar el contrato de arrendamiento en Tabasco, ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que generan el incumplimiento de los contratantes y que violentan sus derechos, para establecer los principios que garanticen la equivalencia de las prestaciones económicas entre las partes.

1.4.2. Específicos

- Conocer los antecedentes de los contratos en general para determinar la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento.
- Estudiar los contratos de arrendamiento desde la perspectiva doctrinal y legislativa ante situaciones extraordinarias e imprevisibles, así como los efectos de su incumplimiento, para identificar mecanismos que garanticen una adecuada protección a los contratantes.
- Definir los diferentes tipos de situaciones extraordinarias e imprevisibles desde la perspectiva de la teoría de la imprevisión, atendiendo al derecho comparado, para establecer los principios que garanticen la equivalencia de

las contraprestaciones ante la alteración de las circunstancias que afectan la finalidad económica de los contratos.

- Construir diferentes tipos de solución al incumplimiento de contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles en Tabasco, con la finalidad de aportar propuestas adecuadas para la renegociación contractual (Tabla 1.1.).

Tabla 1.1. Correlación de objetivos			
PREGUNTA		OBJETIVO	
GENERAL	ESPECÍFICA	ESPECÍFICO	GENERAL
¿Cuáles son los principios que debemos establecer en los contratos de arrendamiento en Tabasco, ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que generan incumplimiento de los contratantes generando inequidad, para garantizar la equivalencia de las prestaciones económicas entre las partes?	¿Cuáles son los antecedentes, definición, elementos, interpretación y efectos de los contratos en el sistema jurídico mexicano?	Conocer los antecedentes de los contratos en general para determinar la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento.	Analizar el contrato de arrendamiento en Tabasco, ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que generan incumplimiento de los contratantes violentando sus derechos, para establecer principios que garanticen la equivalencia de las prestaciones económicas entre las partes.
	¿Cuál es la concepción doctrinal y legislativa de los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias e imprevisibles y los efectos de su incumplimiento?	Estudiar los contratos de tracto sucesivo desde la perspectiva doctrinal y legislativa ante situaciones extraordinarias e imprevisibles, así como los efectos de su incumplimiento, para identificar mecanismos que garanticen una adecuada protección a los contratantes.	
	¿Cuál es la perspectiva de la teoría de la imprevisión en el derecho comparado y las excluyentes de responsabilidad?	Definir los diferentes tipos de situaciones extraordinarias e imprevisibles desde la perspectiva de la teoría de la imprevisión, atendiendo al derecho comparado, para establecer principios que garanticen la equivalencia de las contraprestaciones ante la alteración de las circunstancias que afecta la finalidad económica de los contratos.	

1.5. Hipótesis

En Tabasco, los contratos de arrendamiento no son susceptibles de ser modificados ante situaciones extraordinarias e imprevisibles, por lo que es necesario crear

mecanismos y principios que generen equivalencia entre las prestaciones de las partes.

1.6. Justificación de la investigación

El eje general de Bienestar del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND) tiene como objetivo:

Garantizar el ejercicio efectivo de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, con énfasis en la reducción de brechas de desigualdad y condiciones de vulnerabilidad y discriminación en poblaciones y territorios.

El Artículo 1o de la CPEUM señala que en México todas las personas gozarán de los derechos humanos, así como de las garantías para su protección. Asimismo, señala que el Estado, en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. No obstante, en los últimos años, los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de gran parte de la población se han vulnerado a favor de los intereses económicos de algunas minorías, lo que aunado a un Estado poco sensible a las necesidades de las y los mexicanos, ha derivado en altos niveles de pobreza y desigualdad a lo largo y ancho de nuestro país.⁴⁵

Adicionalmente, en el Eje transversal 2. Política Social. Construir un país con bienestar,⁴⁶ del mismo PND, el Estado mexicano refrenda su compromiso de garantizar la reducción de la pobreza mediante el diseño de políticas públicas que permitan un mejor desarrollo de las personas vulnerables, dada su situación económica. Esto alude al necesario planteamiento de una estrategia integral de

⁴⁵ Cámara de Diputados. LXIV Legislatura, Plan Nacional de Desarrollo 2019-2020, Anexo XVIII-Bis, *Gaceta Parlamentaria*, Martes 30 de abril, p. 85. <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/64/2019/20190430-XVIII-1.pdf>

⁴⁶ Presidencia de la República, Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PNUD), México, 2019. <https://lopezobrador.org.mx/wp-content/uploads/2019/05/PLAN-NACIONAL-DE-DESARROLLO-2019-2024.pdf>

política pública que garantice que todos puedan ejercer sus derechos humanos plenamente, así como contar con un nivel mínimo de bienestar para el desarrollo de una vida plena, ya que más de dos terceras partes de las y los mexicanos que nacen en situación de pobreza, vivirán y morirán en la misma situación.⁴⁷

Además de los altos índices de pobreza, persisten brechas de desigualdad históricas relacionadas con las características de las personas y de los territorios, que colocan en una situación de desventaja a grupos específicos de la población y regiones enteras del país.

El referido Eje del PND tiene especial relación con esta investigación doctoral en lo concerniente al derecho fundamental a la vivienda, para eliminar los obstáculos al bienestar existentes en nuestro país, los cuales se están acrecentado a causa de la pandemia de COVID-19.

Dicha situación es objeto de atención de las autoridades federales, que se han fijado objetivos para aportar soluciones a los problemas sociales planteados, entre ellos, la situación de vulnerabilidad de las personas que no poseen una vivienda y deben arrendar una, o que teniéndola la ponen en renta, o bien, que son arrendatarios de pequeños comercios.

Por lo hasta aquí expuesto, es urgente diseñar e implementar una política de desarrollo integral que tenga como principal objetivo detener la transmisión de la pobreza intergeneracional y, además, erradicar la discriminación hacia grupos cuyos derechos fundamentales han sido históricamente vulnerados.⁴⁸

⁴⁷ *Loc. cit.*

⁴⁸ Secretaría de Gobernación (SEGOB), Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, *Diario Oficial de la Federación*, Ciudad de México, 30 de abril de 2019. https://siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/10042_0.pdf

1.7. Marco teórico-conceptual

1.7.1. Derecho a la vivienda

La preocupación por la vivienda para las familias mexicanas tiene como antecedente en algunos documentos programáticos del Partido Liberal Mexicano de 1906, que postulaba cubrir la necesidad de las familias asalariadas de contar con una vivienda satisfactoria. Este antecedente se constituye como una de las iniciativas más importantes en pro del bienestar de los trabajadores. En los anales de la Constitución de 1917 se recuerdan las posturas del constituyente José Natividad Macías, respecto de la obligación social de generar las condiciones que permitieran dotar de habitación digna a la clase trabajadora.⁴⁹

Como bien se sabe, este reclamo social se hizo presente en el Artículo 4o. de la CPEUM. Nuestra carta magna fue la primera del mundo en establecer derechos sociales, entre ellos el derecho a la vivienda digna y decorosa. Con ello se inauguró un largo recorrido para hacer efectivo este derecho humano que todavía se sigue perfeccionando. Actualmente, el Estado mexicano sigue implementando políticas públicas para la entrega de viviendas a los económicamente débiles, y se continúa debatiendo la definición de *vivienda decorosa* y sus características.

En el ámbito internacional hay varios instrumentos que hacen referencia al derecho a la vivienda; por ejemplo, el Artículo 25, numeral 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) (1948) indica que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”⁵⁰

⁴⁹ Del Rivero Del Rivero, José Alberto y Romero Pérez, Miguel Alberto, *La vivienda como derecho constitucional*, México, UJAT, 2018.

⁵⁰ Organización de las Naciones Unidas (ONU), Declaración Universal de los Derechos Humanos. Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948.

De igual forma, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) (1966), en su Artículo 11, establece el derecho humano a la vivienda adecuada.⁵¹

En el contexto nacional, la SCJN define el derecho a la vivienda como el derecho de todo hombre, mujer, joven, y niño, a acceder y mantener un hogar y una comunidad segura en la que pueda vivir en paz y con dignidad; por lo tanto, se trata de un derecho humano de segunda generación, denominado *constitucionalismo social* por la doctrina o teoría jurídica.⁵²

Como se infiere a través de los textos citados, el derecho a la vivienda se menciona en múltiples instrumentos internacionales, así como también en varios cuerpos legales nacionales. Sin duda, la contingencia sanitaria provocada por la pandemia evidenció que gozar de una vivienda es un derecho primordial, debido a que tener un lugar de resguardo donde convalecer y ser cuidados durante una enfermedad es de vital importancia.

De ahí que brindar protección a las personas para que puedan gozar de este derecho sea imperioso, antes, durante y después de la pandemia; y, en especial, de acuerdo con el objeto de estudio de esta investigación, es imprescindible otorgar toda la protección legal posible a quienes celebraron contratos de arrendamiento de vivienda antes de que la pandemia se suscitara y que al quedarse sin empleo o medios de subsistencia, ya fuera por el cierre parcial o definitivo de negocios comerciales, o por la pérdida de familiares que eran el sostén del hogar, no pudieron —y tal vez muchos continúan sin poder cumplir sus obligaciones— satisfacer el pago de la renta de un bien inmueble, viéndose en la angustiante situación de que el arrendador exige el pago mientras que el arrendatario es incapaz, por su patente

⁵¹ Organización de las Naciones Unidas (ONU), Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Adoptado y abierto a la firma de ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200, A XXI, de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor el 03 de enero de 1976. Serie de Tratados, vol. 993. <https://www.refworld.org/es/docid/4c0f50bc2.html>

⁵² Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis XXIV.1o.2 K (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, I. X, t. 3, julio de 2012, p. 1835. https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf

insolvencia económica, de cumplir con el contrato pactado y, por lo tanto, ha debido involucrarse en juicios especiales de desahucio. Por lo tanto, es necesario acudir al principio de buena fe que debe existir en los contratos, a la equidad, la justicia y el principio *pro persona*, y especialmente a la cláusula *rebus sic stantibus*.

En el siguiente acápite se expone la definición de los conceptos y principios más relevantes para el estudio.

1.7.2. Definición de vocablos relevantes para el estudio

1.7.2.1. Principio *pro persona*

Es la protección de los seres humanos, encaminada a la maximización del derecho consagrado; esto es, impone la naturaleza misma de los derechos humanos, la cual obliga a interpretar extensivamente las normas que los consagran o amplían y restrictivamente que los limitan o restringen.⁵³

1.7.2.2. Contratos de tracto sucesivo

Los contratos de tracto sucesivo son aquellos que se cumplen escalonadamente a través del tiempo, como el arrendamiento, la venta en abonos y la renta vitalicia; la vida del contrato se prolonga porque las prestaciones que genera son entregadas periódicamente dentro de cierto lapso. Estos contratos forzosamente están sujetos a término.⁵⁴

⁵³ Corte IDH, Exigibilidad del derecho de rectificación o respuesta (artículos 14.1, 1.1., y 2 CADH), Opinión consultiva 7/86 del 29 de agosto de 1986, Serie A, No. 7. En Castañeda Hernández, Mireya, *El principio pro persona ante la ponderación de derechos*, México, CNDH, 2017, p. 64.

⁵⁴ Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6ª. ed., México, UNAM, 2017, p. 39.

El Código Civil para el Estado de Tabasco, en su Artículo 1913, define *contratos de tracto sucesivo* como “aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo”.⁵⁵

1.7.2.3. Contrato de arrendamiento

Siguiendo a Fernández del Castillo, hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso temporal o goce de una cosa, y la otra al pago de un precio cierto por ese uso o goce.

El arrendamiento es el contrato por el cual una persona, denominada *arrendador*, se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien a otra llamada *arrendatario*, quien se compromete a su vez a pagar un precio cierto por dicho uso o goce.⁵⁶

Es conocido que el arrendamiento es un contrato de característica bilateral, oneroso, sinalagmático funcional (por cuanto a que el equilibrio entre las prestaciones de ambas partes debe mantenerse durante la vigencia del contrato), conmutativo, principal y de duración (de tracto sucesivo). Es, asimismo un contrato formal, porque requiere la forma escrita para su validez, así como consensual por oposición a real.⁵⁷

Este peculiar contrato se distingue de otros según el objeto sobre el que recae el precio establecido por las partes, es decir, será arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo y será compraventa si el precio se fija por unidad de frutos o de productos que se perciban.⁵⁸

⁵⁵ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*

⁵⁶ De la Madrid Andrade, Mario, *Los contratos civiles*, México, Oxford University Press, 2016, p. 1.

⁵⁷ *Ibíd.*, pp. 2-3.

⁵⁸ Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 25ª ed., México, Porrúa, 2013, p. 243.

1.7.2.4. Responsabilidad civil contractual

La responsabilidad civil contractual es el conjunto de obligaciones legales que surgen de un acuerdo de voluntades de quien da y de quien recibe la prestación, ya sea verbalmente o por escrito:

Es la obligación de reparar el daño pecuniario que se causa por el incumplimiento de una obligación previamente contraída; se traduce en el deber de pagar la indemnización moratoria o la indemnización compensatoria, por violarse un derecho relativo.⁵⁹

1.7.2.5. Responsabilidad civil e incumplimiento de contrato

Fernández Cruz define la responsabilidad civil como “el conjunto de consecuencias jurídico-patrimoniales a las que queda expuesto un sujeto en cuanto es titular de una situación jurídica subjetiva de desventaja”.⁶⁰

Para Torneau, la responsabilidad civil es la obligación de responder ante la justicia por un daño y de reparar sus consecuencias mediante la indemnización a la víctima:

Su objetivo principal es la reparación, que consiste en reestablecer el equilibrio que había sido roto, por el autor del daño, entre su patrimonio y el de la víctima; presenta también un aspecto preventivo (que conduce a los ciudadanos a actuar con prudencia a fin de evitar el compromiso de su responsabilidad). La responsabilidad civil permite también diluir la carga de un daño, cuando es inequitativo que éste sea soportado por quien lo ha causado (por la vía de la

⁵⁹ Trabuchi, Alberto, “Instituciones de derecho civil”, trad. de Luis Martínez Calcerrada, Madrid, *Revista de Derecho Privado*, 1967, p. 218.

⁶⁰ Fernández Cruz, Gastón, *Introducción a la responsabilidad civil: lecciones universitarias*, Pontificia Universidad Católica del Perú, Col. Lo Esencial del Derecho, núm. 46, 2019, p. 28.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170701/46%20Introducci%3b3n%20a%20la%20responsabilidad%20civil%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

seguridad social y del seguro). Finalmente, la reparación conlleva a un aspecto punitivo (de pena privada), especialmente cuando una indemnización es concedida a la víctima, de un daño moral, pese que el dolor no es apreciable en dinero.⁶¹

Por otra parte, la responsabilidad civil se entiende además como “la obligación a cargo de una persona de indemnizar a otra por los daños que le ha causado como consecuencia del incumplimiento de una obligación o por la realización de un siniestro que deriva de un riesgo”.⁶² Así, se comprende que la responsabilidad civil es “la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados a otro, por un hecho ilícito o la creación de un riesgo”.⁶³

El Artículo 2023, del Código Civil del Estado de Tabasco establece que “cuando un hecho cause daños y perjuicios a una persona y la ley imponga al autor de este hecho o a persona distinta de reparar esos daños y perjuicios, hay responsabilidad civil”.⁶⁴

El Código Civil para el Estado de Tabasco, en su Artículo 2063. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATANTE, indica:

El contratante que no cumpla el contrato, sea en la substancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que el incumplimiento provenga de hecho de éste o se deba a fuerza mayor

⁶¹ Vélez Vélez, Hernán, “¿Diversas concepciones sobre la configuración de la responsabilidad civil?, ¿concepciones específicas sobre la configuración de la responsabilidad civil diferentes a la de "hecho ilícito-causalidad-daño se presentan en el derecho privado?”, *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, vol. 46, núm. 125, 2016, pp. 411-441. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1514/151448833008>

⁶² Azúa Reyes, Sergio, *Teoría general de las obligaciones*, 3ª ed., México, Porrúa, 2017, p. 185.

⁶³ Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, *op. cit.*, p. 130.

⁶⁴ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*

o caso fortuito, a los que de ninguna manera haya contribuido el contratante que no cumplió.⁶⁵

Como se deduce del Código Civil para el Estado de Tabasco, el deudor está provisto de obligatoriedad en caso de incumplir con el contrato; su obligación sólo será exceptuada cuando a consideración del juzgador se actualizaron las excluyentes de responsabilidad de caso fortuito o fuerza mayor; y no se admite la cláusula *rebus sic stantibus*.

La responsabilidad civil es, pues, el nombre que se da a la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por daño ilícito o por riesgo creado. Su contenido es la indemnización. Indemnizar es dejar sin daño.

Si bien, se puede estar de acuerdo en que si una persona ha producido un daño a otra lo que le corresponde necesariamente es resarcir el perjuicio causado y así quedar libre de culpa; pero ¿cómo debe proceder la justicia con la persona que provocó el menoscabo al patrimonio de otra, o que no puede cumplir con sus obligaciones contractuales por causas de fuerza mayor o por circunstancias fortuitas que escapan a su voluntad, como, por ejemplo, una pandemia de graves efectos adversos par la economía y que provocó que las autoridades sanitarias ordenaran el cese de actividades consideradas no esenciales?

El Poder Judicial de la Federación (PJF) ha expresado que en México la responsabilidad civil conlleva la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados por un incumplimiento a las obligaciones asumidas (fuente contractual), o por virtud de un hecho lícito o riesgo creado (fuente extracontractual); de ahí que de ser posible la reparación del daño debe consistir en el restablecimiento de la situación imperante anterior a éste, y cuando ello sea imposible lo que procederá entonces será el pago de daños y perjuicios.

⁶⁵ En el citado Artículo 2063 se señala de manera expresa dos excluyentes de responsabilidad civil: el caso fortuito y la fuerza mayor, los cuales, de actualizarse, eximen de responsabilidad al deudor. Código Civil para el Estado de Tabasco, *loc. cit.*

Ahora bien, la responsabilidad civil extracontractual puede ser de dos tipos: a) Objetiva. Derivada del uso de objetos peligrosos que crean un estado de riesgo para los demás, independientemente de que la conducta del agente no haya sido culposa, y de que no haya obrado ilícitamente, la cual se apoya en un elemento ajeno a la conducta; o b) Subjetiva. La cual deriva de la comisión de un hecho ilícito que para su configuración requiere de una conducta culposa, dañosa y antijurídica.⁶⁶

La tesis antecedente señala la obligación que se tiene de indemnizar si se ha causado a otro un daño, para lo cual define cuándo se está frente a la responsabilidad civil objetiva y cuándo se está ante una responsabilidad civil de naturaleza subjetiva; en tal sentido, el incumplimiento del contrato cae en el supuesto de la responsabilidad subjetiva.

Ante la obligación de pagar por incumplimiento en lo pactado en un contrato, existen excluyentes de responsabilidad, a saber, por caso fortuito y por fuerza mayor:

CONTRATOS. INCUMPLIMIENTOS ESENCIALES Y NO ESENCIALES, Y SU INFLUENCIA EN LA RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE AQUÉLLOS (APLICACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE LA ESENCIALIDAD). En el Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, no existe una idea o graduación de la gravedad del acto de incumplimiento. De tal forma que si acudimos al Artículo 1949 del citado ordenamiento, se advierte que se limita a mencionar el incumplimiento de “lo que le incumbe”, dando a entender con esa redacción que cualquier incumplimiento, por nimio que sea, justificaría una reacción resolutoria del acreedor. No obstante, en derecho comparado existen algunas disposiciones normativas sobre la graduación del incumplimiento. Así, el Código Civil italiano, en su Artículo 1455 establece que el incumplimiento no puede ser de “escasa importancia”, ya que con base en el mismo no podría el acreedor resolver el contrato. Igualmente, el Artículo 1525 de esa codificación, cuando se refiere a los pagos, señala que no es susceptible de resolución el incumplimiento del abono de un plazo, siempre y cuando éste no sea superior

⁶⁶ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis 1a. LII/2014 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo I, febrero de 2014, p. 683.

a la octava parte del precio total. Derivado de lo anterior, para la integración del concepto de incumplimiento y su relevancia a efecto de justificar una posible resolución de la obligación, necesariamente se tiene que acudir a la doctrina jurisprudencial. Empero, a este respecto es preciso reconocer que en nuestro país la magnitud del incumplimiento en orden a la determinación de cuándo permite la resolución del contrato y cuándo no hay lugar a esa declaración, no ha sido profusamente analizada. Por el contrario, y no obstante que enarbolamos los principios de buena fe y conservación de los contratos, nos ha parecido muy natural entender que cualquier incumplimiento, por menor que sea y sin importar que el interés del acreedor en realidad no se vea frustrado, permite la rescisión. Ante esa situación, es imperioso acudir al derecho comparado, donde la opción obvia es España y su Tribunal Supremo, cuya doctrina ha sido seguida de cerca en diversos temas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que en muchos casos ha adoptado como propia, sobre todo en materia de responsabilidad civil. Dicho tribunal ha establecido el criterio de interpretación de la esencialidad, que viene impuesto por la realidad social y el tipo de obligación de que se trate, pero para comprender la esencialidad, es preciso entender que dicho tribunal tiene reconocida una jurisprudencia constante en la que trata de salvar el negocio jurídico como premisa, el denominado principio de conservación de los contratos o favor *contractus*. La conservación del contrato para el Tribunal Supremo no sólo constituye un criterio de interpretación, sino un principio general del derecho es, por tanto, un criterio hermenéutico que envuelve la totalidad del contrato, con plena proyección en el tratamiento de la eficacia contractual. Debe entonces cuestionarse cuándo se está en presencia de un contrato rescatable y, por tanto, conservable o en contraposición, si debe ser resuelto. La respuesta está en la esencialidad o no de la obligación incumplida, cuyo rigor marcará el lindero de una u otra postura. Así, por ejemplo, respecto al plazo de entrega, constituye jurisprudencia de ese tribunal que el mero retraso (en la entrega de la cosa) no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos al incumplimiento, ya que puede dar lugar a la constitución en mora pero no, necesariamente, a la resolución. Por ello, se exige del resolutor, además del cumplimiento de sus propias obligaciones, la existencia de un “interés jurídicamente atendible”. Mediante esta expresión se hace referencia a la posibilidad de apreciar el carácter abusivo, contrario a la buena fe o, incluso, doloso que puede tener el ejercicio de la facultad resolutoria del contrato cuando se basa en un incumplimiento aparente que no responde a la realidad de las cosas, situación que ocurre cuando el incumplimiento alegado no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales o encubre el simple deseo de

aprovechar la oportunidad de concertar un nuevo negocio para obtener mayores beneficios.⁶⁷

De la tesis transcrita se advierte que el Código Civil de la Ciudad de México no establece una escala de la gravedad del acto que pueda tomarse como incumplimiento de un contrato, en virtud de que da a entender que el más mínimo incumplimiento puede causar la rescisión del contrato por cualquiera de las partes que lo integran. De igual manera, establece que al realizar un análisis de derecho comparado, en específico entre las regulaciones de Italia y España, se encuentran diferencias, ya que el Código Civil italiano, en su Artículo 1455, señala que el incumplimiento no puede ser de escasa importancia, entendiéndose como tal, que no puede ser tan mínimo como para tener el efecto de que pueda ser resuelto por el acreedor, como por ejemplo, el incumplimiento del abono de un plazo; sin embargo, sí marca excepciones, como en el caso de que no sea superior a la octava parte del precio total; en esa misma línea sostiene la Corte que en el Estado mexicano se entiende que cualquier incumplimiento da como resultado la rescisión por parte del acreedor, sin importar o realizar un análisis respecto de si en verdad el interés del acreedor haya sufrido lesión alguna, por lo que se permite la rescisión.

El Tribunal Supremo de España dispone el criterio de interpretación de esencialidad que obedece a la realidad social que trata de salvar el contrato. No hay que perder de vista la necesidad de efectuar un análisis para saber con certeza si ese contrato del caso específico es rescatable y con ello privilegiar el principio favor *contractus*.

⁶⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.3o.C358 C (10a.), Instancia: Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época Libro 73, Tomo II, Diciembre de 2019, p. 1032.

1.7.2.6. Caso fortuito

Cuando el hecho dañoso proviene de un acontecimiento ajeno a la voluntad de las partes, e irresistible, se está frente al caso fortuito o de fuerza mayor.

El caso fortuito y la fuerza mayor son acontecimientos ajenos a la voluntad del deudor, e impredecible o bien inevitable, al que no puede oponerse, que le impide cumplir definitiva y totalmente de la obligación asumida o le impone un retardo en el cumplimiento y que causa daños al acreedor.

Los términos *caso fortuito* y *fuerza mayor* tienen su significado equivalente para nuestro legislador, quien los utiliza indistintamente. Aunque algunos autores encuentran sutiles y variadas diferencias (entre ellas, que el caso fortuito es un acontecimiento natural y la fuerza mayor un hecho del hombre), existe en derecho el principio de que nadie está obligado a lo imposible y el acontecimiento imprevisible o irresistible, ajeno a la voluntad o participación del deudor, que le impide absolutamente cumplir con su obligación, lo exonera del compromiso, extinguiéndolo por la imposibilidad de ejecución, sin responsabilidad de su parte.

1.7.2.7. Fuerza mayor

El acontecimiento imprevisible o irresistible ajeno a la voluntad o participación del deudor, en el que interviene un hecho del hombre.

1.7.2.8. Fuerza mayor o caso fortuito

Gutiérrez y González asemeja ambos términos, al proponer la siguiente definición:

[...] un fenómeno de la naturaleza, o un hecho de persona con autoridad pública, temporal o definitiva, general salvo caso excepcional insuperable, o que, previéndose, no se puede evitar y que origina que una persona realice una

conducta que le produce a otra persona un detrimento patrimonial, contrario a un deber jurídico *stricto sensu* o a una obligación *lato sensu*.⁶⁸

Con base en lo expresado, a continuación se analiza las nociones de *caso fortuito* y *fuerza mayor* como sinónimos, tomando como punto de partida dos eventos en los que puede ocurrir y los elementos que lo constituyen; no obstante, la SCJN construye un concepto más amplio:

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. CUANDO EL ACTO O HECHO EN QUE SE SUSTENTA ES UN ACTO DE AUTORIDAD. El Poder Judicial de la Federación señala al respecto del caso fortuito o fuerza mayor, cuando el hecho en que se sustenta es un acto de autoridad, la doctrina jurídica es unánime al admitir que existen ocasiones en que el incumplimiento de una obligación no puede ser imputable al deudor, porque éste se ve impedido a cumplir por causa de un acontecimiento que está fuera del dominio de su voluntad, que no ha podido prever o que aun previéndolo no ha podido evitar. A un acontecimiento de esa naturaleza se le llama caso fortuito o fuerza mayor. Los diversos tratadistas como Bonnetcase, García Goyena, Henri León Mazeaud y André Tunc también son acordes al distinguir tres categorías de acontecimientos constitutivos del caso fortuito o de fuerza mayor, según provengan de sucesos de la naturaleza, de hechos del hombre o de actos de la autoridad; sea que el acontecimiento proceda de cualquiera de esas fuentes y, por ello, provoque la imposibilidad física del deudor para cumplir la obligación, lo que traerá como lógica consecuencia que no incurra en mora y no pueda considerársele culpable de la falta de cumplimiento con la correspondiente responsabilidad de índole civil, dado que a lo imposible nadie está obligado. Las características principales de esta causa de inimputabilidad para el deudor son la imprevisibilidad y la generalidad, puesto que cuando 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; el carácter de generalidad 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. Así, cuando se trata de actos de autoridad, que algunos autores como Manuel Borja Soriano catalogan dentro de la categoría de hechos provenientes del hombre, el hecho del príncipe, se da a entender a todos

⁶⁸ Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 15ª. ed., México, Porrúa, 2005, p. 667.

aquellos impedimentos que resultan de una orden o de una prohibición que emana de la autoridad pública.⁶⁹

Al igual que Gutiérrez y González, la SCJN conceptúa como sinónimos tanto el caso fortuito como la fuerza mayor, situación que puede presentarse a través de tres casos que escapan al dominio de la voluntad del contratante, que no lo puede prever o en dado caso previéndolo no lo puede evitar. También se ocupa de interpretar los términos *imprevisibilidad* y *generalidad*. Asimismo, define el *hecho del príncipe* como una orden o prohibición que emana de la autoridad, y que se hizo patente en el contexto de la pandemia y en sus fases más agudas, pues los ciudadanos, turistas y residentes en el territorio mexicano debieron plegarse, en calidad de gobernados, a los acuerdos dictados por las autoridades de salud, quienes decretaron cuáles serían las actividades esenciales y de cuáles se podría momentáneamente prescindir, al ser no esenciales, entre ellas, ciertos negocios comerciales o de servicios.

La SCJN se ha pronunciado, en relación con el caso fortuito y la fuerza mayor, en relación con la pandemia, mediante la siguiente tesis:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO TIENE UN PLAZO MÁXIMO DE DOS MESES PARA RECLAMAR SU TERMINACIÓN (NO LA RESCISIÓN) POR CAUSA DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO (EMERGENCIA DE SALUD PÚBLICA) Y DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADO, DE LO CONTRARIO SEGUIRÁ VIGENTE Y ESTARÁ OBLIGADO AL PAGO DE LA RENTA RESPECTIVA (INTERPRETACIÓN CONFORME DEL ARTÍCULO 2431 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE IGUALDAD).

En un juicio de amparo directo el arrendador sostuvo que fue incorrecta la interpretación realizada por la autoridad responsable, pues a pesar de que por la pandemia derivada del virus SARS-CoV-2 (COVID-19), el inmueble arrendado destinado a uso comercial no podía ser utilizado para el fin pactado derivado de la aplicación de una norma sanitaria específica, el precepto indicado no debería entenderse como un beneficio al arrendatario de no pagar

⁶⁹ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: II.1o. C.158 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, tomo VII, Enero de 1998, p. 1069.

renta alguna por todo el tiempo que se encuentre vigente el caso fortuito o fuerza mayor, aunque fuere mayor a dos meses. Este asunto se trata de un arrendatario de un local comercial en donde se ofertan servicios de gimnasio ubicado dentro de una plaza, el cual por la emergencia sanitaria no puede dar servicio al público y por lo tanto alega injusto el pago de la renta mensual mientras dure la emergencia sanitaria, a lo que el arrendador considera que el espíritu del Artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, no es ese, considerando el Tribunal Colegiado de Circuito que la correcta interpretación del Artículo es que ante la situación extraordinaria e imprevisible se cuenta exactamente con dos meses para que el arrendatario solicite su terminación.⁷⁰

1.7.2.9. *Rebus sic stantibus*

Siguiendo a Moll de Alba, esta cláusula es

[...] un principio jurídico que flexibiliza el principio *pacta sunt servanda* permitiendo la modificación de las cláusulas de un contrato cuando, por el transcurso del tiempo, aparecen nuevas circunstancias que no fueron previstas en el momento de la celebración del contrato.⁷¹

Para el magistrado José María Fernández Seijo, la cláusula *rebus sic stantibus* es una disposición que permite al juez interpretar o integrar el contrato cuando concurren las circunstancias que lo modifiquen.⁷²

En ese mismo sentido, Castañeda Rivas señala dicha cláusula como el hecho de que las circunstancias mantengan el estado que guardaban al momento de celebrarse el contrato o tratado, de modo tal que si alguna varía, se produciría una ventaja desproporcionada para alguna de las partes.⁷³

⁷⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis 1.5o.C.39 C (11a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, 10 de febrero de 2023.

⁷¹ Moll de Alba, Chantall, “¿Es la cláusula «rebus sic stantibus» la solución a todos los problemas del Covid-19?”, *Diario La Ley (Estudios Doctrinales)*, núm. 9668, 2020.

⁷² Fuentes-Lojo Rius, Alejandro, *op. cit.*, p. 6.

⁷² *Ibíd.*, p. 9.

⁷³ Castañeda Rivas, María Leobas, “La imprevisión en los contratos: La cláusula *rebus sic stantibus* como excepción al principio *pacta sunt servanda*”, *Revista de la Facultad de*

Se colige entonces que la cláusula *rebus sic stantibus* puede invocarse para solicitar una modificación o rescisión contractual, siempre y cuando prevalezca un cambio de circunstancias de las condiciones en las que se celebró el contrato, y que dichas nuevas circunstancias sean imprevisibles y causen una excesiva onerosidad a una de las partes.

El contrato es un acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones; una vez suscrito produce todos sus efectos, unos de los cuales es el principio *pacta sunt servanda* [todo contrato debe ser cumplido]; pero a éste se opone otro, el cual señala que nadie está obligado a lo imposible. Es decir, por una parte, se debe hacer todo lo posible por cumplir con las obligaciones contractuales; y a la vez, si se presenta alguna circunstancia que haga imposible su cumplimiento, entonces se puede invocar una excluyente de responsabilidad. Por ende, es necesario analizar detalladamente los antecedentes de esta figura jurídica.

1.8. Variables

1.8.1. Independientes

- Situaciones extraordinarias: Esta variable se refiere a los hechos fuera de la normalidad, que además son imprevisibles, tales como terremotos, incendios, guerras, y enfermedades contagiosas mortales, como el COVID-19.
- Inexistencia de mecanismos jurídicos adecuados para garantizar equidad a los contratantes de arrendamiento ante situaciones extraordinarias: Esta variable se refiere a la carencia de mecanismos jurídicos adecuados que respondan a las medidas de carácter urgente que se deben tomar ante situaciones extraordinarias, como el caso de la pandemia de COVID-19,

Derecho de México, México, UNAN, 2012, tomo LXII, vol. 62, núm. 258, julio-diciembre de 2013, p. 209. <https://www.revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/60729>

debido a que personas que celebraron contratos de arrendamiento a plazos diferidos se quedaron sin empleo y, por lo tanto, sin la posibilidad de cumplir con sus obligaciones contractuales, lo que motivó que incurrieran en responsabilidad civil.

1.8.2. Dependientes

- Incumplimiento de contratos de arrendamiento: Es la falta de pago derivada de una obligación a plazos durante un tiempo determinado estipulado en un contrato en el que una parte llamada *arrendador* se compromete a entregar la cosa para su uso y disfrute, y la otra parte, llamada *arrendatario*, se compromete a entregar un pago cierto de manera periódica.
- Violación de derechos humanos de los contratantes: Es una consecuencia de la carencia de mecanismos y medidas estatales que se deben dictar en situaciones extraordinarias, como las que impuso la pandemia, para garantizar la equidad en las prestaciones de los contratantes.

1.9. METODOLOGÍA

1.9.1. Diseño de la investigación

La investigación se inscribe dentro del paradigma cuantitativo, ya que se ha recurrido a las estadísticas que presenta el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), con el fin de saber información fidedigna sobre los efectos de la contingencia sanitaria y las medidas tomadas por la autoridad en el país, así como el impacto económico de la pandemia en quienes radican en México.

Asimismo es cualitativa respecto a las respuestas de los arrendatarios de vivienda y de local comercial que fueron encuestados y compartieron la experiencia de la pandemia por COVID-19 así como los efectos de esta en el cumplimiento de los contratos establecidos con antelación a ella.

Es descriptiva respecto al análisis de datos resultados de las encuestas y relacionados a través del cuadro de operacionalización de las variables en el contexto de la pandemia por COVID-19.

En lo que respecta a la metodología, se utilizó un método ecléctico, tanto jurídico como histórico, de derecho comparado y estudio de casos.

1.9.2. Método jurídico

El método jurídico hace referencia a cualquier técnica de aproximación al fenómeno jurídico en su realidad histórica, humana y social, además de la técnica de interpretación del derecho.⁷⁴ A través de este método se realizó un estudio transdisciplinario, que permitió estructurar el estado del arte del objeto de estudio, principalmente sobre la relación que existe entre las situaciones extraordinarias por la pandemia de COVID 19 y el incumplimiento de contratos de arrendamiento.

1.9.3. Método de derecho comparado

Mediante este método de estudio se confrontaron las diferencias y semejanzas⁷⁵ existentes entre la legislación de España, Italia, Inglaterra, Alemania y Francia, relativa a los contratos, ya que éstos son los países pioneros en aplicar la teoría de la imprevisión. Así también, se comparó la experiencia de México en la aplicación de principios jurídicos para regular los contratos.

⁷⁴ Witker Velásquez, Jorge, *Hacia una nueva investigación jurídica*, México, Porrúa/Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, 2019, p. 94.

⁷⁵ Cortés González, Jaime y Álvarez Cisneros, Sonia del Carmen, *Manual de redacción de tesis jurídicas*, México, Amate, 2017, p. 140.

1.9.4. Método de estudio de casos

El estudio de casos permitió conocer de manera concreta, contextual y a profundidad, la evolución jurídica que ha tenido derecho civil en materia de contratos en Europa y Latinoamérica, específicamente los casos resueltos recientemente derivados de la pandemia de COVID-19, en España, México y Chile. También se utilizó la investigación documental y se aplicaron cuestionarios a las personas que celebraron contratos de arrendamiento, tanto de vivienda como de local comercial, durante el lapso que abarca el estudio.

1.10. Delimitación temporal del objeto de estudio

La información analizada en esta investigación abarca del primero de abril de 2020 al 1 de abril de 2022. Sus alcances abarcan las esferas social y económica, ya que pone énfasis en la inclusión social y el acceso a una vivienda digna, así como al bienestar.

Para lograr los objetivos planteados y responder a las preguntas de investigación, así como para comprobar la hipótesis, se encuestó a una muestra de 200 individuos, los cuales son representativos del universo más amplio de los arrendatarios de local comercial y de vivienda del municipio de Centro, Villahermosa, Tabasco. Además, tiene relevancia social, ya que sus aportes podrán repercutir en el diseño de políticas públicas orientadas a dar soluciones efectivas, justas y eficientes en los casos de fuerza mayor que involucren a las partes implicadas en un contrato en situaciones imprevisibles.

Los efectos altamente perniciosos de la pandemia de COVID-19 en la economía de los países que la padecieron directamente —e incluso la de aquellos en los que la virulencia de la enfermedad no fue tan catastrófica— condujo a los especialistas de varias áreas del conocimiento a reflexionar acerca de la vulnerabilidad de los ciudadanos, pues la pérdida de la salud repercute en todos los ámbitos de la vida y en todos los sectores.

Consecuentemente, los estudiosos del derecho han emprendido diversas estrategias de acción para que los funcionarios encargados de impartir y administrar la justicia en México tengan argumentos sólidos para solventar de la mejor forma posible las circunstancias adversas e imprevisibles que en el futuro se puedan presentar, tomando como ejemplo las enseñanzas que en rubros muy diversos dejó la pandemia de COVID-19.

En especial, el argumento que se defiende a lo largo de esta investigación doctoral consiste en demostrar que cuando por causas de fuerza mayor y por el cambio de las circunstancias que prevalecían al momento de la firma de un contrato, le sea imposible cumplir con las obligaciones pactadas a una de las partes, ambas puedan tener asegurada la protección de la ley para establecer de manera no contenciosa acuerdos de buena fe que las lleven a un mutuo y acertado entendimiento; y que sólo cuando esa vía fracase intervenga la autoridad jurisdiccional, con el fin de buscar una solución adecuada, justa, equitativa y razonable, atendiendo a cada caso según su particular situación.

En tal sentido, la teoría de la imprevisión se asume en este trabajo como un mecanismo idóneo para tratar con justicia los casos planteados. Aun cuando la legislación civil la soslaye, las autoridades de México están obligadas a aplicar los instrumentos internacionales de los que nuestro país es Estado Parte. Por consiguiente, tanto esta teoría como la aplicación del principio *pro persona* refuerzan la noción de que en toda decisión justa debe privar aquella que más favorezca a la persona. Por todo lo hasta aquí expresado se justifica plenamente revisar la teoría general de los contratos, hasta llegar a sus posibles formas de aplicación y evaluar la viabilidad de la teoría de la imprevisión.

Capítulo II

PERSPECTIVA GENERAL DE LOS CONTRATOS

Palabras preliminares

El presente capítulo aborda el principio de autonomía de la voluntad, del que todas las personas gozan para manifestar su deseo de celebrar un contrato sin que voluntades externas a las partes trastoquen esa voluntad, pues como se verá en las páginas subsecuentes, el único límite que tiene esa libertad es el de no transgredir derechos de terceros; en ese sentido, también se define y describe los antecedentes del contrato, así como sus elementos de existencia: el consentimiento, el objeto y la solemnidad.* De igual forma, se explicita los elementos de validez: la capacidad, la licitud y la ausencia de vicios de la voluntad, tales como el error, el dolo, la violencia, la mala fe y la lesión.

Otro tema total desarrollado en este acápite es el concerniente a la eficacia e ineficacia de los contratos, debido a que éstos —sin excepción alguna— una vez firmados se vuelven ley; en el entendido de que si faltase algún requisito, ya sea de existencia o de validez, serán objeto de nulidad absoluta o de nulidad relativa.

Para ampliar ciertos aspectos relativos a los contratos, se ofrece como ejemplo el caso particular de los contratos de arrendamiento en Tabasco ante situaciones extraordinarias, toda vez que éste, por ser un contrato de tracto sucesivo —es decir, que su cumplimiento se difiere en el tiempo— puede adoptar dos perspectivas según si se trata de hechos del arrendador o del arrendatario, que se concatenan con los elementos de existencia y de validez.

En ese tenor, cuando existan elementos que hagan que un contrato sea excesivamente oneroso para una de las partes, a causa de situaciones extraordinarias nunca previstas por ninguna de las partes, se podrá solicitar la renegociación contractual, pero no la nulidad relativa ni absoluta, sino únicamente

* La solemnidad es requisito indispensable sólo en algunos actos

la modificación de aquella cláusula responsable de hacer gravoso el contrato para una de las partes, por situaciones ajenas a su voluntad.

2.1. Autonomía de la voluntad

La noción *autonomía de la voluntad* alude a que lo pactado por las partes es un acto perfecto, dada la voluntad del acto jurídicos a que se contrae el contrato.⁷⁶

Para Acedo Penco, la autonomía de la voluntad es

[...] el poder complejo reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de la libertad que le pertenece como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para sí y en relación con los demás, con consiguiente responsabilidad en cuanto actuación en la vida social.⁷⁷

Según Bejarano Sánchez, la autonomía de la voluntad “afirma el culto al individuo y a su voluntad, reconociéndole el poder de crear a su arbitrio los contratos y las obligaciones que libremente decida”.⁷⁸

Por su parte, el filósofo Immanuel Kant señala que la autonomía personal (moral o decisoria) es la capacidad que tenemos los seres humanos de decidir qué queremos hacer de nuestras vidas, de diseñar y poner en marcha nuestro propio plan vital.⁷⁹

Como se observa, las dos primeras definiciones citadas coinciden entre sí, ya que conceptúan la autonomía como un poder reconocido por el Estado, para que

⁷⁶ García Alonso, Juan Carlos, *Derecho Civil III. Teoría general del contrato y sus efectos jurídicos*, México, Flores Editor, 2016, p. 4.

⁷⁷ Acedo Penco, Ángel, *Derecho de contratos: cuasicontratos y responsabilidad extracontractual*, España, Dykinson, 2011, p. 29.

⁷⁸ Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*, México, Oxford, 1999, p. 45.

⁷⁹ *Vid.*, el concepto kantiano analizado por Santiago Nino, Carlos, *Ética y derechos humanos. Un ensayo de fundamentación*, Buenos Aires, Astrea, Col. Filosofía y Derecho, núm. 15. 1989, p. 230.

los individuos ejerciten sus facultades y decidan libremente. En tanto que Kant, al definir la autonomía establece una distinción profunda, pues para él la autonomía es la capacidad que poseen los seres humanos de decidir, independientemente de que el Estado reconozca esta facultad de la que están dotados los seres de razón. El pensador considera que aunque los seres humanos vivan en sociedad y es su deber sujetarse a las reglas, también es cierto que no se requiere del reconocimiento de una autoridad para gozar de esa libertad.

No obstante, en algunos ensayos el propio Kant establece que el Estado debe brindar todos los recursos e instituciones para que las personas puedan hacer efectiva su autonomía de la voluntad. Pero, para que esta autonomía pueda ser efectiva, para que la libertad pueda ser desarrollada, las personas debemos contar con opciones reales que muchas veces no podemos tener sin ayuda del Estado.⁸⁰

La libertad es la posibilidad de toda persona de autodeterminarse y escoger libremente las opciones y circunstancias que le dan sentido a su existencia, conforme sus propias opciones y convicciones: “es un derecho humano básico, propio de los atributos de la persona, que se proyecta en toda la Convención Americana”.⁸¹

Robles Farías concibe la autonomía de la voluntad como autonomía privada, a la cual define como aquel poder de autogobierno o de autosoberanía que los hombres tienen para crear normas de conducta obligatorias o situaciones jurídicas que sirvan para regular y dar cauce a los intereses, expectativas, y aspiraciones de su vida.

Para este autor, en derecho privado la autonomía privada se manifiesta a través de los actos o negocios jurídicos que crean, modifican, o extinguen derechos u obligaciones contractuales; por ello se puede decir que dichos actos jurídicos,

⁸⁰ *Ibíd.*, pp. 204-205.

⁸¹ Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH), *Artavia Murillo y otros vs. Costa Rica*, 28 de noviembre de 2012. https://www.corteidh.or.cr/cf/Jurisprudencia2/ficha_tecnica.cfm?nId_Ficha=235

como creadores de relaciones jurídicas obligatorias, no son otra cosa que vehículos a través de los cuales se manifiesta la autonomía privada.⁸²

Es oportuno destacar que en cualquiera de los contratos que se celebren interviene esta autonomía de la voluntad, y una vez celebrado un contrato éste se vuelve ley y, por lo tanto, debe ser cumplido. No obstante, con la constitucionalización del derecho y la evolución de los derechos humanos es evidente que aunque exista libertad en los individuos al momento de contratar, estos derechos no pueden causar perjuicios, ser lesivos o bien, abusar de una de las partes. De igual manera, tampoco puede en el ejercicio de esa libertad extralimitarse y causarle perjuicios a una comunidad, dado que el Estado, como protector de los derechos de todas las personas, limitará esa libertad.

Que subsista la autonomía de la voluntad significa que las partes tienen plena capacidad para celebrar un acto y disponer en él lo que consideren conveniente, así como sus consecuencias y de conformidad con los elementos de existencia y de validez que para tal efecto expresa la legislación civil; además, sin contravenir derechos ni causar perjuicios a una de las partes o a la comunidad. Pero, se debe advertir, que también existen excluyentes de responsabilidad para que un contrato ya celebrado no se cumpla, y éstos son el caso fortuito y la fuerza mayor.

Respecto de la autonomía de la voluntad, la SCJN se pronuncia así:

AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. ES UN PRINCIPIO DE RANGO CONSTITUCIONAL. A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio de autonomía de la voluntad goza de rango constitucional y no debe ser reconducido a un simple principio que rige el derecho civil. Así las cosas, el respeto del individuo como persona requiere el respeto de su autodeterminación individual, por lo que, si no existe libertad del individuo para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos, no se respeta la autodeterminación de ese sujeto. Aunado a lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad, y en cuya virtud las partes de una relación jurídica

⁸² Robles Farías, Diego, *Teoría general de las obligaciones*, México, Tirant lo Blanch, 2022, p. 181.

son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas.⁸³

Esta tesis resulta imprescindible para entender la autonomía de la voluntad no sólo como un principio del derecho civil sino como un principio del derecho constitucional, porque ello implica el respeto al derecho de un ser humano a la autodeterminación y a la libre elección sin injerencias externas.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que aunque la libertad para contratar es un elemento esencial en el libre desarrollo de la personalidad, también lo es que cuando esta libertad vulnera derechos humanos el Estado le deberá imponer un límite, en aras de que ese derecho humano quede protegido y, por lo tanto, ese derecho tendrá que ser ponderado en el caso del contrato de arrendamiento de vivienda ante una situación imprevisible, extraordinaria y que le cause excesiva onerosidad a una de las partes; así, en la hipotética situación en la que se incumpla con la obligación contractual, el juzgador estará a favor del derecho humano protegido, tal como lo señala la SCJN en la tesis transcrita a continuación:

DERECHOS HUMANOS. CONSTITUYEN UN LÍMITE A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, Y SON Oponibles FRENTE A PARTICULARES EN UN PLANO DE HORIZONTALIDAD. El acto de un particular por el que se crea el derecho privado no escapa a los controles de constitucionalidad y de convencionalidad, pues aun cuando está sujeto a la teoría de la voluntad de las partes tiene un límite, y ese límite son los derechos humanos, oponibles no sólo a los poderes públicos sino también a los particulares; de manera que si bien esos derechos son valederos en un plano de verticalidad —en una relación de supra a subordinación— también son válidos en un plano de horizontalidad, es decir, en las relaciones de coordinación, al ser un límite a la autonomía individual, puesto que si al Estado se le exige respeto a tales derechos, no hay razón para que el particular no los respete frente a otro particular.⁸⁴

⁸³ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: 1a. CDXXV/2014 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo I, 13 de Diciembre de 2014, p. 219.

⁸⁴ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: XI.1o.A.T.2 K, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Libro XII, Tomo 3, Septiembre de 2012, p. 1723.

El punto de vista de la SCJN es, a todas luces, interesante pues indica que aunque hay autonomía de la voluntad de las partes para contratar también es cierto que ese derecho tiene un límite: los derechos humanos y, consecuentemente, ni el Estado ni los particulares pueden soslayarlos.

2.2. Principios que rigen la autonomía de la voluntad

El conjunto de derechos que engloba la autonomía privada, así como sus límites, son reconocidos expresamente por el derecho objetivo, en los principios jurídicos siguientes:

- I. Libertad para contratar: Las partes son libres para celebrar los negocios que consideren necesarios o convenientes para la consecución de sus fines. La libertad para contratar incluye la facultad de refutar la celebración de un negocio jurídico y de elegir a la contraparte.
- II. Libertad para estipular el contenido de los contratos. Esta facultad está consagrada en el Artículo 1839 del Código Civil Federal; incluye la facultad para determinar el contenido u objeto del contrato para elegir la forma del contrato y para modificarlo o ponerle fin, todo ello con las limitantes de que las cláusulas que lo estipulen no sean contrarias a la naturaleza del contrato, al orden público o las buenas costumbres.
- III. Imposibilidad de eximir la observación de la ley, alterarla o modificarla. El principio señalado está estipulado en el Artículo 6 del Código Civil Federal y constituye el medio de control de la legalidad de los actos jurídicos, de tal forma que la voluntad de los particulares no podrá jamás estar por arriba de la ley.
- IV. Libertad para renunciar a derechos privados. Si es posible renunciar a aquellos derechos subjetivos establecidos en normas que no sean de derecho público y siempre que no se afecten los derechos de terceros,

debiendo hacerse la renuncia en términos claros, según se prevea en los Artículos 6 y 7 del CCF.⁸⁵

- V. Libertad de usar y disponer de bienes y derechos. Las personas son libres para usar y disponer de sus bienes y derechos, pero esa facultad se encuentra limitada al señalar el Artículo 16 del CCF⁸⁶ que no pueden disponer de los bienes o derechos que pertenezcan, cuando con ello se afecte el interés público; consagrándose en la ley el principio de derecho universal consistente en que los intereses colectivos deben prevalecer sobre el interés de los particulares.
- VI. Libertad para ejercer un derecho, salvo cuando se hace con el único fin de perjudicar a otro. Este principio reconocido por el Artículo 1912 del CCF, e identificado doctrinalmente al amparo de la doctrina del abuso del derecho, constituye una prueba más que de nuestro derecho está fincado en el reconocimiento de la socialidad humana y de que la autonomía privada tiene como límite el bien común. Cuando en el ejercicio de la autonomía privada se ejerce un derecho, por ejemplo, que se celebre un contrato con el fin de causar daño a otro y sin utilidad para el titular del derecho, nace para éste la obligación de indemnizar al afectado.

2.3. Antecedentes de los contratos en general

Las obligaciones y sus fuentes están reguladas en el Libro Cuarto del Código Civil Federal titulado “De las obligaciones”, Artículos 1792 a 2998. A pesar de que dicho Código no establece una definición de obligación,⁸⁷ especialistas en la materia, como Sánchez-Cordero, la definen *stricto sensu* como la contrapartida en el

⁸⁵ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Código Civil Federal. Nuevo Código publicado en el *Diario Oficial de la Federación* en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928. Última reforma publicada DOF: 11-01-2021. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_110121.pdf

⁸⁶ *Loc. cit.*

⁸⁷ Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, p. 71.

patrimonio de una persona de un derecho personal que existe en el patrimonio de otra. La obligación es pues un vínculo jurídico existente entre dos personas.⁸⁸

Derivado del concepto de obligación, en el que existe una relación jurídica en la que una parte constriñe (acreedor) a la otra a cumplir (deudor), hay actos jurídicos que tienen su antecedente en la fuente de las obligaciones, como el contrato, la declaración unilateral de la voluntad, la gestión de negocios, y los actos no voluntarios.

En este capítulo se hará referencia especial a los contratos (Tabla 2.1), una figura jurídica de larga data desde la antigua Roma y una de las más exploradas y utilizadas para llegar a un arreglo acerca de una cosa u objeto, en el que se acuerdan ciertos derechos y determinadas obligaciones que deben ser cumplidas tal y como se acordó en determinado momento; por lo que de incumplirse se estará ante una responsabilidad civil en la que habrá que responder por los daños y perjuicios causados a la otra parte.

Tabla 2.1. Clasificación de los contratos

Tipo de contrato	Definición	Artículo
Contrato unilateral	Es el acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una de las partes y derechos para la otra parte. Ejemplo, la donación. ⁸⁹	1835 del Código Civil para el Distrito Federal.
Bilateral o sinalagmático	Las partes se obligan recíprocamente.	Artículo 1836 del Código Civil para el Distrito Federal
Oneroso	Según establezcan derechos y obligaciones recíprocas y su cuantía se conoce desde el momento de la celebración del contrato.	Artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal
Gratuitos	Cuando sólo una de las partes obtiene un provecho de ellos.	Artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal.
Conmutativo	Las prestaciones son ciertas desde que se celebra el contrato.	Artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal.

⁸⁸ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A., *Introducción al derecho mexicano. Derecho civil. t. I*, México, IIJ-UNAM, Serie A. Fuentes b) Textos y Estudios Legislativos, núm. 39, 1983, p. 732. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/598/1.pdf>

⁸⁹ Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría de las obligaciones*, 3ª. ed., México, Porrúa, 2015, p. 4.

Aleatorio	La prestación debida depende de un acontecimiento incierto.	Artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal.
Instantáneo	Los efectos jurídicos se producen de inmediato.	
Tracto sucesivo	Los efectos jurídicos se prolongan en el tiempo.	

Fuente: Elaboración propia.

El antecedente del contrato se halla en la Roma clásica; sus elementos básicos eran los sujetos, el objeto, el consentimiento, y la causa.

A continuación se hará una sucinta explicación de cada uno de los componentes esenciales del contrato:

Los sujetos: para que haya un acuerdo se necesita cuando menos de dos personas, a quienes se les denomina *sujeto activo* y *sujeto pasivo*, respectivamente.⁹⁰

Objeto: es aquel sobre el cual recae la obligación.⁹¹

El consentimiento: Acuerdo de dos o varias personas que se entienden para producir un efecto jurídico determinado; es éste el acuerdo que forma la convención base de todo el contrato.⁹²

La causa: Era el cuarto elemento del contrato romano. No se necesitaba en todo contrato. Es considerado el motivo que impulsa un negocio jurídico.⁹³

Cabe destacar que, en Roma, el contrato como fuente de las obligaciones en sus inicios se formalizaba de manera verbal, pero debido a las dificultades y complicaciones que se presentaban en la práctica para su cumplimiento, evolucionó a las formalidades de la escritura.

⁹⁰ García Alonso, Juan Carlos, *op. cit.*, p. 2.

⁹¹ *Loc. cit.*

⁹² *Loc. cit.*

⁹³ *Loc. cit.*

2.3.1. Definición de contrato

La legislación civil para el estado de Tabasco define el contrato en su Artículo 1906, que a la letra expresa: “los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Los derechos personalísimos no son transmisibles ni por contrato ni por sucesión”.⁹⁴

Se entiende como el vínculo jurídico que nace del consentimiento o acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear derechos y obligaciones coercibles, vínculo por virtud del cual el acreedor o acreedores están facultados para exigir el cumplimiento de lo pactado en ese negocio jurídico.⁹⁵

Diez Picazo define el contrato como “negocio jurídico bilateral cuyos efectos consisten en crear o transmitir una relación jurídica patrimonial”.⁹⁶

Por su parte, Colín y Capitant definen el contrato como un convenio o acuerdo de dos o más voluntades, con el fin de producir efectos jurídicos. Al contratar, las partes pueden proponerse y crear un vínculo jurídico, crear o transferir un derecho real u originar obligaciones.⁹⁷

Méjan Carrer expresa que el contrato es un acto jurídico bilateral, pues se trata de un hecho que es deseado, en su acaecer y en sus consecuencias jurídicas, por la concurrencia de voluntades de dos partes que interactúan recíprocamente.⁹⁸

En relación con lo anterior, se sabe que el contrato es aquel negocio jurídico en el que intervienen dos o más partes que expresan su voluntad libremente para acordar respecto a un objeto, creando o transmitiendo derechos y obligaciones.

⁹⁴ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*, artículo 1906.

⁹⁵ Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, p. 35.

⁹⁶ Diez Picazo, Luis, *Fundamentos de derecho civil*, Madrid, Tecnos, 1970, t. I p. 80.

⁹⁷ Colín Ambrosio y Capitant, Henry, *Curso elemental de derecho civil*, t. III, Madrid, Reus, 1960, p. 508.

⁹⁸ Méjan Carrer, Luis Manuel C., *Contratos civiles. Ayuda de memoria*, México, Oxford, 2016, p. 1.

Generalmente, en el contrato las dos partes se obligan entre sí, ya sea en un dar, hacer o no hacer, en el que intervienen un acreedor y un deudor, y una relación que los obliga mutuamente.

El contrato, en tanto acuerdo de voluntades expresado a través del consentimiento que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones, es una figura práctica utilizada por todos, y sus efectos son por demás provechosos, pues para el cumplimiento de ese acuerdo suelen ocurrir algunas situaciones que serán referidas más adelante.

2.4. Elementos de existencia de los contratos

Actualmente, los elementos de existencia de los contratos son el consentimiento, el objeto y, en algunos de ellos, la solemnidad.

2.4.1. El consentimiento

Es la expresión de la voluntad de los sujetos contratantes, compuesta por el acuerdo de voluntades y del asentimiento, es decir, que por un lado ambas partes pretenden el mismo fin y existe la relación concurrente sobre sus términos, pudiendo ser expresa o tácita, de conformidad con el Artículo 1803 del Código Civil Federal.⁹⁹

⁹⁹ Muñoz, Edgardo y Vázquez Cabello, Rodolfo, *El renacimiento del derecho de daños en México. Un análisis comparativo*, México, Tirant lo Blanch, 2019, p. 26.

2.4.1.1. Expreso

En el consentimiento expreso “la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos”.¹⁰⁰

2.4.1.2. Tácito

El consentimiento tácito resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo.¹⁰¹

2.4.2. *El objeto*

Es aquel sobre el que recae la obligación; debe ser algo lícito y que se encuentre dentro del comercio, que sea físicamente posible.¹⁰²

Cabe aclarar que muchas veces el objeto puede prestarse a confusiones con la finalidad del contrato, por ejemplo, en el contrato de arrendamiento de local comercial el objeto es el local como espacio físico construido para ser utilizado, y la finalidad al arrendar un local comercial es ofertar algún producto al público y obtener una ganancia de ese negocio.

¹⁰⁰ Código Civil Federal, Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928, última reforma el 11 de enero de 2021.

¹⁰¹ Código Civil Federal, *op. cit.*

¹⁰² *Vid.*, García Alonso, Juan Carlos, *Derecho civil III. Teoría general del contrato y sus efectos jurídicos*, México, Flores Editor, 2016, p. 8.

2.4.3. La solemnidad

Es la formalidad con la que debe celebrarse ese acto jurídico o contrato y ante los funcionarios que mandata la ley. Así, se tiene que, por ejemplo, si se contrae matrimonio este acto se debe celebrar ante el oficial del Registro Civil.

2.5. Elementos de validez de los contratos

La capacidad, la licitud y la ausencia de vicios de la voluntad son los elementos de validez del contrato.

2.5.1. La capacidad

Es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones. Ésta se divide en capacidad de goce y capacidad de ejercicio.¹⁰³

La capacidad de goce es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones; se adquiere desde el nacimiento y se pierde por la muerte. Mientras que la capacidad de ejercicio es la aptitud de ejercitar esos derechos y obligaciones.¹⁰⁴

Según García Alonso, la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio son elementales para poder celebrar un contrato, entendiéndose por ella la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. De faltar este elemento en los contratos el acto será declarado inválido.¹⁰⁵

¹⁰³ *Loc. cit.*

¹⁰⁴ *Loc. cit.*

¹⁰⁵ *Loc. cit.*

2.6. Ausencia de vicios del consentimiento

2.6.1. Por error

En el contrato, el error se entiende como un falso conocimiento de la realidad; es una falta de coincidencia entre lo real y lo concebido por las partes, lo cual produce a su vez una falta de coincidencia entre la concurrencia consciente y libre de voluntades.¹⁰⁶

Resulta interesante lo que respecto del error expresa Rojina Villegas, quien distingue entre error-motivo y error-vicio; en todo caso, el error contribuye a determinar la voluntad y es el móvil exclusivo de la determinación de esa voluntad, quitando al sujeto la clarividencia en el querer.¹⁰⁷

2.6.2. Dolo

El dolo consiste en los artificios o sugerencias que una de las partes emplea para inducir o mantener el error en el otro contratante.¹⁰⁸

El Código Civil para el Estado de Tabasco, en su Artículo 1938, define de similar manera el dolo:

Concepto de dolo y mala fe

Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir a error a alguno de los contratantes, y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, p. 38.

¹⁰⁷ Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de derecho civil. Contratos*, 27^a. ed., México, Porrúa, 2001, p. 371.

¹⁰⁸ Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.* p. 38.

¹⁰⁹ Código Civil del Estado de Tabasco, *op. cit.*, artículo 1938.

2.6.3. *Violencia*

Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.¹¹⁰

El Artículo 1941 del Código Civil para el Estado de Tabasco señala que

[...] hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte de los bienes del autor del acto. De su cónyuge, de su concubinario o concubina, de sus ascendientes, de sus descendientes, de sus parientes colaterales dentro del cuarto grado, o de las personas unidas por íntimos y estrechos lazos de amistad o de afecto con el citado autor del acto, a juicio del juez, la violencia se llama también fuerza.¹¹¹

Esto quiere decir que si algún contrato es arrancado en contra de la voluntad de una de las partes a través de la fuerza, ya sea física o moral, el acto será nulo cuando la parte que fue obligada a dar su consentimiento de esa manera lo compruebe ante un juez.

Cabe destacar que el Código Civil para el Estado de Tabasco también señala como vicios del consentimiento la mala fe y la lesión.

2.6.4. *Mala fe*

La mala fe es “la disimulación del error una vez conocido”.¹¹²

¹¹⁰ García Alonso, *op. cit.*, p. 10.

¹¹¹ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*

¹¹² *Loc. cit.*

2.6.5. Lesión

La lesión se refiere a la obtención de un lucro excesivo obtenido a través de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro (Artículo 17 del CCDF).¹¹³

2.7. La licitud en el objeto

El Artículo 1918 del Código Civil para el Estado de Tabasco señala que “es lícito todo lo que no es contrario a la ley”.¹¹⁴ Esto significa que no se puede celebrar contratos de situaciones que sean ilícitas o contrarias a las buenas costumbres.

Rojina Villegas afirma que “el objeto, motivo, fin o condición del acto o los actos necesitan ser lícitos en todas sus manifestaciones para que el derecho los ampare y les dé consecuencias jurídicas”.¹¹⁵

2.8. Forma o formalidad requerida

La forma o formalidad requerida indica que cada una de las partes se obliga en los términos y la manera en que quiso obligarse, mediante la exteriorización de la voluntad, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas.¹¹⁶

¹¹³ Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*

¹¹⁴ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*

¹¹⁵ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Porrúa, 2020, p. 354.

¹¹⁶ García Alonso, Juan Carlos, *op. cit.* p. 10.

2.9. Eficacia e ineficacia de los contratos

2.9.1. Eficacia de los contratos

Cuando se cumple con todos los requisitos, ya sea de existencia o de validez, al celebrar el acto jurídico de firmar un contrato resulta perfecto; no obstante, a veces la realidad se ve impactada con hechos que tienen repercusiones o consecuencias jurídicas; es entonces cuando un acto podría sufrir nulidad relativa o absoluta. Así que el hablar del cumplimiento de los contratos de arrendamiento ante situaciones extraordinarias tiene sus salvedades y excepciones, como el hecho de que posteriormente a la celebración del contrato surjan circunstancias extraordinarias e imprevisibles no imputables a ninguna de las partes y por las cuales el arrendatario pierda la utilidad de la cosa.

Como se infiere, la firma de un contrato por las partes da origen a una relación jurídica. En palabras de Robles Farías, esta relación jurídica puede definirse en dos categorías:

[...] por un lado, el efecto obligatorio, que consiste precisamente en el nacimiento de la obligación o deber jurídico a cargo de la parte deudora y del derecho personal o de crédito cuya titularidad corresponde a la parte acreedora; por el otro, un efecto vinculante, el cual indica que, una vez perfeccionado el contrato, las partes quedan legalmente vinculadas.¹¹⁷

Entonces, el contrato se vuelve ley, quedando las partes obligadas a lo que firmaron y a sus consecuencias, las que según su naturaleza son conforme al uso, la costumbre y la ley;¹¹⁸ y es necesario su cumplimiento ante cualquier situación. No obstante, la ley prevé excluyentes de responsabilidad por incumplimiento de la obligación.

¹¹⁷ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 421.

¹¹⁸ *Ibíd.*, p. 422.

En ese sentido, al contrario se asocia muy bien el principio *pacta sunt servanda*, el cual implica que una vez que se ha manifestado la voluntad y se ha integrado el consentimiento (perfeccionamiento) las partes quedan obligadas a su cumplimiento. El artículo 1796 del Código Civil Federal expresa:

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según la naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.¹¹⁹

De lo anterior se desprende que una vez externada la voluntad de las partes a través de las formalidades que la ley prevé se obligan a darle cabal cumplimiento, salvo aquellos contratos de tracto sucesivo en los que si se presentase una situación extraordinaria e imprevisible posteriormente a la firma del contrato, que hiciera casi imposible su cumplimiento, más onerosa o excesivamente onerosa las prestaciones para una de las partes, la parte afectada podrá solicitar ante el juez la modificación o rescisión contractual, aplicándose así la teoría de la imprevisión, que será revisada más adelante.

El Artículo 1797 del Código Civil Federal estipula que “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.¹²⁰

Esta expresión robustece lo señalado por el artículo 1796 del mismo Código Civil Federal, debido a que la validez del contrato no está sujeta a capricho de una de las partes, sino que al momento de firmar se queda obligada a cumplir con lo pactado, y se entiende que al dar este paso se ha cumplido con todas las formalidades indicadas para el acto jurídico celebrado, así como el debido

¹¹⁹ Código Civil Federal, *op. cit.*

¹²⁰ *Loc. cit.*

cumplimiento que se debe dar a lo pactado, al actuar de conformidad con los principios de buena fe, equidad y justicia.

Según el Artículo 1839 del Código Civil Federal, la eficacia obligatoria del contrato se divide en eficacia voluntaria, eficacia legal o imperativa y eficacia dispositiva o supletoria:

Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes (eficacia voluntaria), pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen (eficacia imperativa), a no ser que las segundas sean renunciadas en las cosas y términos permitidos por la ley (eficacia dispositiva o supletoria).¹²¹

2.9.1.1. La eficacia voluntaria

La eficacia voluntaria del contrato va más allá del cumplimiento de lo expresamente pactado, ya que impide a las partes sujetarse de manera estricta a la letra del contrato y, por lo tanto, les impone el deber de cumplir también con las prestaciones que corresponden a la buena fe, a los usos y las costumbres.

2.9.1.2. La eficacia imperativa o de orden público

La eficacia imperativa es de orden público porque redundará en beneficio de la comunidad,¹²² con la acotación siguiente: “pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria se tendrán por puestas aunque no se expresen”.¹²³

¹²¹ *Loc. cit.*, artículo 1839.

¹²² Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 426.

¹²³ Del análisis al Artículo 1839 del Código Civil Federal se desprende que los tres tipos de eficacia de los contratos se encuentran insertas, y en el caso de eficacia imperativa un claro ejemplo de ello es la compraventa, en la que se traslada el dominio de la propiedad a la otra parte, que debe pagar un precio cierto por ese traslado.

2.9.1.3. La eficacia dispositiva o supletoria

La eficacia dispositiva o supletoria existe para suplir la voluntad de las partes cuando éstas no hayan pactado nada al respecto. Protege los intereses de las partes y no de los terceros, por ello no constituye normas de orden público.¹²⁴

2.9.2. Ineficacia y nulidad

En el apartado que antecede se ha señalado la eficacia y los tipos de eficacia, los cuales han sido recogidos por el Código Civil Federal; en ese mismo tenor es importante analizar las diferencias subyacentes entre ineficacia y nulidad.

Un acto jurídico es eficaz cuando produce todas sus consecuencias. Por el contrario, será ineficaz si deja producir alguna o todas las consecuencias que motivaron su creación.¹²⁵

La ineficacia es la falta de producción de efectos jurídicos de un contrato por cualquier razón y en cualquier grado. Por tal razón, puede haber ineficacia total cuando un acto jurídico es incapaz de producir efecto alguno e ineficacia parcial cuando sólo produce alguno de los efectos que sea susceptible de generar. Los actos nulos son ineficaces o están afectados de ineficacia, por lo cual nunca producirán efectos de derecho o tarde o temprano se verán privados de los mismos.¹²⁶

Al respecto, la SCJN se pronuncia así acerca de la nulidad de un contrato de arrendamiento, por considerar que falta el elemento de consentimiento:

NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR DOLO DE UNO DE SUS SIGNANTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). El numeral 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que los tribunales deben recibir y

¹²⁴ *Vid.*, Artículo 7 del Código Civil Federal, *op. cit.*

¹²⁵ Compagnucci Decaso, Rubén, *El negocio jurídico*, Buenos Aires, Astrea, 1992, p. 495.

¹²⁶ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 426.

valorar las pruebas de acuerdo con lo previsto en el capítulo respectivo de la propia ley, a menos que de la adminiculación de las pruebas rendidas en el juicio y de las presunciones formadas, el tribunal adquiriera convicción distinta respecto de los hechos del litigio. Por su parte, el artículo 1748 del Código Civil local define que por dolo en los contratos se entiende cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes. De lo dispuesto por esos preceptos es dable establecer que cuando al celebrarse un contrato de arrendamiento, el inquilino induce al arrendador a otorgarle en renta un inmueble por medio del engaño y si, además, del enlace de las probanzas y de las presunciones, el juzgador advierte que es inverosímil que fuera voluntad del arrendador aceptar desventajas tales como, por ejemplo, la duración excesiva del contrato sin establecer incrementos con cierta periodicidad durante el lapso estipulado, con una renta que resulta incongruente dada la ubicación del local arrendado, por lo que es fácil inferir que en circunstancias normales se pactaría una suma considerablemente superior a la fijada, todo ello permite concluir que el consentimiento está viciado y acarrea, en consecuencia, la nulidad del contrato, porque de no haberse provocado ese falso conocimiento de la realidad, no se habría celebrado, o bien, la voluntad del arrendador se habría plasmado en otros términos.¹²⁷

Como se observa, la SCJN determinó la nulidad de un contrato de arrendamiento dado que el arrendatario utilizó el engaño para que el arrendador aceptara firmar un contrato de arrendamiento por un periodo mayor a un año, y que además continuaría pagando el precio pactado de inicio, situación que a todos luce resulta poco creíble, por lo tanto, se actualizó el supuesto de la nulidad.

De conformidad con lo anterior, el artículo 2224 del Código Civil Federal dispone que

El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer

¹²⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis: VII.3o.C.35 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XVII, Febrero de 2003, p. 1098.

por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.¹²⁸

En ese tenor, Miramón Parra asevera que cuando en celebración de un negocio jurídico participen tanto sus elementos esenciales como los condicionantes de su validez, el negocio será plenamente válido. Y, por el contrario, si en su estructura no participa ninguno de los elementos esenciales, o bien la, o las manifestaciones de la voluntad requeridas para su celebración provienen de un incapaz, no se observan las formalidades establecidas en el ordenamiento para su composición, ni se expresan consistente y libremente, o si su objeto, fin, motivo o condición son ilícitos, la figura negocial no será válida.¹²⁹

Del mismo modo, el Artículo 1881 del Código Civil del Estado de Tabasco, establece que “el acto jurídico será inexistente cuando falte alguno de los elementos esenciales del mismo”.¹³⁰

Así pues, “tanto la nulidad absoluta como la nulidad relativa generan ineficacia, sólo que la nulidad absoluta genera ineficacia insuperable y la relativa ineficacia remediable”.¹³¹

Como se mencionó, los elementos de existencia de un acto jurídico son el consentimiento, el objeto y, en algunos casos la solemnidad. Es de considerarse entonces que un contrato, cualquiera que sea su tipo, será inexistente si falta alguno de esos elementos; pero cabe preguntarse: ¿Qué pasaría si en un escenario habitual y previsto, habiéndose celebrado un contrato de tracto sucesivo —sea el

¹²⁸ *Vid.*, Artículo 2224 del Código Civil Federal, *op. cit.* Dado que la legislación mexicana se basa en la doctrina francesa, establece inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa. No obstante, los doctrinarios modernos no aprueban esta teoría tripartita, pues para ellos la ineficacia tiene origen en la nulidad absoluta y en la relativa.

¹²⁹ Sánchez Barroso, José Antonio (Coord.), *Cien años de derecho civil en México 1910-2010*, México, Colegio de Profesores de la Facultad de Derecho de la UNAM, 2011, p. 78.

¹³⁰ El Código Civil para el estado de Tabasco, en su Artículo 1881, establece la inexistencia, aquí hay que recordar que nuestro Código Civil establece las mismas teorías que la legislación federal

¹³¹ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 451.

ejemplo el arrendamiento—, seguidamente sucede un acontecimiento extraordinario, imprevisible y que hace excesivamente onerosas las prestaciones a una de las partes? ¿En ese caso, la parte que no está sufriendo el daño actuaría conforme al principio de buena fe y se sometería a algún procedimiento para conciliar los intereses y lograr equidad; o continuaría con el contrato, aprovechando la ocasión para obtener mayores ganancias a las previstas en un principio?

Las respuestas que se darían a estas preguntas son tan diversas como tantas las personas que cotidianamente celebran contratos; pero, así como algunas de ellas procederían de buena fe y con apego a los buenos principios, otras más se fundamentarían estrictamente en la ley y pedirían el cumplimiento de lo pactado sin mayores miramientos, aunque ello causare un perjuicio a la otra parte. En caso de que el objeto del contrato dejara de existir, se estaría frente a una nulidad absoluta, la cual se debería plantear ante el juez con el objeto de que conozca y resuelva de conformidad con los hechos y las pruebas desahogadas.

Capítulo III

DIMENSIÓN DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS DE ARENDAMIENTO Y SU INCUMPLIMIENTO POR SITUACIONES EXTRAORDINARIAS E IMPREVISIBLES

Palabras preliminares

En este capítulo se analiza el contrato de arrendamiento, su definición, naturaleza, forma y clasificación, así como los efectos y las consecuencias que se derivan de su incumplimiento ante situaciones extraordinarias.

El contrato de arrendamiento es un contrato de uso, en el cual una persona llamada *arrendador* trasmite el uso de un bien —a cambio de un pago, un precio cierto y en un periodo de tiempo determinado— a otra persona física o jurídica denominada *arrendatario*. Dicho contrato debe ser formal, porque para tener validez debe otorgarse por escrito y contener elementos personales, reales y formales.

El tiempo establecido del contrato es esencial y la duración máxima que las partes pueden pactar para el arrendamiento de inmuebles el siguiente: el destinado a casa habitación será de diez años; el de fines comerciales, de quince años; y el de la industria, de veinte años. El contrato puede terminar por diversas causas: ya sea por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, por estar satisfecho el objeto para el que fue arrendada la cosa, por convenio expreso, nulidad, rescisión, confusión, pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación, evicción, o por venta judicial.

Es necesario considerar cualquier situación extraordinaria e imprevisible que pudiera impedir el cumplimiento del contrato de arrendamiento, como por ejemplo, la pandemia de COVID-19 que en el pasado reciente afectó a la población mundial y que repercutió negativamente en las relaciones contractuales, ante la debacle económica que representó.

De las anteriores consideraciones se desprende la importancia del tema tratado, que tiene por objeto ofrecer una solución justa a los pactos contractuales a la hora de tomar la decisión de rescindir el contrato, para que los involucrados

puedan estar en condiciones de invocar la flexibilización del principio *pacta sunt servanda*, con la finalidad de lograr el equilibrio de las prestaciones entre las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento en México.

3.1. Contratos de tracto sucesivo

García Alonso define los contratos de tracto sucesivo como “aquellos en los que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un periodo determinado”.¹³²

En tanto, Martínez Velencoso especifica que

[...] en los contratos de tracto sucesivo o de ejecución continuada o periódica las prestaciones se cumplen a lo largo del tiempo, y en esa medida las circunstancias originales que dieron lugar a los acuerdos pactados pueden variar, de forma que el equilibrio prestacional se pierda.¹³³

Como señala Robles Farías, los contratos de tracto sucesivo son aquellos cuya ejecución se transporta en el tiempo, ya sea porque las prestaciones se cumplan de manera sucesiva durante la vigencia del contrato, es decir, de momento a momento durante toda su vida, o por que las prestaciones sean periódicas y entonces se ejecutan de tiempo en tiempo.¹³⁴

A partir de las definiciones anteriores, puede decirse que existe una clasificación de contratos de acuerdo con la naturaleza y las características de cada uno de; debido a ello, en este capítulo se abordará los tipos de contratos que son de tracto sucesivo, ya que su cumplimiento se realiza durante un tiempo o plazo determinado, como los contratos de arrendamiento, el mutuo, el comodato, de obra

¹³² García Alonso, Juan Carlos, *op. cit.*, p. 6.

¹³³ Martínez Velencoso, Luz María, *La regulación de los efectos que sobre el contrato despliega una excesiva onerosidad sobrevenida en el derecho comparado y en los textos internacionales*, Madrid, Civitas, 2017, p. 5.

¹³⁴ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 207.

a precio alzado, de transporte, de hospedaje, de asociación civil, de sociedad, de aparcería y de hipoteca. Cabe destacar que existen otros contratos que pueden ser instantáneos, sin embargo, dependiendo de la forma en que se establezcan las cláusulas para su cumplimiento pueden resultar de tracto sucesivo, como la compraventa, el de servicios profesionales y la donación.

Si bien la clasificación de estos contratos es extensa, en esta investigación únicamente se analizará a fondo el contrato de arrendamiento: su concepto, características, clasificación, efectos, y consecuencias de su incumplimiento ante situaciones extraordinarias.

3.2. Concepto de contrato de arrendamiento

De la Madrid Andrade define el arrendamiento como aquel contrato por el cual una persona denominada arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien a otra llamada arrendatario, quien se compromete a su vez a pagar un precio cierto por dicho uso o goce.¹³⁵

Se dice además, que es un contrato traslativo de uso, en el cual una persona llamada *arrendador* transmite temporalmente el uso de un bien a otra persona llamada *arrendatario*.¹³⁶ Los sujetos que intervienen en tal contrato son el arrendador, como el dueño del bien, y el arrendatario, quien tiene el derecho de usar y disfrutar el bien y a pagar un precio cierto y en dinero.

La SCJN fija lo siguiente respecto del arrendamiento:

ARRENDAMIENTO. CONFORME AL SIGNIFICADO GRAMATICAL Y LA FINALIDAD DEL CONTRATO RELATIVO. EL ESTADO DE SERVIR DE LA COSA ARRENDADA IMPLICA UN ESTADO FÍSICO APTO Y FUNCIONAL PARA EL USO PERSEGUIDO POR EL ARRENDATARIO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2412, FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL). El artículo 2412, fracción I, del Código Civil

¹³⁵ De la Madrid Andrade, Mario, *op. cit.*, 2016, p. 1.

¹³⁶ Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, Artículo 2398.

para la Ciudad de México establece la obligación del arrendador de entregar el inmueble arrendado con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso, para aquel a que su misma naturaleza estuviere destinado; pero no determina cuando un inmueble se halla en “estado de servir”. Por consiguiente, para establecer el alcance de dicha expresión, en principio conviene atender al significado gramatical de los conceptos que la integran. El significado de la palabra “estado”, nos indica que es la actuación o modo de estar de una cosa, específicamente la situación temporal de la cosa cuya condición está sujeta a cambios; por otro lado, el concepto “servir” significa que una cosa es apta o útil para el fin que se expresa y por “uso” ha de entenderse el derecho que legitima para tener y utilizar una cosa. De acuerdo con lo anterior, la frase “estado de servir”, consiste en que la situación temporal del inmueble arrendado resulte apta o útil para el uso convenido por las partes legitimadas. Por otra parte, tomando en consideración que el fin del arrendamiento es proporcionar al arrendatario el goce efectivo de la cosa arrendada y que éste no puede obtenerse si no se encuentra en óptimas condiciones, entonces, el estado de servir implica que el arrendador proporcione al arrendatario un goce efectivo de aquélla para el fin perseguido. En consecuencia, conforme a la expresión gramatical y la finalidad del contrato arrendamiento, “estado de servir” a que se refiere el precepto legal invocado implica necesariamente un estado físico apto y funcional de la cosa arrendada, por tanto, el arrendador incumplirá con esa obligación, solo de existir imposibilidad absoluta para el uso perseguido de la cosa.¹³⁷

3.2.1. Características del contrato de arrendamiento

Es bilateral porque se establece entre el arrendador, quien es el que concede el uso o goce temporal del bien y el arrendatario, quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, por lo cual también es oneroso; es conmutativo porque las prestaciones son ciertas desde que se celebra el contrato; principal, porque no depende de otro; y de tracto sucesivo, porque las obligaciones de realizar el pago cierto son a través de cierto periodo en el tiempo.

Es de señalarse que el contrato de arrendamiento es formal, porque debe otorgarse por escrito, imputándose al arrendador la falta de esta formalidad.¹³⁸

¹³⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis I. 11º. C. 70 C (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo III, Febrero de 2015, p. 2432.

¹³⁸ García Alonso, Juan Carlos, *op. cit.*, p. 71.

3.2.2. Elementos personales, reales y formales

A continuación se enuncia la definición de elementos personales, elementos reales y elementos formales.

Elementos personales: ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar (Artículo 1798 del CCDF), además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento a otra persona (Artículo 2401 y 2446 del CCDF).¹³⁹

Elementos reales: son tres los elementos reales del arrendamiento, a saber: la cosa, el precio y la prenda. Según el Artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, “no es necesario que la cosa en arrendamiento sea un bien corpóreo, ya que se pueden dar en arrendamiento los derechos”.¹⁴⁰ También se puede dar arrendamiento sobre géneros, según lo dispone el Artículo 2475 del Código Civil para el Distrito Federal. En ese caso, es necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles para ser restituidas idénticamente, y aún respecto de cosas cuya propiedad no está en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos.¹⁴¹

El precio: en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza constituir precisamente en dinero, sino que puede ser cualquier otra cosa equivalente (Artículo 2399 del CCDF). Al respecto, el Código Civil para el Estado de Tabasco señala que “el precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro bien equivalente con tal de que sea cierto y determinado”.¹⁴²

El tiempo: es un elemento esencial y la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles para fines determinados o de

¹³⁹ *Loc. cit.*

¹⁴⁰ Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*

¹⁴¹ Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*

¹⁴² Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.* El Artículo 2671 señala que “la renta es un elemento formal del contrato de arrendamiento y su falta es imputable al arrendador”. Y lo mismo indica el Artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*

habitación es de diez años, quince para los destinados a comercio y veinte para los destinados a la industria.¹⁴³

Elementos formales: el contrato debe constar por escrito y su falta es imputable al arrendador, según el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es pertinente exponer que a pesar de que tanto el Código Civil Federal como el de los estados federativos mencionan que el contrato de arrendamiento debe hacerse por escrito, se incumple con esta norma, pues según informes del Instituto Registral del Estado de Tabasco, hay muy pocos contratos de arrendamiento inscritos antes este organismo, como para que surtan efectos contra terceros.

Las obligaciones del arrendador consisten en entregar la cosa, el deber de conservarla, y mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa. A su vez, son obligaciones del arrendatario pagar la renta, usar debidamente la cosa, conservar la cosa tal y como le fue entregada por el arrendador, así como en determinado momento devolver la cosa.

3.2.3. Formas de terminación del arrendamiento

De conformidad con el Artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendamiento puede terminar por dos causas: haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que fue arrendada la cosa.

3.2.3.1. Por convenio expreso

Al respecto, la ley señala cuál es el término para los contratos de arrendamiento, ya sea de casa, empresa, o industrial. No obstante, también el Código Civil es claro al

¹⁴³ García Alonso, Juan Carlos, *op. cit.*, p. 73.

establecer que el contrato puede ser por tiempo indeterminado. De ser así, las partes pueden celebrar un acuerdo en el que pacten la rescisión de éste.

3.2.3.2. Por nulidad

En este caso, el contrato puede ser anulado por faltar algún elemento de existencia o validez en el contrato de arrendamiento. De ser así, acaecería su nulidad.

3.2.3.3. Por rescisión

En varias entidades de la república mexicana, tales como el Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, y Veracruz, existe la rescisión del contrato de arrendamiento como solución al problema de una situación extraordinaria e imprevisible que resulta excesivamente onerosa para una de las partes, conocida como teoría de la imprevisión, en la que se solicita al juez la rescisión del contrato.

3.2.3.4. Por confusión

Este concepto se actualiza cuando la calidad de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona, tal como señala el artículo 2206 del Código Civil para el Distrito Federal.

3.2.3.5. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor

Se está ante un caso fortuito cuando el hecho que provoca la destrucción de la cosa proviene de la naturaleza, es decir, se trata de un evento impredecible de la naturaleza; un ejemplo de ello es la caída de un rayo sobre una casa arrendada y su consecuente incendio y destrucción. En cambio, se denomina fuerza mayor al hecho dañoso ajeno a la voluntad, tanto del arrendador como del arrendatario, en el que, por ejemplo y para el caso que nos ocupa, un ente dotado de autoridad para

dictar lineamientos impide el arrendamiento de la cosa; se trata entonces, de un evento causado por el hombre y que es inevitable.

Si bien la pandemia entraría en esta categoría, las determinaciones que al respecto tomaron las autoridades de salud mexicanas al declarar no esenciales las actividades comerciales y ciertos giros de negocios, no lo es. Y ello causó afectaciones a las partes involucradas en un contrato de arrendamiento, ya que no tuvieron autonomía de la voluntad para incumplir con sus obligaciones contractuales, sino que fue el resultado de las condiciones impuestas por la propagación del virus, y por las decisiones de terceros.

3.2.3.6. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública

Si el Estado a través de decreto expropia algún inmueble que está siendo arrendado, no se podrá continuar con el arrendamiento y es una forma de terminarlo

3.2.3.7. Por evicción de la cosa arrendada

Cuando resulta que por resolución judicial quien había celebrado contrato como arrendador no es el dueño de la propiedad, porque existía alguien anterior a este con mejor derecho.

3.2.3.8. Por venta judicial

Esta última forma de rescindir el contrato de arrendamiento se actualiza precisamente cuando sobre el bien pese algún gravamen y se somete al respectivo remate impidiendo que se pueda continuar con el arrendamiento de la cosa.

3.3. Diferencias entre arrendamiento civil y arrendamiento mercantil

El arrendamiento civil es un contrato sobre un bien inmueble que no tiene fines de comercio.¹⁴⁴

El arrendamiento será mercantil cuando el objeto para el que se rente un inmueble sea de especulación comercial.

Al respecto, la fracción primera del Artículo 75 del Código de Comercio señala como arrendamiento mercantil: “Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados”.¹⁴⁵

Un arrendamiento será mercantil cuando el propósito de la renta de ese local sea con fines de especulación comercial.

Entonces, si el arrendamiento civil alude al alquiler de una vivienda sin fines comerciales, y dado que la vivienda se considera constitucionalmente un derecho humano, es dable razonar que si una situación extraordinaria e imprevisible como la pandemia hizo excesivamente onerosa para una de las partes el pago de sus obligaciones contractuales, ese derecho humano fundamental se vio lesionado. Y se vio lesionado no por voluntad propia, sino porque al acudir ante un juez para dirimir el conflicto derivado por el incumplimiento de sus obligaciones, éste determinó el cumplimiento forzoso de lo pactado entre el arrendador y el arrendatario, siendo que con fundamento en el principio *pro persona* el juzgador debió impartir justicia atendiendo al derecho que fuera más beneficioso para el actor. No obstante, en el estado de Tabasco existe un vacío legal respecto a situaciones como la señalada, por lo que queda al arbitrio de la autoridad tomar decisiones en uno u otro sentido.

¹⁴⁴ De la Madrid Andrade, Mario, *op. cit.*, p. 1.

¹⁴⁵ Artículo 75 del Código de Comercio. DOF: 7-13 de 1889. Última reforma publicada el 28 de marzo de 2018.

3.4. Situación extraordinaria e imprevisible y su efecto en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento

Cuando se piensa en una situación extraordinaria e imprevisible pronto viene a la mente guerras, terremotos, o algún desastre natural que causante de un perjuicio; tal vez incluso uno se pueda imaginar la devaluación de la moneda nacional y la inflación y el encarecimiento de la vida que a ello le sigue; pero por ningún motivo hasta antes de la pandemia de COVID-19, se hubiese pensado en la propagación mundial de un virus como una situación a la que se le podría atribuir el incumplimiento de las prestaciones pactadas en un contrato, como efectivamente la realidad nos permitió constatar.

Sin duda, la pandemia de la que apenas la humanidad se está reponiendo, es un acontecimiento extraordinario, tanto así que con fecha 23 de marzo de 2020, el CSG en sesión extraordinaria celebrada el 19 de marzo de 2020, acordó que “se reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México como una enfermedad grave de atención prioritaria”.¹⁴⁶

Además de ser un inusual evento, la pandemia fue a todas luces imprevisible, es decir, antes de que se hiciera presente con toda su letalidad no hubiésemos pensado en ella como parte de una situación que causara cambios en las circunstancias en las que los contratos se efectúan:

Ante ello, en la época canónica pensaron en aplicar una cláusula denominada *rebus sic stantibus* o lo que conocemos en México como teoría de la imprevisión. Al efecto es de señalarse que según el Informe sobre el Impacto Económico en América Latina y el Caribe de la Enfermedad por Coronavirus (COVID-19), existe una importante implicación contractual en el arrendamiento comercial, pues debido a la necesidad de evitar la propagación del virus los gobiernos tanto federales como locales han venido tomando medidas en el caso de México (distanciamiento social, cierre temporal, parcial o total de

¹⁴⁶ Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS CoV2 (COVID-19). DOF: 24/03/2020. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590339&fecha=24/03/2020#gsc.tab=0

establecimientos, limitación en el tránsito dentro del territorio nacional, medidas restrictivas de las importaciones o exportaciones entre otros).¹⁴⁷

En las entidades federativas la paralización forzosa de las actividades económicas consideradas no esenciales en el país ocasionó en la mayoría de los contratos onerosos, bilaterales y de tracto sucesivo, un desequilibrio entre las prestaciones, a causa de los acuerdos aprobados por el Consejo General de Salubridad de los Estados Unidos Mexicanos en general para todo el territorio del país, y en particular del Gobierno del Estado de Tabasco.

En fecha 11 de marzo de 2020, la OMS declaró emergencia mundial de salud pública la “actual pandemia con motivo del virus SARS-CoV2 (Covid-19)”.¹⁴⁸ En México, la pandemia había ocasionó para el 3 de febrero de 2021, la cantidad de 308 141 defunciones, según un informe de la Secretaría de Salud.¹⁴⁹ Lamentablemente, esa desafortunada situación generó un gran deterioro a la economía nacional, y atrajo problemas que afectaron a los ciudadanos en todos sus ámbitos y dimensiones, que abarcaron las esferas biológica, social, económica, educativa y jurídica.

El 31 de marzo de 2020, el CSG 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, en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general, para combatir la enfermedad considerada grave de atención prioritaria, restringiendo las actividades comerciales, catalogándolas en esenciales y no esenciales hasta el 30 de abril de

¹⁴⁷ Organización de las Naciones Unidas (ONU/Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CEPAL), *op. cit.*

¹⁴⁸ Organización Mundial de la Salud (OMS), Alocución de apertura dl Director General de la OMS en la rueda de prensa sobre la COVID-19 celebrada el 11 de marzo de 2020. <https://www.who.int/es/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>

¹⁴⁹ Secretaría de Salud (SSA), Informe Técnico Diario Covid-19, México. <https://www.gob.mx/salud/documentos/coronavirus-covid-19-comunicado-tecnico-diario-238449>

2020.¹⁵⁰ A través de este acuerdo se establecen cuales son consideradas actividades esenciales para el país, por lo tanto aquellas que no estén en ese supuesto tuvieron que cerrar.

El 1 de abril de 2020 se publica decreto en el estado de Tabasco por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus sarscov2 (covid-19).¹⁵¹

Este acuerdo se publica para dar cumplimiento en el Estado de la fracción II del artículo primero del acuerdo publicado a nivel federal de fecha 31 de marzo de 2020, en el que se ordena el cierre temporal de los establecimientos cuyos giros o actividades han sido considerados como no esenciales.

Con fecha 9 de abril de 2020, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, emitió la resolución 1/2020 COV/D-19 Pandemia y Derechos Humanos en las América mediante la cual formuló diversas recomendaciones a los Estados miembros de la Organización de los Estados Americanos, tendientes a adoptar de forma inmediata, urgente y con la debida diligencia, todas las medidas que sean adecuadas para proteger los derechos a la vida, salud e integridad personal de las personas que se encuentren en sus jurisdicciones frente al riesgo que representa la presente pandemia. ¹⁵²

El 10 de abril de 2020 se publica decreto en el estado de Tabasco por el que se detallan las actividades consideradas esenciales relacionadas con el decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

¹⁵⁰ Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria... *op. cit.*

¹⁵¹ Gobierno del Estado de Tabasco. Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), Periódico Oficial del Estado, Época 7A, Edición 8094, del 1 de abril de 2020. <https://tabasco.gob.mx/PeriodicoOficial/descargar/1527>

¹⁵² Corte Interamericana de Derechos Humanos (ODH), <https://www.oas.org/es/cidh/decisiones/pdf/Resolucion-1-2Des.pdf>

Con fecha 14 de abril de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) publicó el documento denominado Actualización de la Estrategia Frente a la COVID-19, mismo que en su apartado Estrategia mundial de respuesta a la COVID-19, establece los objetivos estratégicos mundiales para contener y ralentizar la propagación de este virus entre los cuales destaca el de contener la transmisión comunitaria mediante la prevención del contagio y medidas de control adecuadas al contexto.¹⁵³

El 21 de abril del mismo año¹⁵⁴, se publica decreto en el Diario Oficial de la Federación estableciendo como una de las acciones extraordinarias que, al finalizar el periodo de vigencia de dicho acuerdo, se establecería un regreso ordenado, escalonado e incluso regionalizado a las actividades laborales, económicas y sociales en el país a excepción de aquellos municipios del territorio nacional que presenten baja o nula transmisión del virus.

Con fecha del anterior párrafo el estado de Tabasco publica decreto por el cual se emiten medidas y acciones complementarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-COV2 (COVID-19).

Con fecha 19 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa vespertina "Informe diario sobre coronavirus COVID-19 en México", a cargo del titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, se informó que Tabasco ocupaba el sexto lugar a nivel nacional en la tasa de incidencias de casos activos

¹⁵³ Organización Mundial de la Salud https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/covid-strategy-update14april2020_es.pdt?sfvrsn=86c0929d_10

¹⁵⁴ Acuerdo por el que se modifica el similar por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el SARS-Cov2. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de abril de 2020.

confirmados por entidades federativas, y para el día siguiente, se reportó un crecimiento acelerado de contagio por lo que se posicionó en el segundo lugar.¹⁵⁵

Con fecha 14 de mayo de 2020, el titular de la secretaría de salud federal, emitió el acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias.¹⁵⁶

Con fecha 15 de junio de 2020, se publicó acuerdo en el Periódico Oficial del estado de Tabasco, por el que se emite el plan para la transición gradual hacia una nueva normalidad y la reactivación económica del estado de Tabasco.¹⁵⁷

Con fecha 30 de junio de 2020, se publicó acuerdo en el Periódico Oficial del estado de Tabasco, por el que se modifica el apartado VIII del plan para la

¹⁵⁵ Al respecto véase el considerando décimo cuarto del decreto por el que se emiten medidas y acciones transitorias de inmediata ejecución para atender la fase 3 de la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (covid-19) publicado en el Periódico Oficial para el estado de Tabasco de fecha 5 de mayo de 2020.

¹⁵⁶ Decreto por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de mayo de 2020, en este se expresa que actividades estarán permitidas según el color del semáforo.

¹⁵⁷ Decreto por se emite el plan para la transición gradual hacia una nueva normalidad y la reactivación económica del estado de Tabasco publicado en el Periódico Oficial del estado de Tabasco, el 15 de junio de 2020.

transición gradual hacia una nueva normalidad y la reactivación económica del estado de tabasco.¹⁵⁸

Con fecha 17 de agosto de 2020, se emite decreto por el que se determina continuar con las medidas de higiene y seguridad sanitaria establecidas para el semáforo rojo, en el estado de Tabasco.

Con fecha 2 de septiembre de 2020, se emite decreto por el que se reforma el plan para la transición gradual hacia una nueva normalidad y la reactivación económica del estado de Tabasco.

Con fecha 15 de octubre de 2020, se emite acuerdo por el que se reforman los apartados VIII y IX del plan para la transición gradual hacia una nueva normalidad y la reactivación económica del estado de Tabasco.

Con fecha 14 de diciembre de 2020 el Gobierno del Estado de Tabasco publicó en el Periódico Oficial del Estado el decreto¹⁵⁹ en el cual se establecen limitaciones a los establecimientos no esenciales entre los cuales destaca las restricciones de operaciones únicamente de lunes a viernes hasta las 17:00 horas del día.

Con fecha 23 de abril de 2021, se publicó decreto por el que se emiten las disposiciones complementarias al decreto por el que se determina que el estado de Tabasco permanecerá en semáforo naranja y se distenderán de forma cauta algunas de las medidas y acciones extraordinarias de inmediata ejecución establecidas para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-

¹⁵⁸ Decreto por el que se modifica el apartado VIII del plan para la transición gradual hacia una nueva normalidad y la reactivación económica del estado de Tabasco publicado en el Periódico Oficial del estado de Tabasco, el 30 de junio de 2020.

¹⁵⁹ Decreto por el que se establecen medidas y acciones extraordinarias de inmediata ejecución para atender la emergencia sanitaria generada por el Virus SARS-COV2 (COVID-19). Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 14 de diciembre de 2020.

COV2 (COVID-19), relativas al ajuste de horarios para la venta, consumo y distribución de bebidas alcohólicas en el estado de Tabasco.¹⁶⁰

De común acuerdo con la abogada Adriana Martín, la contingencia sanitaria que ha ocasionado circunstancias extraordinarias, distorsionando el equilibrio de las prestaciones recíprocas en un contrato de arrendamiento comercial, no puede caracterizarse como caso fortuito exoneratorio al no producir la imposibilidad de cumplimiento de la obligación de que se trata. El ámbito de aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” se circunscribe a aquellos casos en los que el deudor no puede hacer valer ninguna otra fórmula exoneratoria.¹⁶¹

Un ejemplo a simple vista se observa en los actos jurídicos relacionados con los contratos especiales, sobre el suministro y arrendamiento comercial respecto al incumplimiento de las prestaciones, a consecuencia de la alteración de circunstancias en donde además pueden manifestarse inejecuciones por fuerza mayor, desequilibrio económico y excesiva onerosidad de la prestación.

3.5. Excesiva onerosidad

La excesiva onerosidad en un contrato a tiempo futuro o de tracto sucesivo como el de arrendamiento, se actualiza cuando las circunstancias hayan convertido su

¹⁶⁰ Decreto por el cual se emiten medidas y acciones complementarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus sars-cov2 (covid-19), publicado en el periódico Oficial, Época 7A, Extraordinario, edición 156, el 21 de abril de 2020.

<https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/sttabasco/1539.pdf>

¹⁶¹ A. Martín, y S. Aguera, “La cláusula *rebus sic stantibus* y otras fórmulas alternativas utilizadas en la jurisprudencia”, *Aranzadi Insings*, núm. 1, 2014, pp. 1-9. Disponible en: <https://www.perezllorca.com/actualidad/articulo/la-clausula-rebus-sic-stantibus-y-otras-formulas-alternativas-utilizadas-en-la-jurisprudencia/> Fecha de consulta: 06 de febrero de 2021.

cumplimiento en más gravoso de lo que razonablemente podrían haber previsto al tiempo de la celebración del contrato.¹⁶²

Pablo Mapes Maldonado el aumento de la onerosidad de las obligaciones de una de las partes en un negocio objeto de la imprevisión, por el surgimiento de un acontecimiento extraordinario nacional y que no fuese posible de prever, sólo puede ser atribuible al acontecimiento y no a sí a las partes; sin embargo, impacta directamente en ellas al significar un sacrificio económico adicional al original para el deudor, pudiendo significar un provecho económico correlativo e inesperado para su acreedor.¹⁶³

Entonces existirá onerosidad cuando cambien las obligaciones contractuales de manera imprevista por situaciones ajenas a la voluntad de los contratantes, debido a que ello impactará de manera negativa el acuerdo realizado antes de que existiera la situación extraordinaria.

3.6. Incumplimiento

Incumplirá las obligaciones que emanan del contrato, el deudor que por sí o por tercero no ejecute a cabalidad el programa a su cargo previsto al construirse la relación jurídica obligatoria, es decir, cuando no se ejecute exactamente y, además, en el tiempo y lugar convenidos en la prestación a la que se comprometió el deudor.¹⁶⁴

Este concepto atiende no sólo a la acción de omitir el pago, sino también a hacerlo de forma incompleta o parcial, lo que supone pensar que en el caso del arrendamiento, al ser el deudor o arrendatario expuesto a una situación

¹⁶² *Vid.*, International Chamber of Commerce (ICC), “Cláusula de fuerza mayor de la ICC (“Cláusula”) (Forma Extensa)”, marzo de 2020. http://www.iccspain.org/wp-content/uploads/2020/05/ICC_ForceMajeure_Hardship_Clauses_March2020_SPA1.pdf

¹⁶³ Mapes Maldonado, Pablo, Los contratos y la teoría de la imprevisión, el comportamiento de los contratos frente a la pandemia de COVID-19, México, Tirant lo Blanch, 2022, p. 70

¹⁶⁴ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 525.

extraordinaria e imprevisible que convierta en excesivamente oneroso el contrato, deberá efectuar el pago completo, pues de no ser así o de cumplir sólo con una parte, estará cayendo en la actualización del incumplimiento contractual, lo que traerá aparejada una responsabilidad civil subjetiva y, por lo tanto, el pago de los daños y perjuicios causados a su contraparte.

3.7. Responsabilidad civil

Responsabilidad civil es la obligación de reparar los daños e indemnizar por los perjuicios ocasionados al acreedor por el incumplimiento culpable del deudor.¹⁶⁵ En el mismo sentido, el Código Civil Federal expresa que por daño se entiende “la pérdida o el menoscabo de cualquier derecho subjetivo de carácter patrimonial o extra patrimonial (moral), que pueda ser estimado en dinero, por la falta de cumplimiento de una obligación”.¹⁶⁶

¹⁶⁵ *Loc. cit.*

¹⁶⁶ Código Civil Federal, *op. cit.*

LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN: UN ESTUDIO DE DERECHO COMPARADO

Palabras preliminares

Para la teoría de la imprevisión el derecho comparado es un método sumamente útil, ya que posibilita conocer a profundidad cómo funciona esta teoría en el Código Civil de cada uno de los países seleccionados para el estudio: México, Argentina, República de Chile, Perú, Francia, Alemania, Inglaterra, Portugal, y España.¹⁶⁷

4.1. La teoría de la imprevisión en México

Tratadistas como Manuel Bejarano Sánchez e Ignacio Galindo Garfias plantean la teoría de la imprevisión, pero ciertamente ésta no está incluida en la totalidad de las legislaciones civiles de las entidades federativas de México y, por ende, los jueces podrían estar violentando derechos fundamentales al utilizar criterios discrecionales y una inadecuada aplicación de la justicia, al obligar a los contratantes a cumplir sus obligaciones aun cuando existieran causas de fuerza mayor que les impidieran acatar lo que inicialmente pactaron. No obstante, el Código Civil de Aguascalientes, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Morelos, Quintana Roo, Sinaloa, Tamaulipas, y Veracruz, respectivamente, han incorporado dicha teoría, incluso antes de que el Código Civil del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) hiciera lo propio.

El 22 de enero de 2010, la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* publicó el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, que implicó la reforma del Artículo 1796 y adicionó los Artículos

¹⁶⁷ Se recomienda el estudio extenso hecho por Castañeda Rivas, María Leoba, *op. cit.*, pp. 203-228.

1796 BIS y 1796 TER, para integrar la teoría de la imprevisión, al establecer en el segundo párrafo del Artículo 1796 la excepción de cumplimiento

Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.¹⁶⁸

El Código Civil para el Distrito Federal (hoy CDMX) admite la cláusula *rebus sic stantibus* para invocar la excepción del cumplimiento, siempre y cuando se reúnan estos dos supuestos: a) que ocurran acontecimientos extraordinarios de carácter nacional, no previsible; y b) que a una de las partes la obligación pactada le resulte más onerosa que a la otra.

Tabasco omite la teoría de la imprevisión en su legislación civil, lo que vulnera los derechos de los contratantes al enfrentarse a un acontecimiento extraordinario, no previsto, y en que la obligación pactada en condiciones de normalidad se convierte en onerosa para una de las partes, generándose con ello un desequilibrio en el principio de igualdad que debe obrar en los contratos.

A partir de una revisión de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México (Tabla 4.1.), con el objetivo de diagnosticar supuestos susceptibles de aplicación ante la presencia de circunstancias extraordinarias e imprevisibles que alteren la finalidad económica de un contrato de arrendamiento, a continuación se presenta los hallazgos más relevantes.

¹⁶⁸ Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*

Tabla 4.1. Supuestos de derecho y su correspondiente solución

Código Civil	Supuesto	Solución
Aguascalientes	Sólo aquellas alteraciones imprevisibles que sobrevienen por hechos de carácter general y que establecen una desproporción absoluta entre lo pactado y lo que actualmente debiera corresponder a la terminología empleada en el contrato. ¹⁶⁹	Artículo 1733. Los contratos podrán declararse rescindidos cuando, por haber variado radicalmente las condiciones generales del medio en que debían tener cumplimiento.
Chihuahua	Cuando en cualquier momento de la ejecución de los contratos varíen las condiciones generales del medio en que deberían tener cumplimiento, por acontecimientos que no pudieron razonablemente preverse por las partes al momento de su celebración y que de llevar adelante los términos aparentes en la convención resultaría una prestación que denote una falta de equidad. ¹⁷⁰	Artículo 1691b. Solicitar la rescisión del contrato o una modificación equitativa en la forma y modalidades de ejecución.
Ciudad de México	Cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o del tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas. ¹⁷¹	Artículo 1796 Bis. La modificación de las obligaciones con el fin de restablecer el equilibrio original del contrato según lo determine el juez. La resolución del contrato en los términos del siguiente artículo.
Coahuila	Cuando en cualquier momento de la ejecución de un contrato bilateral de cumplimiento continuo, periódico o diferido la prestación de una de las partes hubiere llegado a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios que no pudieron	Artículo 2147. Podrá demandar la rescisión del negocio o bien una modificación equitativa en la forma y modalidades de la ejecución.

¹⁶⁹ Congreso del Estado de Aguascalientes, Código Civil del Estado de Aguascalientes, Suplemento No. 49 del *Periódico Oficial del Estado*. Última Reforma publicada en la Primera Sección del *Periódico Oficial del Estado*, el lunes 17 de octubre de 2022. <https://eservicios2.aguascalientes.gob.mx/NormatecaAdministrador/archivos/EDO-4-1.pdf>

¹⁷⁰ Congreso del Estado de Chihuahua, Código Civil del Estado de Chihuahua, *Periódico Oficial del Estado* No. 24 del 23 de marzo de 1974. Última Reforma POE 2022-06-25, No. 51.

¹⁷¹ Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*

	razonablemente preverse al momento de la celebración. ¹⁷²	
Estado de México	Variación de las circunstancias de un contrato con prestaciones periódicas o continuas por acontecimientos extraordinarios sobrevenidos y el cumplimiento de la obligación resulta oneroso para una de las partes. ¹⁷³	Rescisión o nulidad relativa del contrato o reducción equitativa de la obligación. No expresa en el Artículo 7.35 la aplicación en contingencia nacional por la emergencia sanitaria de salud pública.
Guanajuato	Cuando la prestación de una de las partes resulte excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles ajenos a su voluntad y a la ejecución normal del contrato. ¹⁷⁴	Rescisión del contrato. En las causales expuestas en el Artículo 1348 no hace referencia a una contingencia nacional por emergencia sanitaria de salud pública. Sólo hace referencia al caso fortuito o fuerza mayor que haga imposible el cumplimiento del contrato.
Guerrero	Cuando la prestación de una de las partes de un contrato bilateral de cumplimiento continuo, periódico, diferido o aleatorio llegue a ser excesivamente onerosas por acontecimientos extraordinarios no previstos. ¹⁷⁵	Rescisión del negocio o modificación equitativa en el monto, la forma o modalidades de ejecución. Artículo 2012. En su exposición de motivos hace referencia a la inclusión de la teoría de la imprevisión en el Código Civil. Pero no la hace expresa en ningún artículo.
Jalisco	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	Artículo 1787. 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.

¹⁷² Congreso del Estado de Coahuila de Zaragoza, Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, *Periódico Oficial del Estado*, del viernes 25 de junio de 1999. Última reforma publicada en el Periódico Oficial del 3 de agosto de 2021. https://www.coahuilatr transparente.gob.mx/codigos/documetos_codigo/CODIGO% CIVIL% P ARA% E20% EL% ESTADO% DE20% COAHUILADE% ZARAGOZA

¹⁷³ Gobierno del Estado de México, Código Civil para el Estado de México, *Periódico Oficial Gaceta de Gobierno*, del 29 de diciembre de 1956. Última reforma el 17 de agosto de 2021. <https://legislacion.edomex.gob.mx/node/924>

¹⁷⁴ Congreso del Estado de Guanajuato, Código Civil del Estado de Guanajuato, *Periódico Oficial del Estado*, del 14 de mayo de 1967. Última reforma 27 de mayo de 2022. https://finanzas.guanajuato.gob.mx/doc/mrf/CCG_REF_08_12_2022.pdf

¹⁷⁵ Congreso del Estado de Guerrero, Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero, *Periódico Oficial del Gobierno del Estado*, del 2 de marzo de 1993. Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha viernes 27 de agosto de 2021. <https://congresogro.gob.mx/legislacion/codigos/ARCHI/CODIGO-CIVIL-DEL-ESTADO-LIBRE-Y-SOBERANO-DE-GUERRERO-358-2021-09-01.pdf>

	que rompan con la reciprocidad, la equidad o la buena fe de las partes. ¹⁷⁶	
Quintana Roo	Cuando la prestación de una de las partes en un contrato bilateral de cumplimiento continuo, periódico o diferido hubiere llegados a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios no previstos. ¹⁷⁷	Artículo 378. Rescisión del negocio o una modificación equitativa en la forma y modalidades de la ejecución.
Morelos	En el arrendamiento por la pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos extraordinarios. Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios el incendio, la guerra, peste, inundación insólita, langosta o plagas similares, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacomunado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. ¹⁷⁸	Artículo 1922. En esos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.
San Luis Potosí	Si en cualquier momento de la ejecución de los contratos unilaterales o bilaterales con prestaciones periódicas o continuas varían, por acontecimientos extraordinarios que no se hayan previsto por las partes al momento de su celebración, las condiciones generales del medio en que debería darse cumplimiento a lo pactado. ¹⁷⁹	Artículo 1633.2. La parte afectada podrá demandar la nulidad relativa del contrato, o bien, una reducción equitativa justa y en razón a la alteración imprevista manifestada.
Sinaloa	En los contratos de tracto sucesivo cuando varíen sustancialmente las	Artículo 1735 Bis-B. Podrá demandarse la terminación de éste o

¹⁷⁶ Congreso del Estado de Jalisco, Código Civil del Estado de Jalisco, *Periódico Oficial del Estado*, del 27 de febrero de 1935. Última reforma 10 de septiembre de 2022. https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco_3.pdf

¹⁷⁷ Código Civil para el Estado de Quintana Roo, *Periódico Oficial del Estado*, 8 de septiembre de 1980, del 7 de septiembre de 2022. <https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfArticuladoFast.aspx?q=hTF27+Bm22HmIOkLTZzDmxi+22MdRZYxl/hIN3We044sT5Jtuboc+u9cvlmx7ZPyeUEOsy7w9wXmibnY YKq2PA==>

¹⁷⁸ Congreso del Estado de Morelos, Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, *Periódico Oficial del Estado*, del 26 de septiembre de 1945. Última reforma publicada en el Periódico Oficial el 3 de septiembre de 2017. http://www.transparenciamorelos.mx/sites/default/files/CODIGO%20CIVIL%20DEL%20ESTADO%20DE%20MORELOS_0.pdf

¹⁷⁹ Congreso del Estado de San Luis Potosí, Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, *Periódico Oficial del Estado*, del 18 de abril de 1946. Última reforma 22 de junio de 2021. http://www.congresosanluis.gob.mx/sites/default/files/umupload/legislacion/codigos/2022/Codigo_Civil_del_Estado_de_San_Luis_Potosi_02_Dic_2022_compressed.pdf

	condiciones generales del medio en el que debe tener cumplimiento, por acontecimientos extraordinarios, que no pudieron preverse por ninguna de las partes contratantes al momento de su celebración; y que resultaría una prestación excesivamente onerosa a cargo de cualquiera de éstas. ¹⁸⁰	bien una modificación equitativa en la forma y modalidades de la ejecución.
Tamaulipas	El arrendador responde de los vicios o defectos del bien arrendado que impidan del uso de él, aunque no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. ¹⁸¹	Artículo 1733. Puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato.
Veracruz	En un contrato de arrendamiento, si se impide total o parcialmente el uso de la cosa arrendada al arrendatario por caso fortuito o fuerza mayor. ¹⁸²	Artículos 2364 y 2365. No se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato o la reducción parcial de la renta a juicio de los peritos.

Fuente: Elaboración propia con base en los Códigos Civiles respectivos.

—Solamente en 14 Códigos Civiles de igual cantidad de entidades federativas toman en consideración la teoría de la imprevisión, lo cual deja en estado de indefensión a las partes involucradas en un contrato.

—El 28 de enero de 2020, el Código Civil de Chihuahua adicionó el Artículo 2330, que aquí se transcribe, el cual sobresale por su especificidad y concreción:

¹⁸⁰ Congreso del Estado de Sinaloa, Código Civil para el Estado de Sinaloa, *Periódico Oficial del Estado*, del 25 de julio de 1940. Última reforma 11 de marzo de 2022. <https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfArticuladoFast.aspx?q=jo1MZB7Tk4MkDjL7X1mKvbmLBZFiMklBvalJJ1M6+kUX/oTj4b+MN+uMooQypOrAE7GlxHg7ObZH8u7w etvi/w==>

¹⁸¹ Congreso del Estado de Tamaulipas, Código Civil para el Estado de Tamaulipas, *Periódico Oficial del Estado*, del 10 de enero de 1987. Última reforma POE No. 9-EV, 2023-01-19. http://www.po.tamaulipas.gob.mx/wp-content/uploads/2023/01/Codigo_Civil.pdf

¹⁸² Congreso del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, *Suplemento Especial de la Gaceta Oficial*, del 15 de septiembre de 1932. Última reforma el 13 de junio de 2022. <https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfArticuladoFast.aspx?q=Fahf/ZCcCGT.RH7BTx0eHtGMjjusGNySWCFMSqR46xo+YSfj/qtDJ9Eg3+rAO8Hh4qsPuqbWUfbV6vOcy m73fvg==>

[...] cuando se trate de causas derivadas de epidemias graves reconocidas por la autoridad que impidan el uso total o parcial de la cosa arrendada, entonces se considerará que el arrendatario no incurre en mora de la renta, durante todo el tiempo que duren las medidas derivadas de la contingencia sanitaria.¹⁸³

La rigidez del principio de fuerza obligatoria de los contratos, que es el sentido del *pacta sunt servanda*, en justicia indica que esta regla no debe tomarse con carácter absoluto cuando, por ejemplo, hubo cambios imprevistos en la circunstancias que prevalecían al celebrar el contrato y esto derive en

[...] un desequilibrio en las prestaciones recíprocas, de forma que los resultados económicos se vean seriamente afectados y se produzca un estado de inequidad o excesiva onerosidad, que podría consistir en que una de las partes sufra pérdidas inesperadas, mientras que la otra se vea beneficiada con ganancias adicionales.¹⁸⁴

Lo referido dio como resultado que los canonistas de la Edad Media, al comentar el *Corpus Iuris Canonici*, con base en las ideas de la filosofía moral,¹⁸⁵ concluyeran que la regla consistente en que los pactos deben ser cumplidos [*pacta sunt servanda*] está sujeta al requisito de que las circunstancias que prevalecían a la celebración del contrato no se alteren sobremanera, lo que llevó a establecer la teoría de la imprevisión [cláusula *rebus sic stantibus*].¹⁸⁶

Esta cláusula postula que la fuerza obligatoria del contrato está vigente sólo en tanto las circunstancias permanezcan tal como eran al momento de la celebración del acuerdo.

¹⁸³ Código Civil para el Estado de Chihuahua, *op. cit.*

¹⁸⁴ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 428.

¹⁸⁵ Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, "El pensamiento de Séneca, Cicerón, San Agustín de Hipona y Santo Tomás de Aquino". En *Teoría general de las obligaciones*, México, Porrúa, 2005, pp. 188 y ss.

¹⁸⁶ *Rebus sic stantibus* es parte de la máxima latina *Contractus que habent tractum succesivum et deperitiam de future* deben estar sujetos a la condición de que las circunstancias en las que se pactaron permanezcan iguales.

4.2. Estudio de caso en México

HECHOS

En una controversia de arrendamiento inmobiliario respecto de un local comercial dedicado al giro de restaurante bar, las codemandadas hicieron valer como excepción superveniente derivada del Artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, la cesación del pago de rentas; la rescisión del contrato de arrendamiento; la terminación anticipada del mismo; y la entrega del inmueble materia del arrendamiento, ya que desde el 23 de marzo de 2020 tuvieron impedimento total del uso del inmueble litigioso, pues resulta un hecho público y notorio la contingencia sanitaria que se vive con motivo del virus SARS-CoV2 (COVID-19). Al respecto, la Sala responsable determinó que las codemandadas tienen como giro comercial el de restaurante, y en relación con esa actividad no se ordenó el cierre total o suspensión temporal con motivo de la contingencia sanitaria, pues dichos establecimientos mercantiles siguieron operando, por ende, consideró que no se actualizó la hipótesis prevista en el Artículo 2431 citado, ya que no existió incumplimiento alguno por parte de la arrendadora de permitir el uso y disfrute de la localidad arrendada, reiterando que la arrendataria no se vio impedida al uso total de la cosa arrendada.¹⁸⁷

Ahora bien, aunque se expresa que no se ordenó el cierre total o suspensión temporal, sí se ordenó la condonación o reducción de las rentas precisamente porque en este supuesto se actualiza el caso fortuito y la fuerza mayor previsto en el Código Civil de la Ciudad de México.

¹⁸⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.3o.C.6 C (11a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, Tomo IV, 11 de Marzo de 2022, p. 3314.

4.3. La teoría de la imprevisión en el Código Civil de diversos países

4.3.1. Argentina

El Artículo 1090 del Código Civil de Argentina indica que

[...] la frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su causa en una alteración de carácter extraordinario de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada. La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra. Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial.¹⁸⁸

Asimismo, el artículo subsecuente de este mismo Código expresa lo siguiente:

Artículo 1091. Imprevisión Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia.¹⁸⁹

4.3.2. República de Chile

Aunque en el derecho chileno la legislación civil no contempla la teoría de la imprevisión, doctrinalmente ha sido objeto de atención de juristas prestigiosos como Rodrigo Momberg. Esto quiere decir que la teoría se ha desarrollado y se ha ido

¹⁸⁸ Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina aprobado por la Ley 26.994. Promulgado según el Decreto 1795/2014 publicado el 8 de octubre de 2014.

¹⁸⁹ *Loc. cit.*

consolidando en casi todos los países de Occidente. A continuación se hará referencia a un estudio de caso en la República de Chile.

4.3.2.1. Estudio de caso de la sentencia C-304-2021, de fecha 5 de agosto de 2022, sobre la aplicación de la teoría de la imprevisión.

Para una mejor comprensión del caso, se precisan algunos de los hechos ocurridos, los cuales fueron extraídos de la Sentencia C-304-2021 de Primera Instancia del Juzgado Cuarto de Letras Civil con sede en Antofagasta, Chile; referente al procedimiento ordinario con motivo de la demanda de término de contrato de arrendamiento mercantil y en subsidio desahucio, cuyos antecedentes se encuentran en la versión pública.

HECHOS

Los hechos comenzaron el 17 de septiembre de 1998, cuando Edgardo Wandersleben Rodríguez, abogado, en representación de Sociedad Felicia Legunda Lohse y Compañía Limitada, representada por los señores Yiries Abuhadba Legunda y Antonio Abuhadba Legunda, celebraron contrato de arrendamiento mercantil con el establecimiento mercantil RAP Diecisiete S. A., del giro de alimentos, representada por el señor Jorge Green, contrato que se renovarían cada diez años, pactándose una renta mensual ascendente a esta fecha, el equivalente en moneda nacional de UF 1,70. La demanda se presentó en febrero del año 2021, por la falta de pago del arrendamiento mercantil del Señor Jorge Green.

ETAPA JUDICIAL

Contenido de la demanda:

Refiere que, a la fecha, existen pendientes de pago rentas de arrendamiento, de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; enero y febrero de 2021, y que a la fecha de interposición de la demanda, la deuda totaliza la cantidad de UF 2040, la que debe pagarse al valor de la UF, a la fecha del pago, más el máximo de interés legal y además los gastos de los servicios, intereses, reajustes, multas y costas.

Afirma que la situación señalada le ha ocasionado graves perjuicios fundamentalmente porque no corresponde a lo acordado y suscrito por las partes. Por lo expuesto, citando la ley N° 18.101 y artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta demanda en juicio de arrendamiento en contra de Rap Diecisiete S.A., representada por don Jorge Green, ya individualizado, acogerla a tramitación y efectuar las reconveniones de pago que señala la ley y, en definitiva, aceptarla en todas sus partes, declarando el término inmediato del contrato de arrendamiento y condenándolo al pago de la totalidad de las rentas insolutas, más intereses, reajustes y multas, ordenando la entrega del inmueble, con costas.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La parte demandada contesta la demanda mediante minuta escrita, la que solicita que se tenga como parte integrante del comparendo. En dicha presentación ingresada a la oficina judicial virtual con fecha 29 de abril de 2021, comparece doña Cecilia Recabarren Raby, en representación de RAP Diecisiete y contestando la demanda solicita que la obligación que da cuenta el contrato fue imposible de cumplir dada la concurrencia del caso fortuito y la fuerza mayor y, además, por la concurrencia de la excepción de contrato no cumplido y que se condene en costas a la parte demandante.

Afirma que las partes suscribieron el contrato de arrendamiento sobre los inmuebles ubicados en calle Manuel Antonio Matta N° 2554 y N° 2558, de la ciudad de Antofagasta, mediante escritura pública de fecha 17 de septiembre del año 1998, otorgada en la Cuadragésima Novena Notaría de Santiago de don Enrique Tornero Figueroa, estableciéndose la vigencia del contrato a partir del 1 de octubre de 1998. Indica que este instrumento es el único que mantiene vigente su representado con la parte demandante.

Refiere que, en efecto, la demanda de autos expresa de manera textual consta del contrato de arrendamiento entre las partes, mediante documento privado, pactando una renta mensual ascendente a esta fecha, el equivalente en moneda nacional de UF 170.

Sostiene que el contrato de arrendamiento, que es el otorgado por escritura pública y el único del cual tiene conocimiento, ha permanecido vigente por más de 20 años y durante todo este período, su parte ha cumplido cabalmente con todas las obligaciones que este instrumento le ha impuesto, teniendo siempre como principio rector de la relación contractual, a la buena fe.

Dice que el contrato de arrendamiento en su cláusula tercera deja constancia que su parte pagó por adelantado 453 UF, correspondientes a las últimas tres rentas de arrendamiento, siendo todo prueba de la buena fe contractual con que su representado ha cumplido el contrato.

Arguye que, como es de conocimiento público, a fines del mes de enero del año 2020 comenzó a desarrollarse y desplegarse el posteriormente denominado “Corona Virus” o “Covid-19” o “SARS-Cov 2”. Expresa que la irrupción y posterior avance del virus COVID-19 también llegó al país, a partir del día 3 de marzo de 2020, razón por la cual al cabo de dos semanas, el Gobierno de Chile determinó decretar “Estado de excepción Constitucional de Catástrofe”, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 43 de la Constitución Política de la república en relación con la Ley Orgánica Constitucional que regula los Estados Constitucionales de

Excepción,¹⁹⁰ implicó en la práctica la consecuente restricción de derechos fundamentales, en especial la libertad ambulatoria y el derecho de propiedad. Refiere que dicha situación, de carácter extraordinariamente excepcional, tuvo como consecuencia directa, la dictación del Decreto N° 200 del Ministerio de Salud, publicado en el Diario Oficial con fecha 21 de marzo de 2020, que ordenó el cierre de una serie de locales comerciales, entre los que se encontraban concretamente los restaurantes, cafeterías y bares, impidiendo a los arrendatarios o locatarios de dichos locales hacer uso y goce de ellos. A causa de lo anterior, las empresas y personas naturales que desarrollan actividades mercantiles, vieron fuertemente impactados sus ingresos y actividades, las que pasaron a detenerse en forma definitiva, impidiendo en algunos casos obtener y percibir ingreso alguno, esto sin suspender ni alterar o modificar el pago de sus obligaciones.

Afirma que, en efecto, y en el caso particular, la prohibición de funcionamiento, afectó al local arrendado desde la entrada en vigencia del mencionado decreto, el 18 de marzo de 2020, lo que provocó la frustración total del propósito perseguido por la sociedad que representa, y que se tuvo en vista al celebrar el contrato, finalidad conocida por ambas partes y expresamente señalada en la cláusula cuarta del contrato.

Arguye que en términos fácticos, el local arrendado se encuentra frente a un paseo peatonal y no cuenta con terraza alguna, por lo que de acuerdo al denominado plan "Paso a Paso", se calculó que sólo podría haber funcionado 23 días con un aforo del 25%, en el interior del local, correspondientes al 5,6% de los días de pandemia, lo que no era rentable para iniciar operaciones. El 94,10% de los días cerrados, no se pudo operar por orden de la autoridad.

¹⁹⁰ *Vid.*, Acuerdo del 18 de marzo por el cual el Presidente de la República, en ejercicio de sus facultades constitucionales declaró el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en todo el territorio nacional por 90 días, el que entró en vigencia a partir de las 0:00 horas del día siguiente. El 20 de marzo se declararon zonas afectadas por la catástrofe las 346 comunas del país; y el 23 de marzo se emitieron decretos que establecen la forma en que los derechos serán suspendidos.

Manifiesta que, a su entender, esto constituye claramente fuerza mayor o caso fortuito, provocado por la emergencia sanitaria, que alteró en términos sustanciales el contrato, generándose una variación significativa de las circunstancias y condiciones pactadas, completamente ajenas al arrendatario, y que hacen imposible su ejecución normal, modificando la calidad de la cosa arrendada, por cuanto ésta ha perdido completamente su utilidad en relación con el propósito práctico perseguido con la ejecución del contrato.

Sostiene que este hecho, no querido ni provocado por su representado, ha imposibilitado satisfacer el pago de las rentas de arrendamiento que ha exigido mensualmente cancelar el demandante, toda vez que no se ha podido en este tiempo explotar el local arrendado por prohibición expresa de la autoridad sanitaria, cuestión que tampoco ha sido querida ni deseada, simplemente porque, además de dicha prohibición, la transferencia de bienes y servicios en base al giro comercial que desarrolla su mandante, se ha hecho muy difícil, o derechamente imposible, atendido el cambio sustancial de circunstancias que se tuvieron en vista al momento de celebrar y contraer tales obligaciones, haciendo excesivamente oneroso su cumplimiento, puesto que además, la cuarentena total tuvo una duración inicial de 8 meses a contar de mediados del mes de marzo de 2020 sin la posibilidad de que pueda atender público, salvo actividades esenciales, lo que en ningún caso es aplicable a su mandante. Observa que en distintos ámbitos y actividades económicas, el Gobierno ha planteado diversos caminos, reconociendo implícitamente la existencia de una situación excepcionalísima de fuerza mayor o caso fortuito, medidas todas que reconocen, derechamente, la situación de imposibilidad no querida por los contratantes que ha generado la mencionada pandemia.

Manifiesta que sin embargo, se ha dejado fuera de las soluciones legislativas sobrevinientes, un tema tan relevante, como es el caso de los contratos de arrendamiento de inmueble, de carácter mercantiles, en el caso que sobrevenga un acontecimiento de naturaleza tal, que sea imprevisible y ajeno a la voluntad de las partes, como lo es el caso de esta grave pandemia. Dice que en efecto, si bien es

cierto que los contratos suelen contener estipulaciones que implican la paralización de los efectos jurídicos y económicos de las relaciones entre las partes, en determinadas circunstancias, resulta improbable que algún contrato de arrendamiento regule el supuesto específico de una emergencia sanitaria similar a la actual. Refiere que en efecto, sí existe un camino de solución, precisamente contemplado en la ley sustantiva y que se vincula con lo que la doctrina alemana y francesa han denominado la teoría de la imprevisión, doctrina que apunta a los presupuestos relativos a la falta de exigibilidad de la obligación al tenor de un cambio sustancial de circunstancias que hagan altamente gravoso o imposible para una de las partes del contrato dar cumplimiento a sus obligaciones. Manifiesta pesar de que en Chile no hay una norma expresa que establezca la improcedencia o suspensión del pago de la renta en situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que impidan al arrendatario mercantil hacer uso de la cosa arrendada.

LEGISLACIÓN Y DOCTRINA CONTROVERTIDA

Código Civil, respecto a lo establecido en los Artículos 45, 1546, 1551 y 1560.

Artículo 45. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Señala que tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden en que los rasgos definitorios de esta figura de fuerza mayor o caso fortuito son la imprevisibilidad y la inevitabilidad, características que sin duda concurren en la situación actual para los establecimientos comerciales.

Expresa que mucho se ha dicho que este artículo se refiere al caso fortuito, pero que su regulación no correspondería a las denominadas obligaciones de género, como lo serían las monetarias, pero sí tendría aplicación a aquellas de tracto sucesivo como lo es justamente el contrato de arriendo.

EXCEPCIÓN DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

Transcribe el Artículo 1545 del Código Civil y señala que sin embargo, tratándose de contratos bilaterales onerosos conmutativos de tracto sucesivo, como es el caso del contrato de arrendamiento de inmueble de carácter mercantil, si sobreviene un acontecimiento imprevisible, ajeno a la voluntad de las partes, que provoca trastornos tales que hagan más onerosa o difícil la ejecución de esas obligaciones, sin hacerla imposible, como la fuerza mayor o caso fortuito, a su juicio resulta aplicable la teoría de la imprevisión, que aún no está contemplada expresamente en la legislación, y para aplicarla hace falta analizar las normas que la acogen, y los principios generales que informan el sistema jurídico.

Refiere que el sistema jurídico, a su entender, prevé la solución a este problema, a través del principio de integración contractual, recogido en el artículo 1546 del Código Civil, ya que la buena fe permite incorporar al contrato, con la misma fuerza y el mismo valor de declaraciones de voluntad, obligaciones no expresadas. Señala que a pesar de la no aplicación del supuesto de fuerza mayor para los casos de imposibilidad del pago de la renta de arrendamiento, el sistema jurídico otorga un oportuno instrumento, que puede servir de solución para situaciones excepcionales e inesperadas como ésta. Afirma que se refiere a la aplicación del principio jurisprudencial "*Rebus Sic Stantibus*", que posibilita la suspensión, modificación o resolución del contrato por la alteración sobrevenida de las circunstancias concurrentes o la ruptura del equilibrio económico del contrato, cuando a una de las partes le resulte imposible o muy gravoso su cumplimiento.

Transcribe los Artículos 1546 y 1560 del Código Civil y sostiene que se debe entender que un contrato se ejecuta de buena fe cuando se realiza conforme a la intención de las partes. Esta buena fe en los contratantes no sólo debe existir al momento de celebrarse el contrato, sino que también al momento de su cumplimiento. Manifiesta que la buena fe, invocada por esta disposición, obliga a una de las partes a no exigir el cumplimiento exagerado de su obligación, cuando, por circunstancias ajenas a su voluntad e imprevisibles al tiempo de contratar, su ejecución impone la ruptura económica de las prestaciones o un sacrificio que

excede lo objetivamente pactado. Afirma que concurra con la aplicación de estas normas como una justificación de la teoría de la imprevisión, por cuanto, no es posible ejecutar un contrato literalmente, de acuerdo con lo estipulado por las partes. Si esta ejecución implica atentar contra el principio de buena fe, habría abuso del derecho, pues una parte no toma en cuenta circunstancias que afectan a la otra parte, y que quiere ejecutar el contrato que se volvió excesivamente oneroso para la otra, no está actuando de buena fe, no cumple el deber.

Dice que así, si el cumplimiento se torna excesivo para una de las partes y la otra se aprovecha de ello, importaría la obligación de una reducción o rebaja de la prestación que resultó excesiva, o un aumento de aquella que resultó muy baja, de manera de restablecer de alguna manera el equilibrio que se vio alterado.

Manifiesta que ante esa contienda de carácter sanitaria y científica, que no es posible resistir a ninguna de ambas situaciones, sea la prolongación y enfermedad posterior por contagio del virus y/o a las medidas de confinamiento, cuarentena y prohibición del comercio dispuestas por la autoridad, haciendo imposible el ejercicio económico normal de toda la actividad comercial, en especial, aquella que se desarrollaba dentro de *malls*, centros comerciales, galerías comerciales, restaurantes, cafés, bares y similares, y que se referían a la atención directa de público en sus locales y que contemplan una estructura de costos e inversión asociadas a esta atención directa y que en ningún caso puede ser reemplazada por las ventas *on line* o *delivery*, ya que una venta de estas características no logra siquiera cubrir el 20% de los costos fijos y en algunos casos resulta más onerosa implementarla, como lo es precisamente la actividad que llevaba adelante su representado.

Asevera que, en efecto, la prohibición de funcionamiento del local arrendado desde la entrada en vigencia del decreto N° 200 del Ministerio de Salud el 21 de marzo de 2020¹⁹¹ provocó la frustración total del propósito mercantil perseguido por

¹⁹¹ Vid., Decreto N° 200 del Ministerio de Salud del 21 de marzo de 2020.

la sociedad que representa el celebrar el contrato, finalidad conocida por ambas partes y expresamente señalada en la cláusula cuarta del mismo.

Indica que el uso y goce del inmueble proporcionado ha perdido completamente su utilidad en relación con el propósito práctico perseguido con la ejecución del contrato, frustrándose así el fin del contrato.

El deudor está en mora

1º. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora;

2º. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;

3º. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.¹⁹²

[...]

Artículo 1560. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.¹⁹³

Asegura que dadas las circunstancias descritas, han intentado, infructuosamente, negociar las obligaciones que impone el contrato con el arrendador, demandante de autos, a través de comunicaciones escritas, y en las que les ha hecho saber expresamente que dejaron de percibir todos los ingresos derivados de la explotación del bien, desde la fecha de dicha orden de la autoridad, viéndose impedidos de utilizar el inmueble arrendado para el fin comercial expresamente estipulado.

¹⁹² *Vid.*, Código Civil de la República de Chile, publicado en mayo de 1856. Última reforma el 11 de noviembre de 2022, en donde se expresa en qué casos el deudor está en mora.

¹⁹³ El propio Código Civil de la República de Chile también señala cuándo deberá tomarse en cuenta la intención de los contratantes, situación que el arrendatario señala a su favor, en su contestación de demanda para tratar de reducir el pago por concepto de arrendamiento, así como evitar el finiquito del contrato.

Reitera que a su entender hay claramente un caso de fuerza mayor o caso fortuito, provocado por la emergencia sanitaria y, por lo tanto, una variación significativa de las circunstancias y condiciones que alteran el contrato, ajenas al arrendamiento, que hacen imposible su ejecución normal, alterando la calidad de la cosa arrendada, por cuanto ésta ha perdido completamente su utilidad en relación con el propósito práctico perseguido en la ejecución del contrato.

Dice que a su juicio la calidad del inmueble arrendado se vio afectada en los términos establecidos en el Artículo 1932 del Código Civil, entendiendo por calidad a la capacidad de satisfacer las necesidades implícitas o explícitas del contrato, y ante la negativa de la parte arrendadora de llegar a un acuerdo para suspender el contrato de arrendamiento y la ausencia absoluta de ingresos derivados de la explotación del bien, al verse impedido de utilizar el inmueble arrendado para el fin comercial expresamente estipulado es que se produjo la imposibilidad de pagar las rentas en los términos pactados originalmente:

Artículo 1932. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.¹⁹⁴

Arguye que, en síntesis, las obligaciones que emanan del vínculo contractual que mantiene su representado con la parte demandada acreedora, no resultan exigibles dado lo expuesto anteriormente, toda vez que existe un manifiesto cambio de circunstancias no previsto por las partes al momento de celebrar el contrato de arriendo ya singularizado, y que establecen el pago de las rentas de arrendamiento, como asimismo, la ejecución de éstos, atendiendo a que el producto del cambio sustancial de circunstancias descrito profusamente en su presentación,

¹⁹⁴ Código Civil de la República de Chile, *op. cit.*

ha hecho o muy oneroso, o bien, imposible su cumplimiento, dadas las exigencias de la autoridad a causa de los mecanismos de control de la pandemia, que han impedido el desarrollo de muchas actividades económicas en forma total, y posteriormente de manera normal, como lo es, en concreto la atención de público en *malls* o centros comerciales, galerías comerciales y similares y excepción de contrato no cumplido.

Manifiesta que en la especie, y según el contrato, se establecía como obligación principal de la parte arrendadora aquella relativa a la de entregar el bien arrendado a la parte arrendataria para su uso en actividades comerciales permitidas.

Indica que de este modo, la entrega del arrendamiento supone la obligación del arrendador de conferir a su contraparte en el contrato, el uso y goce de manera ininterrumpida del bien arrendado, y esta obligación se encuentra incumplida.

Transcribe, en relación con la obligación de la esencia del contrato de arrendamiento, el Artículo 1924 del Código Civil y sostiene que siendo un hecho público y notorio que su parte no ha podido hacer uso del inmueble arrendado desde el mes de marzo de 2020, hasta el día de hoy, por decisión administrativa, malamente el arrendador puede estar cumpliendo con la obligación de mantener el bien para su uso y goce de forma ininterrumpida durante tal lapso, según lo previsto al efecto por el legislador, siendo éste un incumplimiento que afecta a una obligación esencial del contrato de arrendamiento.

Con fecha 7 de mayo de 2021, se llevó a cabo la continuación de la audiencia, llamándose a las partes a conciliación, la que no se produjo. Luego, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 15 de junio de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

Con fecha 29 de junio de 2022, se decretaron medidas para mejor resolver, las que se tuvieron por cumplidas parcialmente con fecha 25 de julio de 2022, trayéndose los autos para fallo.

Con lo relacionado y considerando:

En cuanto a la duración del contrato se acordó que sería de diez años, comenzando a regir con fecha 1° de octubre de 1998, siendo renovado por periodos iguales y sucesivos si ninguna de las partes expresa su intención de ponerle término al vencimiento original o al de sus prórrogas mediante la forma que se señala en el documento.

Enseguida, habiendo sido reconocida por el demandado en su contestación, la vigencia del contrato de arrendamiento, puede determinarse que se ha renovado automáticamente, y por no haberse controvertido el monto de la renta, que la renta actual fijada corresponde a UF 170.

Que, acreditada la existencia del contrato de arrendamiento y con ello la obligación del arrendatario de pagar la renta por los montos ya señalados, del inmueble arrendado; por aplicación de las reglas generales sobre carga de la prueba, contenidas en el artículo 1.698 del Código Civil, correspondía al demandado la demostración del cumplimiento de la principal obligación que es de su cargo, esto es, el pago de las rentas en el plazo convenido, lo que no hizo, alegando caso fortuito o fuerza mayor y la excepción de contrato no cumplido.

Que la demandada funda su alegación de caso fortuito o fuerza mayor, en síntesis, en el principio jurídico de integración contractual recogido en el artículo 1546 del Código Civil y en el principio jurisprudencial "*Rebus Sic Stantibus*", así como en la buena fe que obliga a una de las partes a no exigir el cumplimiento exagerado de su obligación cuando, por circunstancias ajenas a su voluntad e imprevisibles al tiempo de contratar, su ejecución impone la ruptura económica de las prestaciones o un sacrificio que excede lo objetivamente pactado, por lo que la

pandemia por el virus COVID-19, que ha afectado a todo el mundo, se trataría de un imprevisto de la naturaleza, complementado por la autoridad que dispone el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, al cual e imposible resistir, si no es por la cuarentena total o “Plan Paso a Paso”, lo cual ha hecho imposible el ejercicio económico normal de toda actividad comercial, en especial la que se desarrollaba en *malls*, centros comerciales, galerías comerciales, restaurantes, cafés, bares y similares, referidas a la atención directa de público en sus locales y que contemplan una estructura de costos e inversión asociadas a esta atención directa, y que en ningún caso puede ser reemplazada por las ventas *on line* o *delivery*, ya que la venta de estas características no logra siquiera cubrir el 20% de los costos fijos y, en algunos casos, resulta más onerosa implementarla, como lo es precisamente la actividad que llevaba adelante su representado, y que la prohibición de funcionamiento del local arrendado desde la entrada en vigencia del decreto N° 200 del Ministerio de Salud el 21 de marzo de 2020 provocó la frustración total del propósito mercantil perseguido por la sociedad demandada al celebrar el contrato, finalidad conocida por ambas partes y señalada en la cláusula cuarta, por lo que concluye que las obligaciones emanadas del vínculo contractual entre las partes no resultan exigibles, al existir un manifiesto cambio de circunstancias no previsto por las partes al momento de celebrar el contrato de arriendo, que establece el pago de las rentas de arrendamiento, como asimismo la ejecución de éste, atendiendo a que el producto del cambio sustancial de circunstancias descrito, se ha hecho o muy oneroso, o bien, imposible su cumplimiento, dadas las exigencias de la autoridad a causa de los mecanismos de control de la pandemia que han impedido el desarrollo de muchas actividades económicas en forma total, y posteriormente de manera normal, como lo es la atención de público.

Que el fundamento principal de las alegaciones de la demandada es haberse producido la frustración total del propósito mercantil perseguido con la celebración del contrato de arrendamiento.

Al respecto, conviene tener presente que la institución de “La frustración del fin del contrato” no se encuentra recogida en nuestra legislación, y su desarrollo

doctrinario y jurisprudencial internacional se remonta a dos célebres casos ingleses: *Krell vs. Henry* de 1902, y *Taylor vs. Cadwell*, de 1863, en los cuales se postulaba que si eventos imprevisibles hacen imposible la satisfacción del propósito de las partes, debe considerarse que el mismo contrato se ha frustrado y no produce obligaciones.

Pese a la falta de expresa regulación de la institución en nuestro país, se considera posible darle acogida por aplicación al principio general de la buena fe que se aplica en sede contractual, pues no constituye un comportamiento leal y honesto el imponerle a uno de los contratantes dar cumplimiento a sus obligaciones cuando la prestación no satisface su interés por un hecho que ha sobrevenido sin culpa de las partes, y de forma imprevista, y porque existen otras teorías que intentan explicar y justificar la aplicación de razonamientos similares, como la cláusula "*rebus sic stantibus*"; el enriquecimiento sin causa; el abuso del derecho; la fuerza obligatoria del contrato y los límites a la autonomía privada.

Que, desde una perspectiva doctrinaria, la frustración del fin del contrato se ha entendido por algunos autores como un supuesto de ineficacia contractual que se verifica cuando un contrato legalmente celebrado, por circunstancias posteriores a su celebración, que son sobrevinientes, imprevisibles y sin culpa de las partes, pierde su utilidad e impide al acreedor la realización del fin original del contrato, quedando desprovisto de causa.

Al efecto, resulta menester citar a Momberg, quien se ha referido sobre los presupuestos de procedencia de la frustración del contrato, y su aplicación, precisamente respecto a la obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus.

El mismo autor explica:

Esta hipótesis se presenta cuando el cumplimiento del contrato es posible, pero el propósito práctico que el acreedor persigue con dicho cumplimiento

desaparece o pierde sentido debido a circunstancias sobrevenidas. No hay imposibilidad ni excesiva onerosidad: la ejecución de la prestación es perfectamente posible, ni tampoco dicha ejecución se ha hecho más costosa o difícil.¹⁹⁵

Que según la doctrina, para que pueda darse aplicación de esta teoría — asumiendo que se trata de un contrato válido, bilateral oneroso conmutativo y de aplicación diferida o de tracto sucesivo— se deben cumplir con los siguientes presupuestos: 1) Concurrencia de un hecho o evento externo, sobrevenido e imprevisible; 2) Que el riesgo de aquel hecho no haya sido asumido por la parte afectada; o más bien por alguna de las partes, porque en ese caso deberá darse cumplimiento a las disposiciones contractuales; 3) Que la finalidad perseguida con el contrato debe ser conocida de la otra parte al momento de la celebración del mismo, ya sea porque ha sido expresada o bien porque de la naturaleza del contrato es evidente para un contratante razonable; 4) Que, el propósito exclusivo o principal del contrato se vea frustrado completa o totalmente por el evento sobreviniente.

De esta manera, si el cumplimiento o la prestación aún sirven a algún propósito para el acreedor, la frustración no procede.

El resultado de la aplicación, para parte de la doctrina, sería la terminación del contrato, quedando liberadas ambas partes del cumplimiento de sus obligaciones en el futuro, sin afectar las obligaciones ya ejecutadas por uno o ambos contratantes, sin perjuicio de las restituciones pertinentes a un eventual enriquecimiento injustificado.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, el fin del contrato se frustra cuando éste ha devenido en imposible de alcanzar, lo que no ocurre en la especie,

¹⁹⁵ Momberg, Rodrigo “La obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus”, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. [https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-delarrendatario-durante-la-pandemia-por coronavirus.pdf](https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-delarrendatario-durante-la-pandemia-por-coronavirus.pdf)

pues el demandado, no obstante señalar que le afectó una prohibición de funcionamiento y que sus ingresos disminuyeron en relación a la explotación del negocio, no acreditó debidamente dichas circunstancias, pudiendo presumirse, conforme al rubro, que siempre pudo funcionar expidiendo alimentos a domicilio, por lo que la prestación debida no se convirtió en inútil para alcanzar el propósito que se perseguía con la celebración del contrato, y que por ello no dejó de tener sentido.

Tampoco la obligación de la arrendataria careció de causa, pues si bien las medidas dictadas en el marco de la declaración de estado de excepción constitucional produjeron como consecuencia una disminución ostensible y general de la actividad comercial, ello no impidió el funcionamiento del local, como fuere señalado en el considerando anterior, de manera que el incumplimiento de su deber contractualmente asumido, consistente en pagar las rentas, no tiene su origen en la teoría de la frustración del fin del contrato, a la cual se acudió a fin de sostenerlo.

Que, en lo que respecta a los riesgos contractuales, y si éstos fueron asumidos por la parte afectada; o por alguna de las partes, la revisión del contrato permite establecer que al suscribir el contrato las partes, en la cláusula décimo segunda abordaron el punto, señalando que: “El arrendador no responderá en manera alguna por los perjuicios que puedan producirse en el inmueble materia de este contrato, con ocasión de incendios, inundaciones o cualesquier caso fortuito o de fuerza mayor”.

En consecuencia, y suponiendo que las disposiciones de la autoridad sanitaria y policial, dictadas en el marco del estado de catástrofe, directa o indirectamente le irrogaron al arrendatario, al haberse incluido dicho presupuesto en la distribución de riesgos entre los contratantes, la vicisitud a la que se ha aludido como fundante del incumplimiento no pudo alterar la responsabilidad asumida en el contrato.

Que, conforme a todo lo expuesto, no resulta procedente acoger la alegación de la parte demandada para excusarla del cumplimiento de sus obligaciones.

Finalmente, se debe tener presente, como lo han sostenido varios autores, que la teoría de la frustración del fin del contrato debe ser aceptada sólo de manera excepcional y ante el evento de un pleno cumplimiento de los supuestos que permiten su aplicación, pues de otra manera se introduciría un elemento de enorme inestabilidad para la seguridad de las transacciones, habida consideración de que conforme a lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes.

Que el artículo 1924 del Código Civil dispone en su numeral segundo que: “El arrendador es obligado: 2° A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada” y que en autos no se vislumbra el incumplimiento de dicha obligación por parte del demandante arrendador; pues el estado de excepción constitucional de catástrofe y todos los actos de autoridad destinados a enfrentar la pandemia por el virus Covid-19, como ya se analizara pormenorizadamente al pronunciarse respecto de la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, en manera alguna produjeron la frustración del contrato de arrendamiento, destinado a un fin comercial, entendiéndose que el inmueble se mantuvo siempre a disposición del arrendatario, no configurándose una justificación para el incumplimiento de las obligaciones de este último, por lo que necesariamente deberá rechazarse la excepción de contrato no cumplido.

Que habiéndose rechazado las alegaciones de la demandada consistentes en falta de legitimación pasiva, caso fortuito y/o fuera mayor y excepción de contrato no cumplido, puede concluirse que la demandada incumplió la obligación de pagar las rentas.

Se condenó a la demandada a pagar las rentas que se habían devengado durante la tramitación del juicio hasta la restitución del inmueble, a razón de UF 170 mensuales.

Se rechazó la excepción de caso fortuito y/o fuerza mayor alegada por la parte demandada en presentación de fecha 29 de abril de 2021.

Se rechaza la excepción de contrato no cumplido opuesta por la parte demandada en presentación de fecha 29 de abril de 2021.

Se condenó a la demandada a que debe pagar las rentas de arrendamiento del mes de marzo a diciembre de 2020 y de enero y febrero de 2021, por UF 2.040, más las que se devenguen durante la tramitación de este juicio, hasta la restitución efectiva del inmueble, a razón de UF 170 mensuales. Dichas sumas se liquidarán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 18.101.¹⁹⁶

4.3.3. Perú

El artículo 1440 del Código Civil de Perú establece en los contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, que si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad. Si ello no fuera posible por la naturaleza de la prestación, por las circunstancias o si lo solicitara el demandado, el juez decidirá la resolución del contrato. La resolución no se extiende a las prestaciones ejecutadas.¹⁹⁷

Del análisis al artículo anterior se observa que el Código Civil de Perú, para la invocación adecuada de la cláusula *rebus sic stantibus* o teoría de la imprevisión, hace alusión a los tres elementos que señalan las legislaciones antecedentes, tales como la excesiva onerosidad, que acontecimientos extraordinarios sobrevengan, y que éstos sean imprevisibles.

Resulta por demás interesante que esta legislación haya establecido un término de tres meses para solicitar la reducción de la prestación que se ha vuelto

¹⁹⁶ Sentencia C-304-2021 de Primera Instancia del Juzgado Cuarto de Letras Civil con sede en Antofagasta, Chile; referente al procedimiento ordinario con motivo de la demanda de término de contrato de arrendamiento mercantil y en subsidio desahucio, cuyos antecedentes se encuentran en la versión pública.

¹⁹⁷ Código Civil de Perú publicado en el *Diario Oficial El Peruano* el 25 de julio de 1984. Última reforma el 11 de agosto de 2021.

excesivamente onerosa, ya que se trata de un término prudente, debido a que si se está enfrentando una situación extraordinaria y además imprevisible, probablemente los juzgados se encuentren cerrados al público y, por lo tanto, no se estén brindando servicios por parte de la autoridad administradora de justicia.¹⁹⁸

4.3.4. Francia

Históricamente, la jurisprudencia civil francesa se ha negado a revisar el contrato en caso de alteración sobrevenida (e imprevista, de ahí la denominación *teoría de la imprevisión de las circunstancias*). El ejemplo más representativo, aunque no el primero, es la sentencia de la *Cour de Cassation* de 6 de marzo de 1876.¹⁹⁹

El artículo 1195 del Código Civil francés señala expresamente: Si un cambio de circunstancias imprevisibles en el momento de la celebración del contrato hace que la ejecución resulte excesivamente onerosa para una parte que no había aceptado asumir el riesgo, ésta podrá solicitar la renegociación del contrato a su co-contratante. Ella debe continuar cumpliendo con sus obligaciones durante la renegociación.

En caso de negativa o fracaso de la renegociación, las partes podrán acordar la resolución del contrato, en la fecha y en las condiciones que determinen, o solicitar de común acuerdo al juez que proceda a su adecuación. A falta de acuerdo en un plazo razonable, el juez podrá, a petición de parte, revisar el contrato o rescindirlo, en la fecha y en las condiciones que él fije.²⁰⁰

De acuerdo con el artículo 1195 del Código Civil francés, debe tratarse de un cambio imprevisible en el momento de la celebración del contrato, y que haga excesivamente oneroso el cumplimiento de su prestación para una parte que no

¹⁹⁸ *Ibíd.*, Artículo 1445.

¹⁹⁹ Leguette, Yves; Terré, François; Capitant, Henry; et Chénéde, François, *et al.*, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile* T2. *Obligations, contrats spéciaux, sûretés*, 13a. ed., París, Dalloz, 2015, pp. 176 y 177.

²⁰⁰ Código Civil de Francia publicado en el *Diario Oficial de la República Francesa*, el 21 de marzo de 1804. Última reforma 2016.

haya asumido contractualmente el riesgo materializado. Cumpliéndose estas condiciones, la parte afectada puede pedir al otro contratante una renegociación, durante la cual, no obstante, deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones. Si la renegociación es rechazada o fracasa, los contratantes pueden acordar la resolución del contrato en la fecha y en las condiciones que determinen, o pedir al juez de mutuo acuerdo que adapte el contrato. Si no hay acuerdo en un plazo razonable, el juez puede, a instancia de una de las partes, revisar el contrato o ponerle fin desde la fecha y en las condiciones que él fije.²⁰¹

Como se colige, la legislación francesa prevé la renegociación contractual para todos los contratos; eso significa que va más allá de la mayoría de las legislaciones que expresan la teoría de la imprevisión sólo para aquellos contratos de tracto sucesivo.

4.3.5. Alemania

En Alemania, la Wegfall der Geschäftsgrundlage, conocida como la base del negocio o pérdida de la base del negocio, carecía de regulación legal, aunque había sido desarrollada por la jurisprudencia con fundamento en el Artículo 242 BGB (referido a la buena fe). No obstante, esta institución jurídica fue introducida al Código Civil de Alemania por la Ley de Reforma de Obligaciones que entró en vigor en enero de 2002, en el artículo 313 BGB.²⁰²

De conformidad con el Artículo 313 BGB, se deben reunir ciertos requisitos para que pueda operar esta cláusula, a saber:

²⁰¹ Pasos Castro, Ricardo, “La respuesta del derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia COVID-19”, *Revista de Derecho Civil*, España, vol. VII, núm. 2 especial, mayo de 2020, pp. 47-74

²⁰² Sánchez García, Jesús y Pérez Daudi, Vicente, *Cláusula Rebus sic Stantibus*, Pamplona, *Vlex*, 2021, p. 22.

1. Si las circunstancias que se convirtieron en la base de un contrato han cambiado significativamente desde la celebración del contrato y si las partes no hubieran celebrado contrato o lo hubieran celebrado con contenidos diferentes si hubieran previsto este cambio, la adaptación del contrato puede exigirse en la medida en que, teniendo en cuenta todas las circunstancias del caso concreto, en particular la distribución contractual o legal del riesgo, no puede esperarse razonablemente que una de las partes confirme el contrato sin alteración.
2. Es equivalente a un cambio de circunstancias si las concepciones materiales que se han convertido en la base del contrato son incorrectas.
3. Si la adaptación del contrato no es posible o no se puede esperar razonablemente que una de las partes lo acepte, la parte desfavorecida podrá revocar el contrato. En el caso de obligaciones continuas, el derecho a rescindir se ejercerá en lugar del derecho de revocación.²⁰³

Los requisitos mencionados anteriormente señalan que debe existir un cambio de las circunstancias al momento de la ejecución del contrato, y que la distribución de los riesgos se repartirá atendiendo al principio de razonabilidad.

4.3.6. Inglaterra

La doctrina de la frustración del contrato [*frustration of contract*] tiene su origen en los llamados “Casos de la Coronación”. Uno de los más sobresalientes es el caso *Krell vs. Henry*; en éste el demandante era el propietario de algunas habitaciones en Pall Mall desde donde se podía ver la procesión de la Coronación que iba a tener lugar los días 26 y 27 de junio de 1902. El demandante aceptó que el demandado utilizara las salas para ver la Coronación a un precio de 75 euros, de los cuales 25 euros se pagaban como depósito en el momento de la celebración del contrato, pero la Coronación no tuvo lugar como resultado de la enfermedad del rey. El tribunal declaró que el demandado tenía derecho al resto de los 25 euros entregados como depósito. El demandante apeló. Para resolver el caso, el tribunal de apelación consideró no solo las condiciones del contrato, sino también las circunstancias que rodearon a ambas partes contratantes, que es el fondo del contratado, para luego responder a la cuestión de si el contrato necesita para su fundación la existencia de un estado particular de las cosas. En este último caso no habrá incumplimiento de contrato. El tribunal concluye que el uso de las habitaciones se contrató para un propósito

²⁰³ Código Civil Alemán y Ley de Introducción al Código Civil, trad. de Albert Lamarca Marqués. <https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788415948582.pdf>

concreto, que es ver la Coronación y no para otro. Además, las partes no consideraron la posibilidad de que la Coronación no se llevara a cabo.²⁰⁴

4.3.7. Portugal

El artículo 317 del Código Civil de Portugal reconoce la teoría de la imprevisión, ya que señala:

[..] cuando, por causas imprevisibles, se produzca una desproporción manifiesta entre el valor de la cuota vencida y el momento de su ejecución, el juez podrá corregirlo, a petición de parte, a fin de asegurar, en la medida de lo posible, el valor real de la prestación.²⁰⁵

4.3.8. España

En el derecho español la legislación civil no contempla la cláusula *rebus sic stantibus*, no obstante existe en su jurisprudencia.

4.3.8.1. Estudio de caso en el derecho español

Estudio de caso de la sentencia 1/2021 de fecha 8 de enero de 2021 sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*:

Para una mejor comprensión del caso, se procederá a precisar algunos de los hechos ocurridos, los cuales fueron extraídos de la Sentencia de Jurisprudencia de Primera Instancia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia con sede en Barcelona, España, referente al Procedimiento ordinario con motivo de la demanda de revisión

²⁰⁴ Sánchez García Jesús y Pérez Daudi, Vicente, *op. cit.*, p. 33.

²⁰⁵ Código Civil Português, Decreto Lei No. 47 344, de 25 de Novembro de 1966. <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/Código+Civil.pdf/2e6b3d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>

o adaptación de contrato de arrendamiento de industria hotelera, cuyos antecedentes se encuentran en la versión pública.

HECHOS

Los hechos comenzaron entre los meses de julio y diciembre de 2018 y en marzo de 2019, cuando el establecimiento mercantil VENPRE SL, representado por Ma. Carmen Fuentes Milán, celebró con el señor Maximino 27 contratos de arrendamiento destinados al alojamiento turístico, asumiendo el pago de una renta mensual de 40.877.55 euros; la fecha de terminación del contrato sería el 31 de marzo de 2021.

A partir del Real Decreto 463/2020 con motivo de la declaración de emergencia sanitaria en el país, el establecimiento mercantil tuvo que suspender sus actividades, situación que le provocó una serie de pérdidas en el negocio.

Ante tales acontecimientos, como primera propuesta el establecimiento mercantil solicitó a la arrendadora adaptar el contrato a las nuevas condiciones, pero sólo se le ofreció al establecimiento mercantil una moratoria en el pago parcial de la renta que no se podía asumir. La segunda propuesta del establecimiento mercantil fue ofrecerle a la arrendadora reducir en un 50% el precio de la renta desde abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, dar resolución al contrato y suprimir la cuota de IVA. Ambas propuestas fueron rechazadas por la arrendadora.

ETAPA JUDICIAL

Contenido de la demanda:

En fecha 1 de julio de 2020, el Juzgado de Primera Instancia con sede en Barcelona admitió a trámite la demanda presentada por el establecimiento mercantil VENPRE SL representado por Ma. Carmen Fuentes Milán en contra de Maximino.

En el escrito de demanda el establecimiento mercantil alegó que la suspensión de la actividad de alojamiento turístico había imposibilitado la explotación del negocio arrendado, de tal manera que frustra la causa de los contratos de arrendamiento suscritos por las partes. Por tal motivo, el establecimiento mercantil suspendió la entrega de la renta pactada correspondiente a los meses de abril a junio, oponiendo la *exceptio non adimpleti contractus*.²⁰⁶

En tales circunstancias, el establecimiento mercantil solicitó que se declare que se ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora (establecimiento mercantil).

Por tal motivo solicitaba:

Se declare como nueva renta exigible mensual de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 unidades y con efectos desde el mes de abril de 2020 la cantidad de 600 euros más IVA, más 8,81 euros por gastos de mantenimiento al mes.

En caso de que no se adecuara la modificación del contrato, el establecimiento mercantil solicitaba que se declarase la resolución de la totalidad de los contratos de arrendamiento de industria sin coste ni penalización de ningún tipo con efectos desde el 15 de marzo de 2020 ante la imposibilidad involuntaria del establecimiento mercantil de continuar con el negocio en las condiciones pactadas originalmente.

Se declare que Don Maximino no tiene derecho a exigir indemnización alguna por la resolución anticipada de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 unidades.

²⁰⁶ Es un principio general de derecho contractual que hace alusión al cumplimiento simultáneo de las obligaciones recíprocas y que implica que una parte puede negarse al cumplimiento de su obligación mientras la otra no cumpla. *Vid., Exceptio non adimpleti contractus*.

https://guiasjuridicaswolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjMzMTtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoApTR-eTUA AAAA=WKE

Se condene a Don Maximino a abonar al establecimiento mercantil VENPRE, S.L., los importes percibidos en concepto de rentas y demás cantidades a cargo del arrendamiento correspondientes a periodos de tiempo posteriores al 15 de marzo de 2020, y que ascienden hasta la fecha a un total de OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (81.936,33 €).

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

En su contestación de demanda, el arrendador señalaba que, tras la pandemia, se había dictado el Real Decreto Ley 15/2020, el cual establece que, en los contratos de arrendamiento de industria, el arrendatario podía solicitar del arrendador, en el plazo de un mes desde su entrada en vigor, la moratoria establecida en el artículo 3.2, moratoria que el arrendador tenía obligación de aceptar si no se llegaba a otro acuerdo. En dicha regulación se establecía una moratoria que se aplicaría de manera automática mientras durase el estado de alarma y sus prórrogas. Dicho decreto establecía también una serie de medidas a las que podían acceder los arrendatarios y, en todo caso, exigía que el arrendatario acreditase los requisitos que se indicaban mediante la documentación recogida en el Artículo 4. Manifestaba que el arrendatario no había aplicado este Real Decreto Ley al no haberle solicitado la moratoria que establece ni había cumplido tampoco con los requisitos que se fijaban en dicha normativa. Por tanto, “la arrendataria no tenía derecho a una moratoria y menos a una rebaja en la renta como pretendía.”

Negaba que se hubiese producido ningún incumplimiento por parte de la demandada, ya que en su conducta no había ningún tipo de culpa que impidiese disfrutar del objeto arrendado. La razón era una orden gubernamental como consecuencia de la pandemia. El demandado seguía poniendo a disposición del arrendatario los bienes, como se acreditaba porque los seguía explotando y si era con menos ingresos que los previstos era un riesgo que tenía que asumir el empresario, sin que pudiese asociarle en las pérdidas cuando no le había asociado en las ganancias.

Respecto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* decía que no era de aplicación automática en todos los contratos de arrendamiento, teniendo que ir caso por caso, y teniendo en cuenta que en el arrendamiento que nos ocupa las consecuencias de la pandemia estaban ya previstas en una norma con rango de Ley. Manifestaba que se debía tener en cuenta los pactos a los que llegaban las partes y la duración pactada, como la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de larga duración que son los más sensibles a que se produzca un evento que altere las circunstancias. En todo caso, concluía indicando que el legislador había considerado la pandemia como una circunstancia excepcional y equivalente a una guerra, determinándose en la legislación que se había dictado las consecuencias sobre los contratos de arrendamiento para evitar tener que acudir a un procedimiento judicial.

AUDIENCIA PREVIA:

En fecha 25 de noviembre de 2020 se celebró la audiencia previa, a la que comparecieron los representantes de ambas partes, sin embargo, no fue posible llegar a ningún acuerdo.

El establecimiento comercial indicó que había seguido abonando la mitad de la renta y ponía de manifiesto la existencia de nuevas medidas restrictivas adoptadas por el Gobierno.

Se convocó a las partes para el juicio que se celebró el 21 de diciembre de 2020.

FALLO:

Finalmente, el Juzgado de Primera Instancia declaró que se ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación

de la voluntad negocial y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora.

Declaró que la nueva renta de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 unidades es de SEISCIENTOS EUROS (600€) más IVA y el resto de cantidades mensuales a cargo del arrendatario ascienden a un total de OCHO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (8,81 €), con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta 31 de marzo de 2021, e impuso las costas del procedimiento a la demandada.

LEGISLACIÓN Y DOCTRINA CONTROVERTIDA

Legislación:

Código Civil. Respecto a la norma que autoriza el principio de autonomía de la voluntad y el respeto y cumplimiento de los pactos celebrados.

—Artículo 7.1. “Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe”.

—Artículo 1258. “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

—Artículo 1091. “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos”.

—Real Decreto Ley 463/2020, de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

—Artículo 10.4. Respecto a las medidas de contención en el ámbito de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, y otras adicionales. “Se suspenden las

actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio”.

Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril sobre medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

—Artículo 3.2. Respecto al caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una Pyme. “Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto”. Y “en el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior”.

Artículo 4. “La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad”. Y “La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado”.

Artículo 6:111. Cambio de circunstancias

(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.

(2) Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:

(a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato.

(b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido.

(c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias.

(3) Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:

(a) Poner fin al contrato en los términos y fecha que considere adecuado.

(b) O adaptarlo, de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.

En cualquiera de los casos, el juez o tribunal podrá ordenar que la parte que se negó a negociar o que rompió dicha negociación de mala fe, proceda a reparar los daños causados a la parte que sufrió dicha negativa o dicha ruptura.²⁰⁷

²⁰⁷ *Principios de Derecho Europeo de los Contratos, Partes I y II* (Revisadas), Preparadas para la Comisión de Derecho europeo de los contratos. Presidente: Profesor Ole Lando, trad. del texto de los artículo publicado en Lando Beale (Eds.), *Principles of European Contract Law International*, La Haya, 2000, pp.23-24. <https://internationalcontracts.net/documentos-derecho-internacional/Principios-del-Derecho-Contractual-Europeo.pdf>

DOCTRINA:

La aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*

La cláusula es una figura de creación jurisprudencial, cuyo significado es “mientras duren las cosas”; es una moderación del principio *pacta sunt servanda* que permite modificar el contenido del contrato cuando concurren determinadas circunstancias sobrevenidas, excepcionales e imprevistas para las partes en el momento de establecer las condiciones del contrato, y que implican una alteración substancial de la base del negocio sobre la que se formó la voluntad contractual.

El principio *pacta sunt servanda* en el derecho contractual manifiesta que las obligaciones que se celebren en un contrato tienen fuerza vinculante y deben cumplirse al tenor de los mismos.

ARGUMENTOS Y CONTRARGUMENTOS

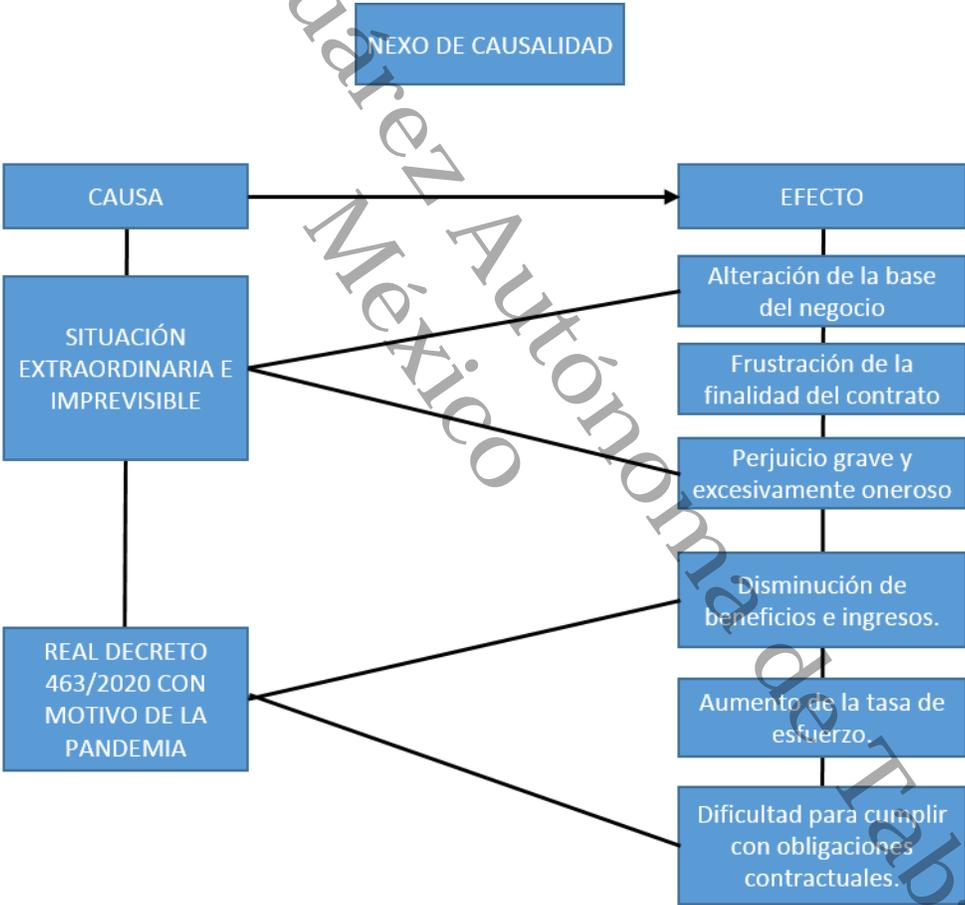
El demandado considera que, con independencia de que se den los presupuestos o no para aplicar la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, la misma no se puede aplicar en este caso porque el legislador ya ha previsto las consecuencias concretas de un contrato de arrendamiento de industria con un gran tenedor que se ve afectado por la situación de pandemia, en el Real Decreto Ley 15/2020, sobre la existencia de incumplimiento por el arrendador respecto a la obligación de garantizar que el negocio sea útil.

Al efecto, el demandado señala que una figura de creación jurisprudencial funge únicamente para apoyar el ordenamiento jurídico; hace alusión a que el único sistema de normas que el Código Civil reconoce es la ley, la costumbre y los principios generales del derecho.

Sin embargo, en el derecho español, la cláusula *rebus sic stantibus* no es sólo una creación jurisprudencial, sino que es la realización de un principio general del derecho en materia de obligaciones y contratos, como se constata en el hecho de estar recogida la posibilidad de modificar el contrato ante un cambio sobrevenido e

imprevisible de las circunstancias, en el artículo 6.111 de los Principios Europeos de Derecho Contractual. Al respecto, el Artículo 1.4 del Código Civil señala que los principios generales del derecho se aplicarán a falta de ley o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del marco jurídico, por ello, como principio general de las obligaciones también es fuente del derecho (Figura 4.1.).

Figura 4.1. Nexo de causalidad en el contrato de arrendamiento en la industria hotelera



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la versión pública de la sentencia 01/2021 del Juzgado de Primera Instancia con sede en Barcelona, España, de fecha 8 de enero de 2021.

Finalidad del contrato: El objeto se concibe de la siguiente forma, se trata de un arrendamiento de un inmueble para ser destinado a arrendamiento de tipo turístico y/o de temporada que inicia entre julio y diciembre de 2018 y marzo de 2019 para finalizar el 31 de marzo de 2020.

Base del negocio: La base es que el arrendador cobre la renta, en los importes indicados y que el arrendador obtenga un beneficio con dicho arrendamiento. En este caso, la sentencia da luz y deja en evidencia una diferenciación entre el beneficio percibido por ambas partes del contrato. Por un lado, el beneficio del establecimiento mercantil está sometido al dinamismo de las circunstancias del sector y a pérdidas eventuales. En este caso, se presenta déficit en su beneficio a causa de la situación extraordinaria e imprevisible, como la pandemia. Sin embargo, el arrendador (Don Maximino), cuando realiza el negocio siempre percibe la renta que ha pactado, por lo que la sentencia señala “estando solamente sometido a la incertidumbre de que el arrendatario no le pague la renta”.

Factores que contribuyeron a la disminución de ingresos: Con motivo del Real Decreto Ley 463/2020 surgieron las siguientes causas de disminución de ingresos:

- La caída en picada del turismo
- Restricciones de movilidad
- Dificultad de desplazamiento
- Disminución del transporte aéreo comercial de personas
- Recomendaciones sanitarias de no viajar a Barcelona
- Exigibilidad de confinamiento y cuarentena
- Restricción de aforos en establecimientos comerciales
- Cierre de negocios o actividades ligadas al turismo

Perjuicio grave y excesivamente oneroso: Como se observa (Tablas 4.2, y 4.3), se redujeron los beneficios que se pretendía obtener, lo que implica que el contrato es excesivamente oneroso, tomando en consideración la tasa de esfuerzo,

es decir, el índice porcentual en el gasto de alquiler y la facturación de los inmuebles o los ingresos que se destinaban al pago de los alquileres.

Tabla 4.2. Cuadro comparativo de ingresos y pérdidas

Análisis de ingresos y pérdidas			
2019 (Enero-Diciembre)		2020 (Enero-Septiembre)	
Beneficio neto	173.151,68€	Pérdidas	212.784,71€
		Previsión pérdidas Enero-Diciembre	273.369,01 €
Ingresos en el mes de septiembre			
Septiembre 2019		Septiembre 2020	
618.210 €		174.634 €	
Disminución de 443.576 €			

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la versión pública de la sentencia 01/2021 del Juzgado de Primera Instancia con sede en Barcelona, España, de fecha 8 de enero de 2021.

Tabla 4.3. Tasa de esfuerzo

Tasa de esfuerzo		
2019	2020	Observación
53%	197,04 %	Un aumento de 144.04 %
Previsión de la tasa de esfuerzo correspondiente al primer trimestre de 2021		
151.25 %		

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la versión pública de la sentencia 01/2021 del Juzgado de Primera Instancia con sede en Barcelona, España, de fecha 8 de enero de 2021.

Mediante los datos presentados en las tablas de ingresos y pérdidas de los beneficios netos, y la tasa de esfuerzo, se puede acreditar el grado de alteración de la base del negocio de industria hotelera como consecuencia de la situación

extraordinaria e imprevisible que surgió con motivo de las medidas restrictivas impuestas por el Real Decreto 463/2020 derivado de la pandemia.

En este caso, la presencia y existencia del principio de buena fe y de equidad se justifica a partir de los intentos de negociación entre las partes, comunicando la situación de desequilibrio para obtener una solución equitativa y posteriormente por el abono del 50% del alquiler que el establecimiento mercantil otorgaba al arrendador de manera mensual, por lo tanto, estas circunstancias propiciaron la viabilidad de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

COMENTARIO JURÍDICO

En el presente caso, el establecimiento comercial no quería eludir sus obligaciones, sin embargo, la pandemia del coronavirus provocó que el 14 de marzo se dictara el Real Decreto 463/2020 que declaró el estado de alarma y estableció el confinamiento domiciliario y la suspensión del ejercicio de la actividad de alquiler turístico.

Al celebrar el contrato, las partes no podían prever la existencia de esta situación extraordinaria que tuvo repercusiones negativas en la economía mundial; dicha situación fue extraordinaria e imprevisible; además, alteró la base del negocio y produjo la frustración de la finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso para cada una de las partes.

La previsión del establecimiento mercantil advirtió que hasta diciembre de 2020 perdería 165.933.32 euros, siendo los ingresos previstos inferiores al importe de la renta del contrato de arrendamiento, por lo que se puso de evidencia la onerosidad sobrevenida.

En este caso, una de las acciones para que pudiera ser aplicable la cláusula fue la negociación previa entre las partes, ocurrida el 14 de mayo de 2020, es decir, cuando el establecimiento mercantil comunicó al arrendador la situación de desequilibrio, para proponer una solución. La sentencia señala “puesto que, si la

buena fe es uno de los presupuestos de aplicación de esta cláusula, si no se actúa con buena fe, difícilmente se puede justificar su aplicación”.

Entre las propuestas del establecimiento comercial, se observan otras características que permitieron la aplicación de la cláusula, pues se perseguía poner fin al contrato en caso de que no se pudiera llegar a modificar las obligaciones, en términos del actual contexto económico. Siendo propuestas equitativas.

La Sentencia de Primera Instancia del Juzgado de Barcelona determinó que, para apelar la aplicación de la cláusula, además de tratarse de actos jurídicos a largo plazo, o de cumplimiento periódico, es necesaria la manifestación de los supuestos que permitan justificar la modificación del contenido de las obligaciones de un contrato conmutativo y de tracto sucesivo: 1) Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato; 2) Que la alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes; 3) Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión; y 4) Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo, de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa.

La contingencia impuesta por la emergencia nacional de salud pública ha conducido forzosamente a que las personas adopten un criterio jurídico y de acción basado en la resiliencia, es decir, las instituciones jurídicas deben adecuarse a la realidad que presenta la nueva normalidad, para dar soluciones justas a los inusitados problemas.

Del análisis de la sentencia anterior se infiere que, en el caso de México, aunque algunas entidades federativas han manifestado su intención de modernizar su Código Civil mediante la inclusión de la teoría de la imprevisión, la mayoría de éstas omiten los requisitos fundamentales de procedencia, siendo que es

indispensable la concurrencia de los requisitos fundamentales a efectos de invocar de manera correcta la cláusula motivo de nuestra atención.

Además, el estudio de caso evidenció que se debe tomar en cuenta la causa imprevisible que frustra la finalidad del contrato y a la vez merma los beneficios económicos de ambas partes, pues debido a que no resultó viable el fin económico, el arrendatario hizo de su conocimiento a la otra parte, es decir el arrendador, de la excesiva onerosidad del contrato, debido a que las circunstancias iniciales cambiaron y, por lo tanto, fue necesario adecuar las obligaciones al nuevo y adverso escenario que produjo la pandemia, o bien, rescindir la fuente de las obligaciones, todo ello bajo el principio de la buena fe y la equidad entre las partes.

Una de las enseñanzas que dejó la pandemia es que siempre se debe tener presente que las relaciones contractuales se mueven en un área de incertidumbre, y ello es razón suficiente para flexibilizar el principio *pacta sunt servanda*. Los juristas tienen la oportunidad de contribuir al estudio y consolidación de este principio a partir de la investigación básica y aplicada que permita formular políticas públicas orientadas a generar nuevas prácticas en la creación y renegociación de contratos, de manera que sea posible repensar las formas de garantizar la equivalencia de las contraprestaciones ante la alteración de circunstancias que afecten la finalidad económica de un contrato.

4.4. Excluyentes de responsabilidad civil

En México, las legislaciones de todos los estados prevén como excluyentes de responsabilidad civil las siguientes figuras jurídicas: la cláusula de no responsabilidad, el caso fortuito, la fuerza mayor, y la culpa grave de la víctima.

Cabe mencionar que la SCJN considera como homólogas el caso fortuito y la fuerza mayor, aunque diversos autores opinan que ambas figuras poseen diferente connotación. Esta ambigüedad lleva a considerar la importancia de analizar sus

definiciones respectivas, así como sus conceptos y características, para que no sean confundidas con la teoría de la imprevisión.

La cláusula de no responsabilidad es aquella en la que los sujetos, apoyados en su libertad para contratar, pueden convenir que en caso de producirse daños para alguno de ellos, no deberán ser indemnizados por el causante de la acción perjudicial; la cual excluye la obligación de reparar los daños y perjuicios. En ese tenor, también pueden pedir lo contrario, es decir, que en caso de daños sean resarcidos mediante una indemnización prefijada contractualmente, llamada *pena convencional*.²⁰⁸

El Artículo 1840 del Código Civil Federal señala:

Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.²⁰⁹

Por su parte, el Artículo 1957 del Código Civil para el Estado de Tabasco establece:

Pueden los contratantes estipular ciertas prestaciones como pena por el incumplimiento del contrato. En este caso no habrá lugar a la reclamación por daños o perjuicios; pero al pedir la pena el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido daños o perjuicios ni el deudor eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido daño o perjuicio alguno.²¹⁰

Tanto el Código Civil Federal como el Código Civil para el Estado de Tabasco mencionan en qué consiste la pena convencional o, dicho de otro modo, la cláusula

²⁰⁸ Bejarano Sánchez, Manuel, *op. cit.*, p. 230.

²⁰⁹ *Vid.*, Código Civil Federal, *op. cit.*, especialmente, las cláusulas que pueden tener los contratos, de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 1839 al 1850 del Código Civil Federal, *op. cit.*

²¹⁰ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*

penal que, previendo el incumplimiento futuro por parte del deudor, establece la forma en que se actuará.

Galindo Garfias señala que “la pena convencional tiene una naturaleza fundamentalmente sancionadora por la conducta ilícita del deudor que ha incumplido por dolo culpa”.²¹¹

Asimismo, el Artículo 2104 del Código Civil Federal establece cuáles son las consecuencias del incumplimiento de una obligación:

El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

- I. Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;
- II. Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 2080.

El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención.²¹²

En lo concerniente a este supuesto es importante mencionar que si en el contrato se estableció una pena por el incumplimiento del deudor, al actualizarse tal situación se hará efectiva ésta y no se someterá a juicio el pago de esa prestación; tal es la finalidad de la cláusula penal: adelantarse al hecho.

4.4.1. *La culpa grave de la víctima*

Si el daño o perjuicio se hubiera producido por culpa o falta grave o inexcusable de la misma víctima, no podrá pretender indemnización, ya que nadie es asegurador de la conducta ajena, salvo las compañías de seguro previa celebración del contrato respectivo. La participación del sujeto en la producción del daño no basta para atribuir la responsabilidad, cuando la principal causa generadora del perjuicio ha

²¹¹ Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría de las obligaciones*, Porrúa, México, 2000, pp. 205-205.

²¹² Código Civil Federal, *op. cit.*

sido el torpe proceder del perjudicado, quien habrá incurrido en acciones que sólo las personas más desaprensivas y descuidadas suelen cometer, obrando con culpa grave o inexcusable.²¹³

El artículo 1910 del Código Civil Federal establece:

El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.²¹⁴

De igual modo, el Código Civil para el Estado de Tabasco, en su Artículo 2024 estipula:

El autor de un hecho ilícito debe reparar los daños y perjuicios que con tal hecho cause a otra persona, a menos que demuestre que el daño o perjuicio se produjo como consecuencia de una negligencia inexcusable de la víctima. Esta responsabilidad puede ser a cargo de una persona que no sea la autora del hecho ilícito, en los casos que así lo disponga la ley.²¹⁵

Ambos códigos coinciden en la demostración de que la víctima fue la culpable de los daños y perjuicios causados, ejemplo claro de ello es el hipotético caso siguiente: Un transeúnte alcoholizado se avienta hacia un vehículo conducido por la carretera por un chofer; si bien, el vehículo puede considerarse un instrumento peligroso, el conductor no actuó con dolo al arrollar al transeúnte, pues no tenía la intención de causarle ningún daño o perjuicio, pues este último actuó bajo los efectos del alcohol. En este caso, se tendrá que demostrar, mediante un certificado médico, el grado de alcohol que el atropellado llevaba en la sangre al momento del accidente, así como administrar esa prueba, de ser posible junto con una videograbación de los hechos, para comprobar ante un juez la culpa grave y, por lo tanto, la excluyente de responsabilidad del conductor.

²¹³ Bejarano Sánchez, Manuel, *op. cit.*, p. 232.

²¹⁴ Código Civil Federal, *op. cit.*

²¹⁵ Código Civil del Estado de Tabasco, *op. cit.*

4.4.2. Caso fortuito o fuerza mayor

El aforismo latino *ad impossibilia nemo tenetur* [nadie está obligado a lo imposible] fundamenta el incumplimiento sin responsabilidad civil para el deudor. En consecuencia, cuando el cumplimiento es imposible por una causa ajena a la voluntad del obligado, irresistible, posterior a la formación de la obligación y sin dolo o culpa, no habrá consecuencia alguna para el deudor y quedará liberado de su obligación. En caso de que la obligación incumplida por caso fortuito o fuerza mayor sea correlativa a otra por tratarse de una relación jurídica obligatoria sinalagmática, la contraparte también quedará relevada de su obligación sin ninguna responsabilidad.²¹⁶

La tradición romana consideró como una sola cosa el caso fortuito y la fuerza mayor, términos que se empleaban indistintamente, ya fuera reunidos o separados, pero el Código de Napoleón (1804) introdujo la distinción entre ambas figuras (Artículo 1148 del Código Civil de Francia).²¹⁷

De acuerdo con Borja Soriano, el caso fortuito se refiere al origen externo del obstáculo que impidió el cumplimiento, mientras que la fuerza mayor denota su carácter insuperable o irresistible.²¹⁸

El Artículo 2111 del Código Civil Federal, supletorio al Código de Comercio y a otras leyes mercantiles, establece 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”.²¹⁹

Para estar ante caso fortuito o fuerza mayor, se requiere que el suceso sea imprevisible o inevitable.²²⁰

²¹⁶ Robles Farías, Diego, *op. cit.*, p. 544.

²¹⁷ Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala Patricio, *op. cit.*, p. 385.

²¹⁸ Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, p. 189.

²¹⁹ Código Civil Federal, *op. cit.*

²²⁰ Yzquierdo Tolsada, Mariano, *Sistema de responsabilidad civil contractual y extracontractual. Parte General: Delimitación y especies. Elementos. Efectos o consecuencias*, Madrid, Dykinson, 2019, p. 196.

En tanto, Bejarano Sánchez, considera como caso fortuito

un acontecimiento ajeno a la voluntad que le impide cumplir definitiva y totalmente la obligación asumida o le impone un retardo en el cumplimiento, y que causa daños al acreedor. Bien puede ser un hecho natural, como una tempestad, las heladas, el huracán, los temblores, etc., o un hecho del hombre, como la guerra, las huelgas, que alcanzan a toda una rama de la industria, el bombardeo, el bloqueo, y el llamado *hecho del príncipe*, que consiste en la orden de la autoridad pública que imposibilita el cumplimiento de una obligación.²²¹

Por otra parte, Galindo Garfias afirma acerca del caso fortuito y la fuerza mayor que las causas que eliminan la responsabilidad del deudor por el incumplimiento de su obligación son aquellos acontecimientos de la naturaleza o del hombre que no pueden ser previstos, o que pudiendo ser previstos por el deudor, desde que son previstos no pueden ser evitados.²²²

Igualmente, al analizar la definición de Galindo Garfias acerca de los excluyentes de responsabilidad, resalta que el autor sigue el mismo criterio que la SCJN sostuvo durante años, al considerar similares las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, al aducir que ambas tienen la misma función.

La SCJN ha hecho diversas interpretaciones tanto de la noción *caso fortuito* como del concepto *fuerza mayor* (Tabla 4.4).

Tabla 4.4. Características de las cláusulas de no responsabilidad, culpa grave, caso fortuito y fuerza mayor según la SCJN

CLÁUSULA DE NO RESPONSABILIDAD	CULPA GRAVE	CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR
Excluye la obligación de reparar los daños y perjuicios	El culpable de los daños y perjuicios es la propia víctima	Acontecimiento ajeno al deudor
Es una cláusula futura en caso de que el deudor incumpla su obligación de que se actualice la cláusula	La persona que maneja el instrumento peligroso es quien causa el daño	Es irresistible
Las dos partes contratantes se comprometen a respetarla	Exime de indemnización	Produce una imposibilidad absoluta
Es indemnizatoria		Exime de indemnización

Fuente: Elaboración propia.

²²¹ Bejarano Sánchez Manuel, *op. cit.*, p. 235.

²²² Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, p. 214.

Capítulo V

LA RENEGOCIACIÓN CONTRACTUAL EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANTE SITUACIONES EXTRAORDINARIAS E IMPREVISIBLES

5.1. Marco doctrinal y legislativo de la teoría de la imprevisión en los contratos de arrendamiento comercial en México

Este acápite de la investigación tiene el objetivo específico de estudiar los contratos de arrendamiento comercial, el caso fortuito, la fuerza mayor y la procedencia de la cláusula *rebus sic stantibus*, para determinar de qué manera la doctrina y el marco jurídico mexicano ofrecen mecanismos de tutela en materia contractual que tengan previsto garantizar y proteger los derechos de la persona ante eventualidades extraordinarias e imprevisibles que distorsionen la finalidad económica del contrato.

5.1.1. Marco teórico y conceptual del contrato de arrendamiento

En la doctrina jurídica especializada el arrendamiento es

[...] el contrato por el cual una persona, denominada arrendador, se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien a otra, llamada arrendatario, quien se compromete, a su vez, a pagar un precio cierto por dicho uso o goce.²²³

Para De la Madrid Andrade el arrendatario es

[...] un poseedor de la cosa arrendada, quien se compromete a pagar por ella un precio cierto. En ese sentido, la transmisión del goce del bien comporta la posibilidad de usar y aprovechar los frutos que éste produzca [...] El

²²³ De la Madrid Andrade, Mario, *op. cit.*, p. 1.

arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, sinalagmático, funcional (por cuanto a que el equilibrio entre las prestaciones de ambas partes debe mantenerse durante la vigencia del contrato), conmutativo, principal y de duración (de tracto sucesivo). Es, asimismo un contrato, formal porque requiere la forma escrita para su validez, así como consensual por oposición a real.²²⁴

Este peculiar contrato se distingue de otros, atendiendo

el objeto sobre el que recae el precio establecido por las partes, será arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo, y será compraventa si el precio se fija por unidad de frutos o de productos que se perciban.²²⁵

Por su parte, el contrato de arrendamiento de inmuebles en centros comerciales es un contrato atípico mixto, en virtud de que se concede al arrendatario el uso o goce de un local comercial a cambio de una renta que deberá pagarse al administrador del centro comercial.²²⁶

En este tipo de contratos debe asumirse una serie de obligaciones, como por ejemplo, sujetarse a los horarios establecidos, abrir los locales comerciales, someterse a la planificación realizada por el administrador y acatar el reglamento interno del centro comercial, el cual en el caso que nos ocupa ha sido modificado en atención a los acuerdos y decretos emitidos por el Consejo General de Salubridad del país y los emitidos por los gobiernos de las entidades federativas.

²²⁴ *Loc. cit.*

²²⁵ Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 25ª. ed., México, Porrúa, 2013, p. 243.

²²⁶ De la Madrid Andrade, Mario, *op. cit.*, pp. 14-15.

5.1.2. *Marco teórico, legislativo y jurisprudencial de la cláusula rebus sin stantibus en el sistema jurídico mexicano*

El Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, resolvieron la contradicción de tesis 350/2013, la cual sustenta el ajuste a las condiciones económicas en un procedimiento judicial y se considera el principal aporte en esta materia.

En el caso de referencia, la Primera Sala de la Suprema Corte realizó una interpretación conforme entre el Artículo 21 apartado 3 del Pacto de San José y el Artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la que resolvió que la prohibición de usura, además de aquella que proviene de un vicio de la voluntad (lesión), “comprende cualquier caso en el que una persona obtenga, en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo”,²²⁷ por lo tanto, el juez modificó el interés establecido en un título de crédito para ajustarlo sobre bases racionales y conforme a las condiciones económicas existentes.²²⁸

Otro dato relevante es la inclusión de la aplicación de la teoría de la excesiva onerosidad superviniente en el marco del principio de la buena fe en el cumplimiento del contrato.

Sin embargo, como exponen Soler y Ramírez, no existen bases sólidas en el derecho civil federal para la aplicación del principio, puesto que la buena fe no puede ir más allá del clausulado expreso del contrato, habida cuenta de que cada uno se

²²⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Contradicción de Tesis 350/2013, *op. cit.*

²²⁸ *Vid.*, Araiza Hernández, Jaime, *op. cit.*

obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, salvo precepto legal que en forma expresa exceptúe el principio”.²²⁹

Lo anterior se ejemplifica con lo dispuesto en el Artículo 2455 del Código Civil, relativo al arrendamiento de fincas rústicas, en el que se establece la reducción del precio del arrendamiento por pérdidas a consecuencia de casos fortuitos extraordinarios.

En la Tabla 4.1. de este trabajo se muestran los supuestos plasmados en los Códigos Civiles de las entidades federativas de Aguascalientes, Ciudad de México, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Morelos, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, y Veracruz. De la lectura de los respectivos Códigos se observa que en su mayoría estos presentan la inclusión activa de la teoría de la excesiva onerosidad, mientras que otros acusan la presencia de un caso fortuito o fuerza mayor y, de manera exclusiva, el Código Civil del Estado de Guerrero alude a la teoría de la imprevisión, sin embargo, es muy escueto en lo relativo a los elementos que la doctrina exige que estén presentes para invocar la fórmula de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Un caso muy cuestionado por los especialistas en la materia es la reforma al Código Civil para el Distrito Federal, publicada el 22 de enero de 2010 en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, en la cual se incorpora la teoría de la imprevisión al establecer la excepción de cumplimiento para los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo con motivo de acontecimientos extraordinarios de carácter nacional, imprevistos, onerosos para una de las partes cumplir con sus obligaciones y la posibilidad de pedir la modificación del contrato.

Llama la atención que aunque en el artículo 1796 Bis señala el procedimiento previsto, el cual deberá realizarse dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios, se muestra ambivalente al señalar si es

²²⁹ Soler Suástegui, Rafael y Ramírez Escamilla, Javier, “El COVID-19 y la teoría de la imprevisión”, *Revista Académica de la Facultad de Derecho de la Universidad La Salle*, núm. 2, 2020, pp. 233-24. <https://repositorio.lasalle.mx/handle/lasalle/1698>

procedente su aplicación ante terremotos, inundaciones, epidemias, crisis económicas, guerra mundial y pandemias.

No obstante, autores como Araiza Hernández suponen que los jueces no pueden basarse en paradigmas del siglo XIX,²³⁰ dado que en un Estado Constitucional y de Derecho, deben resolverse las controversias atendiendo a principios constitucionales y al sistema de protección de los derechos humanos.²³¹

Propone entonces, que para la aplicación de la teoría de la imprevisión en el derecho mexicano es útil efectuar dos ejercicios interpretativos:

Un análisis casuístico, para determinar si se presentan los supuestos tanto para considerar que existe abuso y desequilibrio desproporcionado (explotación patrimonial), como la presencia de los elementos para la aplicación de la teoría de la imprevisión.

Una interpretación conforme del Artículo 1796 del Código Civil Federal para armonizarlo con la prohibición establecida en el artículo 21 apartado 3 del Pacto de San José²³², para que, mediante la aplicación de la teoría de la imprevisión, se impida la explotación de uno de los contratantes hacía otro.²³³

La doctrina señala que la cláusula *rebus sic stantibus* se presenta cuando las condiciones económicas motivan el incumplimiento de la obligación, por lo que es indispensable revisar las condiciones económicas pactadas, al no haber previsto la

²³⁰ El autor señala que en el siglo XIX existía un conflicto entre la regla fundamental de la obligatoriedad de los contratos *pacta sunt servanda* y la cláusula *rebus sic stantibus*, la cual fue resuelta en favor de la primera. *Vid.*, Chirino Castillo, Joel, "Teoría de la Imprevisión". En Domínguez Martínez, Jorge Alfredo y Sánchez Barroso, José Antonio (Coords.), *Conmemoración de los 80 años de vigencia del Código Civil*, México, Facultad de Derecho de la UNAM/Colegio de Profesores de Derecho Civil, 2012, pp. 319-324.

²³¹ Araiza Hernández, Jaime, *op. cit.*

²³² El apartado 3 del Artículo 21 "Derecho a la Propiedad Privada", de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) establece lo siguiente: "[...] 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre deben ser prohibidas por la ley." Decreto de Promulgación de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, adoptada en la ciudad de San José de Costa Rica el 22 de noviembre de 1969. Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de mayo de 1981.

²³³ Araiza Hernández, Jaime, *op. cit.*

alteración de las condiciones económicas que quedan fuera del alcance de los contratantes y a efectos de buscar el equilibrio de las contraprestaciones se debe recurrir a los Tribunales, debido al cambio de las condiciones económicas y las contraprestaciones que ocasionan onerosidad para alguna de las partes.

Desde la perspectiva de Cárdenas Miranda, la teoría de la imprevisión “busca la equidad y la justicia ante una situación imprevista, extraordinaria, que ocasiona una excesiva onerosidad y genera desequilibrio en la relación contractual”.²³⁴

Por su parte, Borja Soriano sostiene que los Tribunales tienen el derecho de suprimir o de modificar las obligaciones contractuales cuando las condiciones de la ejecución se encuentran modificadas por las circunstancias, sin que las partes hayan podido razonablemente prever esta modificación.²³⁵

Todo contrato cuyo cumplimiento no sea inmediato expone al deudor a eventualidades ya sean favorables o desfavorables, como consecuencia de variaciones en las circunstancias de hecho que condicionan su cumplimiento. Por ejemplo, en un arrendamiento por largo plazo, el precio pactado puede, como consecuencia del encarecimiento general de la vida, resultar en determinada fecha muy inferior al precio corriente de la vivienda y aun a los gastos de conservación del inmueble.²³⁶

²³⁴ Cárdenas, Miranda, Elva Leonor, “Efectos de la pandemia por el virus SARS-COV2 (COVID-19) en los contratos civiles de carácter sucesivo”, en Adame Goddard, Jorge; González Martín, Nuria; y Velázquez Arroyo, Laura Mercedes (Coords.), *Emergencia sanitaria por COVID-19*, México, IIJ-UNAM, 2020. p. 21. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bvj/libros/13/6426/1.pdf>

²³⁵ *Vid.*, Borja Soriano, *op. cit.*

²³⁶ *Vid.*, Platero Alcón, Alejandro, “La COVID-19 como factor determinante en la resurrección de la cláusula *rebus sic stantibus*: análisis de su aplicabilidad en la situación actual”, *Revista de la Facultad de Derecho de México*, vol. 70, núm. 278-2, 2018, pp. 889-914.

5.2. Nexos causales de las implicaciones económicas en los contratos de arrendamiento derivadas de nuevos escenarios de relaciones comerciales

Es pertinente considerar que para acudir a la imprevisión no toda alteración de circunstancias hace factible que las obligaciones asumidas en un contrato no sean exigibles. Es decir, los motivos individuales de una de las partes no justifican la aplicación de la imprevisión, como es el caso de una crisis económica.²³⁷ Antes bien, es necesario que se trate de presuposiciones que ambas partes compartan en común.

En primer lugar, para invocar la cláusula *rebus sic stantibus* es condición indispensable que ocurra la alteración de las circunstancias en el contrato de arrendamiento comercial a causa de un suceso imprevisible, como por ejemplo la paralización de las actividades económicas de establecimientos comerciales considerados no esenciales en virtud de un mandato gubernamental, pues es evidente que se ha frustrado la finalidad económica del contrato. Sea el caso de un local comercial arrendado con el objeto de realizar actividades académicas presenciales (escuelas de idiomas, deportes, cultura) o ventas de algún producto que sólo se puede ofertar y demandar en una temporada específica. Como se ejemplifica, la circunstancia alterada se encuentra conectada con la causa del contrato y la base del negocio, así las cosas, estamos en presencia de una presuposición imprevisible que ambas partes comparten en común, puesto que las partes incorporaron como presupuesto (las ventas de temporada o de alguna

²³⁷ Atendiendo a la jurisprudencia española STS 156/2020, de 6 de marzo de 2020, “una crisis económica y particular de manera aislada no podrá dar lugar a invocar la cláusula. Pues a la luz de la jurisprudencia no logra crear una situación prolongada de excesiva onerosidad; sin embargo, sí podría darse la fuerza mayor con suspensión temporal de los efectos, no tanto por la pandemia en sí, sino por las normas legales que establecen el confinamiento, aunque la fuerza mayor no puede aplicarse a las obligaciones consistentes en pagar una cantidad de dinero, incluso aunque sea sucesiva durante años, de forma mensual, por lo que cuanto menos lo será cuando sean solo algunos meses”. Serrano de Nicolás, Ángel, “Fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del Covid-19”. En Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et al.*, *Cuestiones jurídicas en torno a la cláusula rebus sic stantibus*, España, La Ley, 2020, p. 21.

actividad presencial, etc.) determinante del pacto contractual (el objetivo para el que ambos pretendían dar y obtener en arrendamiento el local comercial).

En segundo lugar, es necesario que se trate de una cuestión de excesiva onerosidad para una de las partes. Al respecto, el Artículo 6.2.2 de los Principios sobre los Contratos Comerciales Internacionales del Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT) define el concepto de *excesiva onerosidad* en los términos siguientes:

Hay excesiva onerosidad cuando el equilibrio del contrato es alterado de modo fundamental por el acontecimiento de ciertos eventos, bien porque el costo de la prestación a cargo de una de las partes se ha incrementado, o porque el valor de la prestación que una parte recibe ha disminuido, y: a) dichos eventos acontecen o llegan a ser conocidos por la parte en desventaja después de la celebración del contrato, b) los eventos no pudieron ser razonablemente tenidos en cuenta por la parte en desventaja en el momento de celebrarse el contrato, c) los eventos escapan al control de la parte en desventaja, y d) el riesgo de tales eventos no fue asumido por la parte en desventaja.²³⁸

Con base en lo anterior, la alteración de las circunstancias derivadas de la actual pandemia provoca una excesiva onerosidad en el cumplimiento de la prestación de la parte afectada; en este caso se trata del arrendatario del local comercial y dueño del establecimiento; la onerosidad se justifica a través de una pericial que demuestre que la finalidad económica del contrato ya no resulta viable, evidenciando una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones, es decir, que una proporción de prestaciones desaparece o se destruye, de manera que no puede hablarse de prestación y contraprestación.²³⁹

²³⁸ Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), Principios sobre los Contratos Comerciales. <https://www.unidroit.org/spanish/principles/contracts/principles2010/blackletter2010-spanish.pdf>

²³⁹ Respecto a la alteración en la relación de equivalencia de las contraprestaciones, Mocholí señala que la finalidad económica de un contrato presenta un beneficio retributivo que se obtiene a partir de una prestación: “Desde esta perspectiva parece razonable apreciar la excesiva onerosidad en el incremento de los costes de preparación y ejecución

Citando la Jurisprudencia de Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014, Fuentes-Lojo Rius precisa que para que se presente una alteración en la relación de equivalencia de las contraprestaciones, necesariamente “la excesiva onerosidad debe reflejar un sustancial incremento del coste de la prestación, o la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida”.²⁴⁰

Por lo tanto, el desequilibrio del cual se ha estado haciendo referencia a lo largo de toda esta investigación, debe producirse forzosamente en la economía del contrato de arrendamiento y no en la economía del arrendador perjudicado, esto quiere decir que la excesiva onerosidad debe tener un carácter estrictamente objetivo con independencia de las circunstancias particulares de la parte perjudicada.

5.3. Propuesta de solución para garantizar la renegociación contractual

El Código Civil para el Estado de Tabasco prescinde de la teoría de la imprevisión, si bien el Artículo 2695 hace referencia a la disminución de renta o rescisión por caso fortuito o fuerza mayor cuando se impide al arrendatario el uso del bien arrendado, otorgándole al arrendatario el derecho de no pagar renta mientras dure el impedimento; de igual forma, si el impedimento dura más de dos meses el arrendatario tiene el derecho de solicitar la rescisión del contrato.

En ese mismo sentido, el Artículo 2696 expresa, respecto de la reducción de renta “Si sólo se impidiere en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir

de la prestación en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de pérdidas o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación”. Mocholí, Esther, “Análisis de la evolución jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*. Su posible aplicación tras la pandemia COVID-19”. En Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et al.*, *Cuestiones jurídicas entorno a la cláusula rebus sic stantibus*, Madrid, La Ley, 2020, p. 43.

²⁴⁰ *Ibíd.*, pp. 9-10.

reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que el arrendatario opte por la rescisión del contrato si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior”.²⁴¹

Por lo tanto, se propone insertar a) la teoría de la imprevisión en el Código Civil para el Estado de Tabasco, y con los tres elementos de la teoría: situación extraordinaria, imprevisible y que el contrato resulte excesivamente oneroso para una de las partes.

5.4. El notario y los Medios Alternativos de Solución de Conflictos ante el incumplimiento de contratos por situaciones extraordinarias

El presente trabajo tiene como objeto de análisis la figura del notario, en tanto potencial mediador, conciliador o árbitro en los conflictos por incumplimiento de contratos de arrendamiento (civiles o mercantiles) por situación extraordinaria, imprevisible, que hace al contrato excesivamente oneroso para una de las partes y provoca un desequilibrio que al momento de contratar no existía, el cual afecta la capacidad del perjudicado para cumplir con las prestaciones pactadas. Se explorará, pues, la posibilidad de que el notario sea un agente para promover que —de manera eficiente, ágil y sin necesidad de someter el desacuerdo a una autoridad jurisdiccional— las partes lleguen a un arreglo que privilegie los principios de justicia y equidad en los casos de incumplimiento por las circunstancias antes descritas.

En México, el estado de Quintana Roo es la entidad pionera en reformar y adicionar en su Constitución, el 30 de abril de 1997, los Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), con el fin de incorporar en sede constitucional la garantía de todo habitante de Quintana Roo, de resolver sus controversias de

²⁴¹ Código Civil para el Estado de Tabasco, *op. cit.*

carácter jurídico mediante la conciliación y publicar su Ley de Justicia Alternativa el 14 de agosto de 1997:

Art. 7. Todos los habitantes del Estado tienen derecho a resolver sus controversias de carácter jurídico, mediante la conciliación, la que podrá tener lugar antes de iniciarse un juicio o durante su tramitación. Cuando los interesados así lo determinen, habrá lugar a la conciliación en la fase de ejecución”.²⁴²

No fue sino hasta el 18 de junio de 2008 cuando la justicia alternativa se elevó a rango constitucional en el Artículo 17 de la CPEUM, cuyo texto indica: “Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias”.²⁴³

Desde esa fecha, por mandato constitucional todos los estados que conforman la república mexicana han hecho lo propio al dictar sus correspondientes leyes de justicia alternativa, como la conciliación, la mediación, y el arbitraje.

Países como España le han atribuido a la figura del notario las funciones de mediador para resolver conflictos suscitados por contratos. De igual forma, varias entidades federativas de México han adecuado sus reglamentos para ampliar las facultades del notario con el fin de que actúe como conciliador, mediador o árbitro en los contratos.

Dicha facultad ampliada es de suma utilidad en situaciones extraordinarias, como la pandemia, que provocó el incumplimiento generalizado de las obligaciones contractuales concernientes a la renta, en especial de aquellas que habiendo sido formalizadas en condiciones de normalidad se tornaron en sumamente onerosas

²⁴² González Martín, Nuria y Navarro Sánchez, Fernando, *Emergencia sanitaria por COVID-19. Medios Alternos de Solución de Conflictos*, Serie Opiniones Técnicas sobre Temas de Relevancia Nacional, México, IIJ-UNAM, 2020.

²⁴³ *Diario Oficial de la Federación*. Decreto que modifica la Constitución del 18 de junio de 2008. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref_180_18jun08.doc

conforme los estragos de salud y económicos avanzaban, lo que provocó que los arrendatarios se vieran en la imposibilidad de pagar sus deudas al arrendador.

Cabe recordar que durante la pandemia los juzgados estuvieron cerrados inicialmente del 30 de marzo de 2020 al mes de abril de 2020, y posteriormente cuando se abrieron sólo se recibían los asuntos relativos a pensiones alimenticias o aquellos que se consideraban como urgentes de resolver.

Además de lo anterior, la desconfianza del ciudadano y el volumen de trabajo existente en las oficinas judiciales impulsaron la búsqueda de anheladas vías de resolución de conflictos alternativos a la vía judicial,²⁴⁴ ya que la resolución de conflictos a través de la mediación o el arbitraje son una forma práctica, ágil y eficiente de impartir y recibir justicia.

Sin duda, es imperioso analizar y proponer soluciones para que las leyes trabajen en pro de la sociedad, para resarcir los vacíos legales que todavía prevalecen en muchos ámbitos.

Como se ha reiterado a lo largo de esta investigación doctoral, Tabasco no prevé en su legislación ni la teoría de la imprevisión ni la aplicación de los MASC en la institución notarial, lo cual sería viable ante situaciones extraordinarias, imprevistas y de fuerza mayor.

En México, 16 estados facultan a los notarios para fungir como mediadores, conciliadores o árbitros en la solución de conflictos; y, de hecho, ellos y sus auxiliares trabajaron durante la pandemia, otorgando auxilio a los ciudadanos que solicitaron sus servicios y que recurrieron a los MASC para dirimir sus conflictos en materia de contratos, toda vez que los notarios actúan bajo los principios de la buena fe y la equidad.

²⁴⁴ Vid., Adan Domenech, Federico, *La cláusula rebus sic stantibus y su problemática procesal*, Madrid, Wolters Klower, 2021, p. 186.

La Ley de Acceso a la Justicia Alternativa para el Estado de Tabasco señala que

la mediación es el procedimiento a través del cual un especialista interviene para facilitar la comunicación directa, respetuosa y confidencial entre las partes en conflicto jurídico, con el propósito de que éstas lleguen por sí, a un acuerdo voluntario que ponga fin a la controversia.²⁴⁵

5.5. Buena fe

En el derecho romano el antecedente de la buena fe es la *fides*, la cual tenía por objeto el acto de otorgar una aseguación precisa, una palabra confirmada por un gesto dotado de particular valor de compromiso, en fin, cumple una función de garantía, en la cual el acto y su función se relacionan inseparablemente, sin que sea posible pronunciarse sobre la eventual prioridad de uno o de otro aspecto.²⁴⁶

La *fides*, que evolucionó a *bona fides* o buena fe, en los acuerdos pactados implicaba un compromiso: empeñar la palabra con base en esa confianza y respeto que imponía el cumplimiento de la obligación al acreedor. Este principio de derecho obliga a actuar con apego justicia.

La buena fe, según Corral Tarciani, expresa la necesidad que tiene toda sociedad de que sus miembros actúen lealmente, con un proceder recto y sin querer engañar o aprovecharse del error ajeno; el derecho civil presume que las personas traten de comportarse de un modo honrado, lo cual justifica la presunción de la buena.²⁴⁷

Para la SCJN, el principio citado impone a las personas el deber de ajustar su comportamiento en el tráfico jurídico, al arquetipo de conducta social reclamada por la idea ética vigente. Comporta, además, exigir a los sujetos una actitud positiva de

²⁴⁵ Ley de Acceso a la Justicia Alternativa para el Estado de Tabasco, publicada en el *Periódico Oficial del Estado de Tabasco* el 29 de agosto de 2012.

²⁴⁶ Lombardi, Luigi, *Dalla 'fides' alla 'bona fides'*, Milano, Giuffrè, 1960, pp. 27-29.

²⁴⁷ Corral Talciani, Hernán, *Curso de Derecho Civil. Parte General*, Santiago, Thomson Reuters, Col. Tratados y Manuales, 2018, 31-3.2

cooperación y de despertar confianza en las propias declaraciones, manteniendo la palabra empeñada y, en consecuencia, opera como límite al ejercicio de los derechos subjetivos. Asimismo, constituye una norma dirigida al juez para regularizar, conforme a la equidad, la ejecución o la configuración de los negocios.²⁴⁸

La buena fe es un principio importante en el derecho, y al que nuestra conducta debe estar apegada, sobre todo, al momento de contratar para respetar la voluntad de la contraparte y para que nuestro actuar sea acorde con las leyes que rigen nuestro comportamiento.

5.6. Equidad

Actuar con equidad significa resolver en conciencia y de conformidad con el buen sentido, pero sin alejarse de los parámetros de la ley, de modo tal que el juzgador resuelve de la manera más justa posible considerando las necesidades particulares del caso, de acuerdo a su leal saber y entender. En ese sentido, se acude a la equidad a falta de ley expresa o para una mayor comprensión de lo que señala el legislador, y en este caso es el juez quien debe emplear toda su experiencia, principios y valores para resolver apegado a justicia.

Villasmil ilustra de esta forma el concepto de equidad:

[...] es la justicia del caso concreto; aquella que va más allá de la fría letra de ley, para resolver la controversia según lo que resulte más sano y constructivo, con base al bien que debe hacerse y al mal que debe evitarse.²⁴⁹

²⁴⁸ Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis XI.1o.A.T.35 K (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo III, Noviembre 2018, p. 2307.

²⁴⁹ Villasmil, B., Fernando, *Los principios fundamentales y las cuestiones previas en el nuevo Código de Procedimiento Civil*, Maracaibo, Lithobinder, 1986.

A este concepto, apegado al devenir de la palabra *equidad*, muchos le atribuyen la característica de igualdad, o lo asimilan a aquel principio de derecho mediante el cual el juzgador resuelve según el caso particular, tomando en cuenta todas las condiciones específicas que lo hacen diferente de los demás y con base en ese conocimiento toma una decisión apegada a la justicia.

Así pues, este principio de derecho permite actuar frente a una realidad que rebasa la ley cuando se ha omitido su creación por considerarla innecesaria. La pandemia de COVID-19 forzó una abrupta reflexión acerca de las graves lagunas jurídicas que prevalecen en materia del contrato de arrendamiento, como ya se ha abundado en estas líneas. Esta imperfección en la ley tuvo repercusiones negativas en aquellos que pactaron prestaciones en el adverso contexto de la propagación del letal virus, que a todas luces se trató de una situación extraordinaria e imprevisible. En el caso particular del Estado de Tabasco los ciudadanos no pudieron ser auxiliados por una institución jurídica en la cual basar la renegociación contractual.

5.7. La pandemia como situación extraordinaria y el incumplimiento contractual

En diciembre de 2019, en Wuhan, China, se presentaron algunos casos de neumonía atípica que al cabo de unas semanas se relacionaron con un nuevo coronavirus, el SARS-CoV-2, o COVID-19. Ese virus llevó a la OMS a declarar una pandemia el 11 de marzo del 2020.²⁵⁰

A causa de la situación extraordinaria por la que transitaba México por aquel tiempo, las autoridades federales y estatales debieron diseñar y poner en operación estrategias y emitir decretos para atenuar la propagación de la enfermedad; con ese fin se difundieron programas como *Quédate en casa*, *Susana Distancia*, y algunas empresas y organismos públicos instrumentaron el *Home office*.

²⁵⁰ Graham Zapata, Luis Felipe, *COVID-19. La enfermedad que cambió mi vida*, México, Gapa S. A. de C. V., 2022, pp. 12-13.

Si bien estas medidas redujeron la morbilidad del virus, el cierre parcial o total de los negocios mercantiles ocasionó la pérdida de los ingresos mínimos indispensables para satisfacer el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas con los arrendadores y con los proveedores.

Ante la situación descrita surgen las preguntas siguientes: ¿La pandemia puede ser considerada jurídicamente una situación extraordinaria o de fuerza mayor? ¿Cuáles son los criterios por los que determinados eventos pueden ser reconocidos como de fuerza mayor? A propósito de estos cuestionamientos, la Cámara de Comercio Internacional (ICC) señala los presuntos casos de fuerza mayor:

- I. Guerra (ya esté declarada o no), hostilidades, invasión, actos de enemigos extranjeros, amplia movilización militar;
- II. Guerra civil, disturbios, rebelión y revolución, usurpación —militar o no— del poder, insurrección, actos de terrorismo, sabotaje o piratería;
- III. Restricciones monetarias y comerciales, embargo, sanción;
- IV. Acto de una autoridad pública, ya sea legal o ilegal, cumplimiento de cualquier ley u orden gubernamental, expropiación, ocupación de obras, requisa, nacionalización;
- V. Plaga, epidemia, desastre o evento natural extremo;
- VI. Explosión, incendio, destrucción de equipos, interrupción prolongada del transporte, telecomunicaciones, sistemas de información o energía;
- VII. Disturbios laborales generales tales como boicot, huelga y cierre patronal, huelga de celo, ocupación de fábricas y locales.²⁵¹

Respecto de la excesiva onerosidad, los Principios sobre los Contratos Comerciales enfáticamente señalan lo siguiente:

²⁵¹ International Chamber of Commerce, “Cláusulas de fuerza mayor y de onerosidad excesiva (*hardship*) de la ICC”, marzo de 2020. https://www.cocin-cartagena.es/wp-content/uploads/2020/05/ICC_Clausula_de_Fuerza-Mayor_-Hardship_Marzo_2020.pdf

Hay excesiva onerosidad cuando el equilibrio del contrato es alterado de modo fundamental por el acontecimiento de ciertos eventos, bien porque el costo de la prestación a cargo de una de las partes se ha incrementado, o porque el valor de la prestación que una parte recibe ha disminuido, y: a) dichos eventos acontecen o llegan a ser conocidos por la parte en desventaja después de la celebración del contrato, b) los eventos no pudieron ser razonablemente tenidos en cuenta por la parte en desventaja en el momento de celebrarse el contrato, c) los eventos escapan al control de la parte en desventaja, y d) el riesgo de tales eventos no fue asumido por la parte en desventaja.²⁵²

5.8. La jurisdicción voluntaria: intervención del notario como mediador

Durante el año 2020, cuando inició la pandemia de COVID-19, por el cual se dictaron acuerdos de suspensión de actividades consideradas no esenciales para reducir los contagios, los notarios jugaron un papel muy importante, debido a que continuaron desempeñando su labor en sus notarías, así que pese a que los juzgados se encontraban a puertas cerradas los fedatarios no tuvieron descanso. Es observable que el notario puede intervenir en procesos de jurisdicción voluntaria; pero para llegar al conocimiento de las actividades que desempeñaría el notario ante una situación imprevisible, excesivamente onerosa, extraordinaria, que cause perjuicio a una de las partes contratantes en el arrendamiento —ya sea civil o mercantil— es importante saber el concepto de *jurisdicción voluntaria*.

Contreras Vaca señala que la jurisdicción voluntaria es una de las actuaciones practicadas por la autoridad judicial, a solicitud de la persona interesada, cuando por *motu proprio* considera necesaria la intervención del tribunal o porque la ley lo exige para verificar la existencia o el cumplimiento de ciertos hechos o actos, los cuales una vez satisfechos producen el resultado previsto en la hipótesis normativa, sin que el juez ejercite su facultad jurisdiccional debido a que no se plantea controversia alguna.²⁵³

²⁵² Principios sobre los Contratos Comerciales, *op. cit.*

²⁵³ Contreras Vaca, Francisco, *Derecho procesal*, México, Oxford, 1999, p. 179

En ese mismo sentido, Hernández Domínguez y Pérez Fuentes refieren que “la jurisdicción es una función única, pero al existir una correlación entre jurisdicción y proceso, la primera se clasifica considerando la esfera de actuación en materia civil, penal y administrativa”.²⁵⁴

Según Chiovenda, es una forma particular de la actividad del Estado ejercitada en parte por los órganos judiciales, en parte por los administrativos y perteneciente a la función administrativa, pero distinta también de la masa de los actos administrativos por ciertos caracteres particulares.²⁵⁵

Por su parte, Lomelí define la jurisdicción voluntaria como el “sometimiento libre al imperio de un tribunal o de un árbitro”.²⁵⁶

En ese orden de ideas la jurisdicción voluntaria es el sometimiento ante una autoridad de un asunto en el que no hay una verdadera *litis* pues se espera la declaración de veracidad de un acto.

Ante ello, someter un asunto para la declaración de un derecho en materia de arrendamiento en el que conozcan los notarios resulta innovador, ideal en los asuntos de arrendamiento, pues como se pudo observar en la pandemia por COVID-19 en todas las entidades federativas continuaron brindando su labor debido a que la actividad notarial fue considerada como actividad esencial.

De conformidad con la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 20 de marzo de 2020, la jefa de Gobierno de la Ciudad de México, la doctora Claudia Sheimbaum Pardo, publicó en el “Acuerdo por el que se suspenden los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites y se otorgan

²⁵⁴ Hernández Domínguez, Enma Estela y Pérez Fuentes Gisela María, *La jurisdicción voluntaria en el derecho notarial*, México, Novum, 2013.

²⁵⁵ Chiovenda, Giuseppe, *Principios de derecho procesal civil*, traducción española de la 3ª. ed., italiana. Prólogo y notas del profesor José Casáis y Santaló, 3a. ed., Madrid, Reus, 1925, p. 385.

²⁵⁶ Lomelí Enríquez, Narciso, “La competencia notarial en asuntos no contenciosos”, *Revista de Derecho Notarial*, Año I, núm. 123, México, Asociación del Notariado mexicano, A. C., junio de 2010, p. 265.

facilidades administrativas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para prevenir la propagación del virus COVID-19²⁵⁷ en el numeral cuarto del acuerdo de referencia señala:

Se exceptúa de la suspensión de términos y plazos referidos en el numeral primero del presente acuerdo la atención al público en las ventanillas y la realización de trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México en materia de desarrollo urbano, construcción y sector inmobiliario, así como las necesarias para el otorgamiento de instrumentos relacionados con inmuebles ante notarios públicos siguientes: expedición de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes vía telemática y constancias de folios, constancias de adeudos de predial y agua, certificados únicos de zonificación de uso de suelo, sábanas para acreditar el valor catastral, registro de avalúos comerciales en SIGAPRED, consulta de instrumentos notariales y expedición de copias certificadas y testimonios, apostilla y/o legalización de documentos. Por lo que la actividad pública en estas materias se realizará mediante un programa de citas y a través de medios electrónicos.

Aunque en fecha 31 de marzo de 2020 se publicó el acuerdo por el que se autoriza la suspensión de actividades de las notarías públicas de la ciudad del México, por el periodo comprendido del primero al treinta de abril de dos mil veinte, con motivo de la declaratoria de emergencia sanitaria en la ciudad de México por causa de fuerza mayor, para controlar, mitigar y evitar el contagio y propagación del covid-19, provocado por el virus SARS COV2 (coronavirus), los notarios continuaron con la prestación de servicios notariales a los usuarios, en particular los urgentes,

²⁵⁷ Al respecto véase el Acuerdo por el que se suspenden los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites y se otorgan facilidades administrativas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para prevenir la propagación del virus COVID-19, publicado el 20 de marzo de 2020 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

tales como testamentos, poderes, cotejos de documentos, autorizaciones para que menores salgan del país, y algún otro a juicio del notario.; en donde el consejo del colegio de notarios estableció un rol de guardias diarios.²⁵⁸

En ese sentido el segundo párrafo del artículo 1796 del Código Civil para la Ciudad de México establece que salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.²⁵⁹

Al actualizarse los hechos señalados en el párrafo anterior el Código Civil expresa a través del artículo 1796 Bis, que se debe pedir la modificación del contrato dentro de los de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada.²⁶⁰

Entonces podemos ver que ante los hechos suscitados por la pandemia por COVID-19, solo se contó con un término de 30 días para realizar la solicitud ante el juez en materia civil de la Ciudad de México, término que resulta inadecuado debido a que los contratantes que resintieron el daño en muchos de los casos no pudieron acudir ante los juzgados debido a que estos se encontraban cerrados. En ese sentido, atendiendo a que los notarios de todas las entidades federativas sí estuvieron brindando atención al público pudieron haber apoyado para la resolución de estos asuntos y de esta forma no se le vencieran los términos a los agraviados.

²⁵⁸ Al respecto véase el considerando cuarto del Acuerdo por el que se suspenden los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites y se otorgan facilidades administrativas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para prevenir la propagación del virus COVID-19, publicado el 20 de marzo de 2020 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

²⁵⁹ Al respecto véase el artículo 1796 de Código civil para la Ciudad de México <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/codigos#c%C3%B3digo-civil-para-el-distrito-federal>

²⁶⁰ Código Civil

5.9. Creación de un proceso judicial a la medida hasta el momento del evento extraordinario

España fue uno de los países que, ante la situación extraordinaria, imprevisible y que provocó excesiva onerosidad en los contratantes de tracto sucesivo, dictó las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del COVID-19, en el Real Decreto-Ley 11/2020, que a la letra dice:

La suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Asimismo, se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica. En este sentido, también se incorpora un nuevo programa de Ayudas al Alquiler al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo: el «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual» », y la creación, mediante acuerdo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO), de una línea de avales del Estado específica a la que podrán tener acceso todos aquellos hogares que puedan estar en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la expansión del COVID-19 y que no comportará ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante.²⁶¹

En definitiva, la medida anterior fue a favor de los arrendatarios de vivienda que la ley consideraba vulnerables. Adicionalmente al acuerdo mencionado, dictó el Real Decreto-Ley 15/2020, en donde estableció medidas para reducir los costes operativos de las Pymes y de los trabajadores autónomos, medidas para reforzar la

²⁶¹ Real Decreto-Ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Publicado en el BOE núm. 91, de 1 de abril de 2020, pp. 27885 a 27972 (88 págs.)

financiación empresarial, medidas para facilitar el ajuste de la economía y proteger el empleo, y medidas de protección a los ciudadanos:²⁶²

De este modo, las autoridades españolas dictaron medidas que paliaran los efectos del Real Decreto-Ley 463/2020, por el cual se determinó la suspensión de muchas actividades o bien la disminución del servicio al público y precisamente en estas medidas señalan la cláusula *rebus sic stantibus* la cual consideran procedente por considerar que se actualizaron todos los supuestos de la misma y ante ello se ordenó que las empresas que habían solicitado crédito con anterioridad a la pandemia podían acudir ante el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDA) a conceder aplazamientos de las cuotas de los préstamos concedidos en el marco de sus programas de subvenciones o ayudas reembolsables. En el entendido de que debían reunir ciertos requisitos como demostrar la pérdida de ganancias de un 75% en comparación con los tres meses anteriores a la pandemia.²⁶³

De manera similar, el Real Decreto-Ley 35/2020 de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio, tuvo como objeto paliar los efectos persistentes de la pandemia de COVID-19 y ordenó:

Que la falta o minoración de ingresos podía seguir manteniendo a los arrendatarios en la imposibilidad de cumplimiento del pago de la renta de los arrendamientos, poniendo en riesgo la continuidad de los negocios. Con base a esta necesidad, este real decreto articuló un nuevo procedimiento para que los arrendatarios que cumplieren determinados requisitos, en los arrendamientos de uso distinto de vivienda o arrendamientos de industria, pudiesen solicitar, ya no sólo una moratoria, sino también, una rebaja de la renta en caso de arrendadores grandes tenedores o empresas o entidades públicas.²⁶⁴

²⁶² Real Decreto-Ley 15/2020, de medidas urgentes y complementarias para apoyar la economía y el empleo. Publicado en el BOE núm. 112, de 22 de abril de 2020, pp. 29473 a 29531 (59 págs.)

²⁶³ *Vid.*, Preámbulo del Real Decreto-Ley 15/2020, de medidas urgentes y complementarias para apoyar la economía y el empleo. Publicado en el BOE núm. 112, de 22 de abril de 2020, pp. 29473 a 29531 (59 págs.)

²⁶⁴ *Vid.*, Departamento de Documentación de Iberley, Cláusula *rebus sic stantibus* paso a paso, Madrid, Colex, 2021, p. 51.

Los Reales Decretos hicieron ver los supuestos por los cuales procedería un descuento en la renta o bien el incumplimiento de la obligación de pagar, para no realizarlo sino en los meses en los que la situación volviera a la normalidad. Claro ejemplo de ello es el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo por el que se declaró estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria por el COVID-19, así como las normas aprobadas posteriormente, en las cuales se adoptaron medidas que implicaron la paralización forzosa de la mayoría de las actividades económicas del país y el confinamiento de la población.

En México sólo se dictaron acuerdos para hacer frente a la pandemia por cuestiones de salud, pero no se emitió ningún acuerdo referente a disminuir el impacto económico ante los pequeños y medianos empresarios que vieron sus negocios cerrados por algunos meses en el contexto de la pandemia.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

Conclusiones y recomendaciones

Teóricas

Esta investigación se circunscribe al área geográfica del estado de Tabasco, la cual tenía para el año 2022 una población de 2 402 598 habitantes²⁶⁵ y una Población Económicamente Activa (PEA) de 968 000 personas; dado que el municipio de Centro es el que concentra un mayor número de comercios y de viviendas de toda la entidad, fue el lugar seleccionado para aplicar los instrumentos de recolección de datos. Si bien, al cierre de negocios ocurrió de manera generalizada en todo el país, ya que en el periodo de mayo de 2019 a septiembre de 2020 se crearon 619 443 establecimientos comerciales pero se tuvieron que cerrar 1 010 857 a causa de los acuerdos de restricción que generaron esta debacle económico en el contexto de la pandemia de COVID-19.²⁶⁶

La pregunta detonante de esta investigación fue: ¿Cuáles son los principios que deben regir en los contratos de arrendamiento en Tabasco, ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que originan el incumplimiento de las obligaciones contractuales?

A lo largo de este trabajo se proporcionó una respuesta integral a tal pregunta, que permitió saber de qué forma se puede garantizar la equidad entre las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento.



²⁶⁵ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Comunicado de prensa núm. 269/22, 23 de mayo de 2022. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

²⁶⁶ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), *Estudio sobre la Demografía de los Negocios (EDN)*. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/edn/2020/doc/EDN2020Pres.pdf>

Para tal efecto, fue necesario analizar cómo funciona y cuáles son los alcances de la teoría de la imprevisión mediante el derecho comparado, en especial ante situaciones extraordinarias e imprevisibles que generan desequilibrio contractual, así como las soluciones que existen al respecto, y la postura que asumen al respecto los respectivos Códigos Civiles de distintos países. Así, se pudo constatar que a pesar de que la legislación civil de España omite la cláusula *rebus sic statibus*, la teoría de la imprevisión sí ha sido invocada por los tribunales y se ha constituido en jurisprudencia para la resolución de los asuntos que en ese sentido se presentan, al ordenar el juez la modificación de los contratos que se han otorgado en escenarios en los que la obligación contractual puede omitirse dadas las circunstancias. Así también, se revisó la legislación vigente en algunos estados de la república mexicana en donde este principio tiene carta de aceptación y cabal cumplimiento.

Aunado a lo anterior, se analizaron dos acuerdos emitidos por la autoridad federal de salud en relación con los arrendatarios de vivienda y los arrendatarios de locales comerciales. Asimismo, se examinaron los alcances de los acuerdos dictados por el secretario de Salud de México después de haberse decretado la emergencia sanitaria, y las consecuencias de las medidas de mitigación del contagio de OVID-19 mediante los programas *Quédate en casa*, *Home Office*, la determinación de las actividades no esenciales, así como la codificación de la gravedad del virus mediante un sistema de semáforos de alerta en cada entidad federativa, que a la larga llevó al cierre de 1 010 857 establecimientos comerciales.

Al revisar el Código Civil de Tabasco se halló que éste omite la teoría de la imprevisión y los principios que a tal teoría se asocian. En el contexto de la pandemia, este vacío legal vulneró los derechos de la parte afectada, ya que por circunstancias extraordinarias ajenas tanto al arrendador como al arrendatario, el segundo no pudo hacer uso del local arrendado ni generar ganancias que le permitieran hacer el pago correspondiente, por lo tanto, las partes no tenían claro a qué autoridades debían acudir para dirimir su conflicto.

Del mismo modo, al efectuar el estudio de casos, la investigación puso de relieve la importancia de la figura denominada *buena fe*, la cual el juez puede aplicar perfectamente al razonar sobre la existencia de situaciones extraordinarias e imprevisibles, como sucedió con la pandemia de COVID-19, durante la cual muchos arrendatarios padecieron la excesiva onerosidad de las rentas de los locales en donde ofrecían sus servicios y desempeñaban sus principales actividades económicas. Esos arrendatarios experimentaron el difícil cumplimiento de sus obligaciones, al haber cambiado las circunstancias iniciales una vez haberse declarado la propagación del virus y el cese de ciertos giros comerciales que las autoridades sanitarias decretaron como no esenciales. Con el objeto de que el juez resolviera en sentencia la reducción de la prestación, los arrendatarios debieron comprobar que al cerrar sus negocios no tuvieron entradas económicas que les permitieran pagar sus obligaciones.

Metodológicas

La hipótesis de investigación fue confirmada: en Tabasco los contratos de arrendamiento no son susceptibles de modificación en situaciones extraordinarias e imprevisibles. Urge crear mecanismos en los que se apliquen los principios jurídicos capaces de establecer el equilibrio en las negociaciones, puesto que este vacío legal deriva en la violación de derechos fundamentales tan importantes como el acceso a la administración de justicia.

Recomendaciones

Como resultado de la exploración de la teoría de la imprevisión y el trabajo empírico desarrollado en la presente investigación, se propone la inserción de la teoría de la imprevisión en el Código Civil para el Estado de Tabasco y la creación de Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos —como la mediación y la conciliación— para dirimir problemas que atañen a los contratos de arrendamiento.

También se recomienda al Estado reconocer y ampliar las facultades de los notarios públicos para fungir como mediadores o conciliadores en los conflictos que se deriven de la aplicación de los contratos de arrendamiento.

De igual forma, se sugiere, dada su utilidad práctica y flexibilidad, disponer lo necesario para la impartición de justicia a través de los medios virtuales, sobre todo, cuando se está ante una eventualidad de situación extraordinaria que cause perjuicio en un contrato de tracto sucesivo, para que las partes puedan acceder a la justicia aunque no sea de manera presencial, lo que reforzaría la certeza jurídica en la administración de justicia.

A continuación, se expone de manera sintética las siguientes consideraciones:

1. En el mundo se suscitan constantemente acelerados cambios, sin embargo, el anuncio hecho el 11 de marzo de 2020 por Tedros Adhanom Ghebreyesus, director general de la OMS, respecto de la alarmante propagación de la enfermedad de COVID-19, declarada como pandemia, y las consecuencias de los acuerdos de restricción por emergencia sanitaria que cada país tuvo que dictar para tratar de contener la enfermedad, nos tomó por sorpresa, causó estragos económicos y, por ende, afectó el equilibrio de las prestaciones entre las partes en los contratos de renta de local comercial que fueron firmados en condiciones de normalidad, pero cuyo cumplimiento fue imposible al hacerse excesivamente onerosos, dadas las condiciones de inestabilidad económica propiciadas por la letal enfermedad.
2. La teoría de la imprevisión, que prevé el reequilibrio de las prestaciones tal y como existían al momento de celebrar el contrato, no está estipulada en el Código Civil para el Estado de Tabasco, lo que dificulta su invocación ante una situación extraordinaria como la pandemia por COVID-19.
3. La falta de normatividad jurídica deja a los afectados en estado de incertidumbre jurídica, al no encontrar ni los mecanismos jurídicos ni las políticas públicas que los auxilien cuando ocurran eventos extraordinarios, imprevisibles, y excesivamente onerosos para uno de los contratantes, perdiéndose con tal omisión el principio de igualdad jurídica que debe prevalecer en las obligaciones contractuales.

4. La aplicación de la teoría de la imprevisión posibilita el reequilibrio contractual y establece la igualdad jurídica entre las partes, de acuerdo con cada caso en particular, la buena fe y la igualdad.
5. La importancia de la aplicación de la teoría de la imprevisión hace plausible el principio de *salvar el negocio jurídico*, pues aquella no tiene la intención expresa de anular un contrato o de declarar su nulidad relativa sino por el contrario, contribuye a recuperar las condiciones en que se había celebrado originalmente el contrato, pero esta vez en igualdad jurídica, a pesar de que haya sobrevenido una situación extraordinaria, imprevisible y excesivamente onerosa.
6. Es patente que existe la necesidad, por parte de los afectados, de que puedan recurrir para resolver sus problemas, a los Medios Alternativos de Solución de Conflictos, específicamente la mediación y conciliación, así como a una regulación jurídica y políticas públicas eficientes.
7. Es imperativo establecer la conciliación y la mediación notarial como una solución viable a los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento.
8. Al instituir la figura de la imprevisión en la legislación civil estatal en los contratos de tracto sucesivo, es menester que se omita un límite temporal preciso para poder presentar la demanda para la renegociación contractual, toda vez que de existir una situación extraordinaria no se puede saber con exactitud cuánto tiempo duraría ésta.
9. Se debe habilitar la modalidad de impartición de justicia por medios virtuales, aprovechando para ello las tecnologías de la información y la comunicación, para llegar a la conciliación y dar solución a los conflictos derivados de contratos de arrendamiento, ya que esta medida contribuiría a desahogar los asuntos de manera rápida y expedita, sin saturar los juzgados.
10. Por último, se debe evitar confundir la renegociación o modificación contractual con las figuras de caso fortuito o de fuerza mayor, ya que estas dos últimas son excluyentes de responsabilidad y no un principio de derecho, como lo es la teoría de la imprevisión.

Referencias

Bibliografía

ACEDO PENCO, Ángel, *Derecho de contratos: cuasicontratos y responsabilidad extracontractual*, España, Dykinson, 2011.

ADAN DOMENECH, Federico, *La cláusula rebus sic stantibus y su problemática procesal*, Madrid, Wolters Klower, 2021.

AZÚA REYES, Sergio, *Teoría general de las obligaciones*, 3ª ed., México, Porrúa, 2017.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones civiles*, 5ª. ed., México, Oxford, 1999.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6ª. ed., México, Oxford, 2017.

BELTRÁN LARA, Miguel Ángel, *Apuntes en torno a la responsabilidad civil*, México, Biblioteca jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 2017.

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, 21a. ed., México, Porrúa, 2009, p. 71.

CASTAÑEDA HERNÁNDEZ, Mireya, *El principio pro persona ante la ponderación de derechos*, México, CNDH, 2017.

CHIOVENDA, Giuseppe, *Principios de derecho procesal civil*, traducción española de la 3ª. ed., italiana. Prólogo y notas del profesor José Casáis y Santaló, 3a. ed., Madrid, Reus, 1925.

CHIRINO CASTILLO, Joel, "Teoría de la Imprevisión". En DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo y SÁNCHEZ BARROSO, José Antonio (Coords.), *Conmemoración de los 80 años de vigencia del Código Civil*, México, Facultad de Derecho de la UNAM/Colegio de Profesores de Derecho Civil, 2012, pp. 319-324.

COLÍN AMBROSIO y CAPITANT, Henry, *Curso elemental de derecho civil*, t. III, Madrid, Reus, 1960.

COMPAGNUCCI DECASO, Rubén, *El negocio jurídico*, Buenos Aires, Astrea, 1992.

CONTRERAS VACA, Francisco, *Derecho procesal*, México, Oxford, 1999.

- CORTÉS, Jaime y ÁLVAREZ, Sonia del Carmen, *Manual de redacción de tesis jurídicas*, México, Amate, 2017.
- CORRAL TALCIANI, Hernán, Curso de Derecho Civil. Parte General, Santiago, Thomson Reuters, Col. Tratados y Manuales, 2018, pp. 31-32.
- DE LA MADRID ANDRADE, Mario, *Los contratos civiles*, México, Oxford University Press, 2021.
- DEL RIVERO DEL RIVERO, José Alberto y ROMERO PÉREZ, Miguel Alberto, *La vivienda como derecho constitucional*, México, UJAT, 2018.
- DIEZ PICAZO, Luis, *Fundamentos de derecho civil*, Madrid, Tecnos, 1970.
- DURAND DE SANJUAN, Erick Alberto, La mediación en conflictos de arrendamiento y sus presupuestos procesales, México, Tirant lo Blanch, 2018.
- FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón, *Introducción a la responsabilidad civil*, Perú, Pontificia Universidad de Perú, 2020.
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170701/46%20Introducci%c3%b3n%20a%20la%20responsabilidad%20civil%20con%20osello.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, "Alteración de circunstancias e incumplimiento de obligaciones contractuales. Algunos conceptos clave". En Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et al.* (Coords.), *Cuestiones jurídicas en torno a la cláusula rebus sic stantibus*, España, Wolters Kluwer, 2020.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Teoría de las obligaciones*, 3ª. ed., México, Porrúa, 2015.
- GALLEGOS SÁNCHEZ, Gabriela, *La protección jurídica de los migrantes ambientales: vulnerabilidad y políticas públicas*, México, UJAT, 2017.
- GARCÍA ALONSO, Juan Carlos, *Derecho civil III. Teoría general del contrato y sus efectos jurídicos*, México, Flores Editor, 2016.
- GRAHAM ZAPATA, Luis Felipe, *COVID-19. La enfermedad que cambió mi vida*, México, Gapa S. A. de C. V., 2022.
- GONZÁLEZ MARTÍN, Nuria (Coord.), *Emergencia sanitaria por Covid-19: reflexiones desde el derecho (I)*, Serie Opiniones Técnicas sobre Temas de

- Relevancia Nacional, núm. 14, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2020.
- GONZÁLEZ MARTÍN, Nuria (Coord.) *Emergencia sanitaria por Covid-19: reflexiones desde el derecho (II)*, Serie Opiniones Técnicas sobre temas de relevancia nacional, núm. 15, México, IJ-UNAM, 2020.
- GONZÁLEZ MARTÍN, Nuria; y NAVARRO SÁNCHEZ, Fernando (Coords.) *Emergencia sanitaria por Covid-19: Medios Alternos de Solución de Conflictos (MASC)*, Serie Opiniones Técnicas sobre Temas de Relevancia Nacional, núm. 14, México, IJ-UNAM, 2020.
- GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 15ª. ed., México, Porrúa, 2005.
- HERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ, Enma Estela y PÉREZ FUENTES Gisela María, *La jurisdicción voluntaria en el derecho notarial*, México, Novum, 2013.
- LEGUETTE, Yves, TERRÉ, François, CAPITANT, Henry et CHÉNEDÉ, François *et al.*, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile T2. Obligations, contrats spéciaux, sûretés*, 13a. ed., Paris, Dalloz, 2015.
- LOMBARDI, Luigi, *Dalla 'fides' alla 'bona fides'*, Milano, Giuffrè, 1960.
- MAPES MALDONADO, Pablo, *Los contratos y la teoría de la imprevisión, el comportamiento de los contratos frente a la pandemia de COVID-19*, México, Tirant lo Blanch, 2022, p. 70
- MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz María, *La regulación de los efectos que sobre el contrato despliega una excesiva onerosidad sobrevenida en el derecho comparado y en los textos internacionales*, Madrid, Civitas, 2017.
- MÉJÁN CARRER, Luis Manuel C., *Contratos civiles. Ayuda de memoria*, México, Oxford, 2016.
- MUÑOZ, Edgardo y VAZQUEZ CABELLO, Rodolfo, *El renacimiento del derecho de daños en México. Un análisis comparativo*, México, Tirant lo Blanch, 2019.
- ROBLES FARÍAS, Diego, *Teoría general de las obligaciones*, México, Tirant lo Blanch, 2022.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil. Contratos*, 27ª. ed., México, Porrúa, 2001.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Porrúa, 2020.

- SÁNCHEZ BARROSO, José Antonio (Coord.), *Cien años de derecho civil en México 1910-2010*, México, Colegio de Profesores de la Facultad de Derecho de la UNAM, 2011.
- SÁNCHEZ-CORDERO DÁVILA, Jorge A., *Introducción al derecho mexicano. Derecho civil*. Tomo I, México, IJ-UNAM, Serie A. Fuentes b) Textos y Estudios Legislativos, núm. 39, 1983, p. 732.
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/598/1.pdf>
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos civiles*, 25a. ed., México, Porrúa, 2013.
- SERRANO DE NICOLÁS, Ángel, "Fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del Covid-19". En Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et al.*, *Cuestiones jurídicas entorno a la cláusula rebus sic stantibus*, España, La Ley, 2020.
- SANTIAGO NINO, Carlos, *Ética y derechos humanos. Un ensayo de fundamentación*, Buenos Aires, Astrea, Col. Filosofía y Derecho, núm. 15, 1989.
- SÁNCHEZ GARCÍA, Jesús (Dir.), "Cláusula *rebus sic stantibus*", *V/Lex*, 2021.
- VÉLEZ VÉLEZ, Hernán, "¿Diversas concepciones sobre la configuración de la responsabilidad civil?, ¿concepciones específicas sobre la configuración de la responsabilidad civil diferentes a la de "hecho ilícito-causalidad-daño se presentan en el derecho privado?", *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, vol. 46, núm. 125, 2016, pp. 411-441.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1514/151448833008>
- VILLASMIL, B., Fernando, *Los principios fundamentales y las cuestiones previas en el nuevo Código de Procedimiento Civil*, Maracaibo, Lithobinder, 1986.
- WITKER VELÁSQUEZ, Jorge, *Hacia una investigación jurídica*, México, Porrúa/Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, 2019.
- YZQUIERDO TOLSADA, Mariano, *Sistema de responsabilidad civil contractual y extracontractual. Parte General: Delimitación y especies. Elementos. Efectos o consecuencias*, Madrid, Dykinson, 2019.

Hemerografía

ARAIZA HERNÁNDEZ, Jaime, "Pandemia, controversias mercantiles y derechos fundamentales: teoría de la imprevisión", Derecho en Acción, CIDE. <https://derechoenaccion.cide.edu/pandemia-controversias-mercantiles-y-derechos-fundamentales-teoria-de-la-imprevision/>

CÁRDENAS, MIRANDA, Elva Leonor, "Efectos de la pandemia por el virus SARS-COV2 (COVID-19) en los contratos civiles de carácter sucesivo", en ADAME GODDARD, Jorge; GONZÁLEZ MARTÍN, Nuria; y VELÁZQUEZ ARROYO, Laura Mercedes (Coords.), *Emergencia sanitaria por COVID-19*, México, IJ-UNAM, 2020. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bvj/libros/13/6426/1.pdf>

CASTAÑEDA RIVAS, María Leoba, "La imprevisión en los contratos: La cláusula *rebus sic stantibus* como excepción al principio *pacta sunt servanda*", *Revista de la Facultad de derecho de México*, México, UNAM, tomo LXII, vol. 62, núm. 258, julio-diciembre de 2103. <https://www.revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/60729>

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro *et al.*, *Cuestiones jurídicas en torno a la cláusula rebus sic stantibus*, España, Wolters Kluwer, 2020.

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro, "Efectos jurídicos del coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda para estudiantes", *Guía práctica Efectos del coronavirus (Covid-19)*, Wolters Kluwer, 2020.

GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Teoría de las obligaciones*, México, Porrúa, 2015.

GARCÍA ALONSO, Juan Carlos, *Derecho civil III. Teoría general del contrato y sus efectos jurídicos*, México, Flores Editor, 2016.

GARCÍA CARACUEL, Manuel, "La doctrina francesa de la imprevisión", *V/Lex*. <https://vlex.es/vid/doctrina-francesa-imprevision-564557046#:~:text=En%20el%20Derecho%20franc%C3%A9s%20y,teor%C3%ADa%20de%20la%20imprevisi%C3%B3n%22%20344>

INTERNATIONAL CHAMBER OF COMMERCE (ICC), "Cláusula de fuerza mayor de la ICC ("Cláusula") (Forma Extensa)", marzo de 2020. http://www.iccspain.org/wp-content/uploads/2020/05/ICC_ForceMajeure_Hardship_Clauses_March2020_SPA1.pdf

INTERNATIONAL CHAMBER OF COMMERCE, "Cláusulas de fuerza mayor y de onerosidad excesiva (*hardship*) de la ICC", marzo de 2020. <https://www.cocin->

cartagena.es/wp-content/uploads/2020/05/ICC_Clausula_de_Fuerza-Mayor_-Hardship_Marzo_2020.pdf

JACINTO URANGA, Alejandra, “El derecho a la vivienda ante la crisis del Covid-19”, *Revista Otrrosi.net.*, España, 2002.

LOMELÍ ENRÍQUEZ, Narciso, “La competencia notarial en asuntos no contenciosos”, *Revista de Derecho Notarial*, Año I, núm. 123, México, Asociación del Notariado mexicano, A. C., junio de 2010.

MARTÍN, Adriana y AGÜERA, Sergio, “La cláusula *rebus sic stantibus* y otras fórmulas alternativas utilizadas en la jurisprudencia”, *Aranzadi Insings*, núm. 1, 2014, pp. 1-9. <https://www.perezllorca.com/actualidad/articulo/la-clausula-rebus-sic-stantibus-y-otras-formulas-alternativas-utilizadas-en-la-jurisprudencia/>

MOCHOLÍ, Esther, “Análisis de la evolución jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*. Su posible aplicación tras la pandemia COVID-19”. En Fuentes-Lojo Rius, Alejandro *et al.*, *Cuestiones jurídicas entorno a la cláusula rebus sic stantibus*, Madrid, La Ley, 2020.

MOLL DE ALBA, Chantall, “¿Es la cláusula «*rebus sic stantibus*» la solución a todos los problemas del Covid-19?”, *Diario La Ley (Estudios Doctrinales)*, núm. 9668, 2020.

MOMBERG, Rodrigo, “La obligación del arrendamiento durante la pandemia por Coronavirus”, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. <https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-delarrendatario-durante-la-pandemia-por-coronavirus.pdf>

PASOS CASTRO, Ricardo, “La respuesta del derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia COVID-19”, *Revista de Derecho Civil*, España, vol. VII, núm. 2 especial, mayo de 2020.

PLATERO ALCÓN, Alejandro, “La COVID-19 como factor determinante en la resurrección de la cláusula *rebus sic stantibus*: análisis de su aplicabilidad en la situación actual”, *Revista de la Facultad de Derecho de México*, vol. 70, núm. 278-2, 2018.

RICO ÁLVAREZ, Fausto y GARZA BANDALA, Patricio, “El pensamiento de Séneca, Cicerón, San Agustín de Hipona y Santo Tomás de Aquino”. En *Teoría general de las obligaciones*, México, Porrúa, 2005.

SÁNCHEZ GARCÍA, Jesús y Pérez Daudi, Vicente, Cláusula *Rebus sic Stantibus*", Pamplona, *Vlex*, 2021.

SOLER SUÁSTEGUI, Rafael y RAMÍREZ ESCAMILLA, Javier, "El COVID-19 y la teoría de la imprevisión", *Revista Académica de la Facultad de Derecho de la Universidad La Salle*, núm. 2, 2020, pp. 233-24. <https://repositorio.lasalle.mx/handle/lasalle/1698>

TRABUCHI, Alberto, "Instituciones de derecho civil", trad. de Luis Martínez Calcerrada, Madrid, *Revista de Derecho Privado*, 1967.

VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique; ROSENVALD, Nelson; y TORRES MALDONADO, Andrei, "La pandemia de COVID-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual", *Acta Bioética*, núm. 1, vol. 26, mayo de 2020. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1726-569X2020000100029

Acuerdos, Decretos, Declaraciones, Planes, Informes y Casos de la Corte IDH

Cámara Nacional de Comercio, sección Tabasco, "Reporta CANACO el cierre de 1677 Mipymes de Tabasco en 2020", XEVT, 29 de diciembre de 2020. <https://www.xevt.com/tabasco/reporta-canaco-el-cierre-de-1677-mipymes-de-tabasco-en-2020/129394>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), "Medición de la pobreza. Evolución de las líneas de pobreza por ingresos, 2020". coneval.org.mx/Medición/MP/Paginas/Lineas-de-bienestar-y-canasta-basica.aspx

Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH), *Artavia Murillo y otros vs. Costa Rica*, *Artavia Murillo y otros vs. Costa Rica*, 28 de noviembre de 2012. https://www.corteidh.or.cr/cf/Jurisprudencia2/ficha_tecnica.cfm?nid_Ficha=235

Diario Oficial de la Federación. Decreto que modifica la Constitución del 18 de junio de 2008. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref_180_18jun08.doc

- Gobierno del Estado de Tabasco, Decreto por el que se establecen medidas y acciones extraordinarias de inmediata ejecución para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-COV2 (COVID-19), *Periódico Oficial del Estado*, Época 7A., Extraordinario, Edición 193, del 14 de diciembre de 2020. <https://tabasco.gob.mx/PeriodicoOficial/descargar/1891>
- Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT), Principios sobre los Contratos Comerciales. <https://www.unidroit.org/spanish/principles>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo Nueva Edición (ENOE), México, INEGI, 2020. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enoe/15ymas/doc/enoe_n_presentacion_ejecutiva_trim3_2020.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), “Estudio sobre la demografía de los negocios (EDN) 2020”. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/edn/2020/doc/EDN2020Pres.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEGI), “Encuesta sobre el impacto económico generado por COVID-19 a las empresas en México”. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ecovidie/2020/doc/presentacion_ECOVIDIE.pdf
- Organización Mundial de la Salud (OMS), 2019. [who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=Cj0kCQIA5bzBRDARIsABjt4niYKB3wBweHKyJa2Tod5Ui-QYErubOcZe2JAHQ](https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019?gclid=Cj0kCQIA5bzBRDARIsABjt4niYKB3wBweHKyJa2Tod5Ui-QYErubOcZe2JAHQ)
- Organización Mundial de la Salud (OMS), Alocución de apertura dl Director General de la OMS en la rueda de prensa sobre la COVID-19 celebrada el 11 de marzo de 2020. <https://www.who.int/es/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>
- Organización de las Naciones Unidas (ONU), Declaración Universal de los Derechos Humanos. Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU), Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Adoptado y abierto a la firma de ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200, A XXI, de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor el 03 de enero de 1976. Serie de Tratados, vol. 993. <https://www.refworld.org.es/docid/4c0f50bc2.html>

Organización de las Naciones Unidas (ONU)/Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CEPAL), *Informe sobre el impacto económico en América Latina y el Caribe de la enfermedad por coronavirus (COVID-19)*, CEPAL, 2020. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/45602-informe-impacto-economico-america-latina-caribe-la-enfermedad-coronavirus-covid>

Presidencia de la República, Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PNUD), México, 2019. <https://lopezobrador.org.mx/wp-content/uploads/2019/05/PLAN-NACIONAL-DE-DESARROLLO-2019-2024.pdf>

Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS CoV2 (COVID-19). DOF: 24/03/2020. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590339&fecha=24/03/2020#gsc.tab=0

Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS CoV-19, DOF: 31/03/2020. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020#gsc.tab=0

Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se modifica el similar por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el SARS-CoV2. DOF: 21-04-2020. https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5592067&fecha=21/04/2020#gsc.tab=

Secretaría de Gobernación (SEGOB), Acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforos por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de las actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias, DOD 15/05/2020. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5593313&fecha=14/05/2020#gsc.tab=0

Secretaría de Gobernación (SEGOB), Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, *Diario Oficial de la Federación*, Ciudad de México, 30 de abril de 2019. https://siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/10042_0.pdf

Secretaría de Salud (SSA), "Informe técnico diario Covid-19 México". https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/614399/Comunicado_Tecnico_Diario_COVID-19_2021.02.05.pdf

Legisgrafía

Administración Pública del Distrito Federal, Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 22 de enero de 2010. <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo43640.pdf>

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Código Civil Federal. Nuevo Código publicado en el *Diario Oficial de la Federación* en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928. Última reforma publicada DOF: 11-01-2021. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_110121.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, DOF: 05-02-1917. Última reforma publicada DOF 18-11-2022. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Código Civil Alemán y Ley de Introducción al Código Civil, trad. de Albert Lamarca Marqués. <https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788415948582.pdf>

Código Civil Portuguê, Decreto Lei No. 47 344, de 25 de Novembro de 1966. <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/Código+Civil.pdf/2e6b3d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>

Congreso del Estado de Aguascalientes, Código Civil del Estado de Aguascalientes, Suplemento No. 49 del *Periódico Oficial del Estado*. Última Reforma publicada en la Primera Sección del *Periódico Oficial del Estado*, el lunes 17 de octubre de 2022. <https://eservicios2.aguascalientes.gob.mx/NormatecaAdministrador/archivos/EDO-4-1.pdf>

Congreso del Estado de Chihuahua, Código Civil del Estado de Chihuahua, *Periódico Oficial del Estado* No. 24 del 23 de marzo de 1974. Última Reforma POE 2022-06-25, No. 51

Congreso del Estado de Coahuila de Zaragoza, Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, *Periódico Oficial del Estado*, del viernes 25 de junio de 1999. Última reforma publicada en el Periódico Oficial del 3 de agosto de 2021, Artículo 2147. https://www.coahuilatrasmis.gob.mx/codigos/documentos_codigo/CODIGO%20CIVIL%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20COAHUILADE%20ZARAGOZA

Congreso del Estado de México, Código Civil para el Estado de México, *Periódico Oficial Gaceta de Gobierno*, del 29 de diciembre de 1956. Última reforma el 17 de agosto de 2021. <https://legislacion.edomex.gob.mx/node/924>

Congreso del Estado de Guanajuato, Código Civil del Estado de Guanajuato, *Periódico Oficial del Estado*, del 14 de mayo de 1967. Última reforma 27 de mayo de 2022.
https://finanzas.guanajuato.gob.mx/doc/mrf/CCG_REF_08_12_2022.pdf

Congreso del Estado de Guerrero, Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero, *Periódico Oficial del Gobierno del Estado*, del 2 de marzo de 1993. Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha viernes 27 de agosto de 2021.
<https://congresogro.gob.mx/legislacion/codigos/ARCHI/CODIGO-CIVIL-DEL-ESTADO-LIBRE-Y-SOBERANO-DE-GUERRERO-358-2021-09-01.pdf>

Congreso del Estado de Jalisco, Código Civil del Estado de Jalisco, *Periódico Oficial del Estado*, del 27 de febrero de 1935. Última reforma 10 de septiembre de 2022.
https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco_3.pdf

Código Civil para el Estado de Quintana Roo, *Periódico Oficial del Estado*, 8 de septiembre de 1980, del 7 de septiembre de 2022.
<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfArticuladoFast.aspx?q=hTF27+Bm22HmIOkLTZzDmxi+22MdRZYxl/hlN3We044sT5Jtuboc+u9cvlmx7ZPyeUEOsy7w9wXmibnYYKq2PA==>

Congreso del Estado de Morelos, Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, *Periódico Oficial del Estado*, del 26 de septiembre de 1945. Última reforma publicada en el Periódico Oficial el 3 de septiembre de 2017.
http://www.transparenciamorelos.mx/sites/default/files/CODIGO%20CIVIL%20DEL%20ESTADO%20DE%20MORELOS_0.pdf

Congreso del Estado de San Luis Potosí, Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, *Periódico Oficial del Estado*, del 18 de abril de 1946. Última reforma 22 de junio de 2021.
http://www.congresosanluis.gob.mx/sites/default/files/umload/legislacion/codigos/2022/Codigo_Civil_del_Estado_de_San_Luis_Potosi_02_Dic_2022_compressed.pdf

Congreso del Estado de Sinaloa, Código Civil para el Estado de Sinaloa, *Periódico Oficial del Estado*, del 25 de julio de 1940. Última reforma 11 de marzo de 2022.
<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfArticuladoFast.aspx?q=jo1MZB7Tk4MkDjL7X1mKvbmLBZFiMkIBvalJJ1M6+kUX/oTj4b+MN+uMooQypOrAE7GlxHg7ObZH8u7wetvi/w==>

Congreso del Estado de Tamaulipas, Código Civil para el Estado de Tamaulipas, *Periódico Oficial del Estado*, del 10 de enero de 1987. Última reforma POE No.

9-EV, 2023-01-19. http://www.po.tamaulipas.gob.mx/wp-content/uploads/2023/01/Codigo_Civil.pdf

Congreso del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, *Suplemento Especial de la Gaceta Oficial*, del 15 de septiembre de 1932. Última reforma el 13 de junio de 2022. <https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfArticuladoFast.aspx?q=FaHf/ZCcCGTRH7BTx0eHtGMjjusGNySWCFMSqR46xo+YSfj/qtDJ9Eg3+rAO8Hh4qsPuqbWUfbV6vOcym73fvg==>

Congreso del Estado de Tabasco, Código Civil para el Estado de Tabasco, *Periódico Oficial del Estado*, 09 de abril de 1997. Última reforma el 23 de marzo de 2022. <https://congresotabasco.gob.mx/wp/wp-content/uploads/2019/11/Codigo-Civil-para-el-Estado-de-Tabasco-1.pdf>

Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina aprobado por la Ley 26.994. Promulgado según el decreto 1795/2014 publicado el 8 de octubre de 2014.

Principios de Derecho Europeo de los Contratos, Partes I y II (Revisadas), Preparadas para la Comisión de Derecho europeo de los contratos. Presidente: Profesor Ole Lando, trad. del texto de los artículo publicado en Lando Beale (Eds.), *Principles of European Contract Law International*, La Haya, 2000, pp.23-24. <https://internationalcontracts.net/documentos-derecho-internacional/Principios-del-Derecho-Contractual-Europeo.pdf>

Real Decreto-Ley 8/2020, de fecha 17 de marzo de 2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. BOE-A-2020-3824. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/17/8/consolidado.pdf>

Real Decreto-Ley 11/2020, de fecha 31 de marzo de 2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. BOE-A-2020-4208. <https://www.bo.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/consolidado.pdf>

Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: II.1o. C.158 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, tomo VII, Enero de 1998.

Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: III.2o.C.12 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo VIII, Septiembre de 1998.

- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I. 8o.C.J/14, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XV, Mayo de 2002.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis XXIV.1o.2 K (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, I. X, Tomo 3, Julio de 2012.
https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: XI.1o.A.T.2 K, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Libro XII, Tomo 3, Septiembre de 2012, p. 1723.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis: VII.3o.C.35 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XVII, Febrero de 2013.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.4o.A.9 K (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo VIII, Abril de 2013.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis 1a. LII/2014 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo I, Febrero de 2014.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Contradicción de Tesis 350/2013. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 7, Junio de 2014, Tomo I.
<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/ejecutoria/25106>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: 1a. CDXXV/2014 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo I, 13 de Diciembre de 2014.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis I. 11º. C. 70 C (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Tomo III, Febrero de 2015.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis: 1a./J. 126/2017 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo I, Diciembre de 2017.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis XI.1o.A.T.35 K (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo III, Noviembre 2018.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis I.3o.C358 C (10a.), Instancia: Primera Sala, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época Libro 73, tomo II, Diciembre de 2019.

Tesis I.3o.C.6 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, 11 de marzo de 2022.

Tesis I.3o.C.7 C11a., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, Tomo IV, 18 de marzo de 2022.

Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), Tesis 1.5o.C.39 C (11a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Undécima Época, 10 de febrero de 2023.

Documentos oficiales

Cámara de Diputados. LXIV Legislatura, Plan Nacional de Desarrollo 2019-2020. Anexo XVIII-Bis, *Gaceta Parlamentaria*, Martes 30 de abril, p. 85. <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/64/2019/20190430-XVIII-1.pdf>

Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024, Gobierno del Estado de Tabasco.

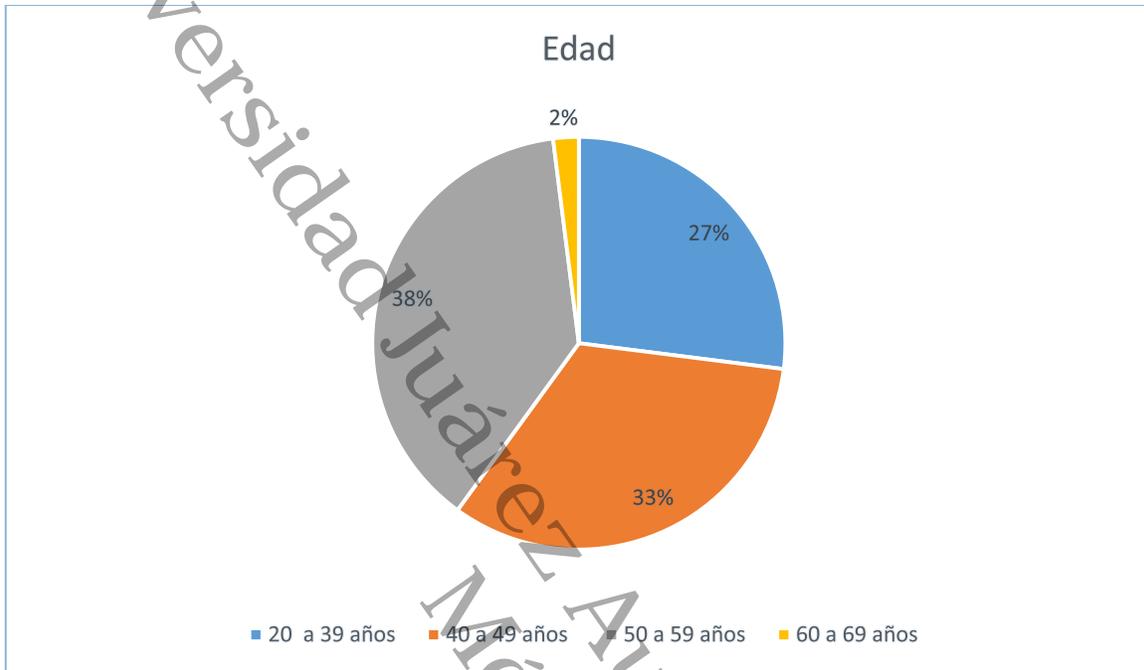
Sentencia 01/2021 del Juzgado de Primera Instancia con sede en Barcelona, España, de fecha 8 de enero de 2021.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

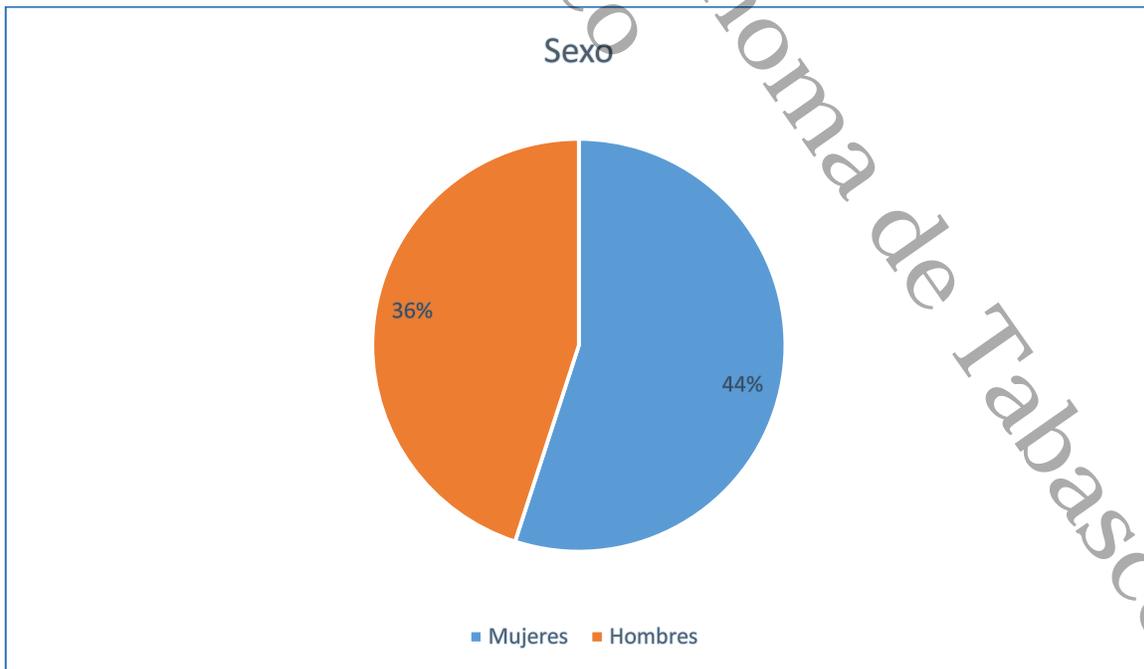
ANEXOS

GRÁFICAS

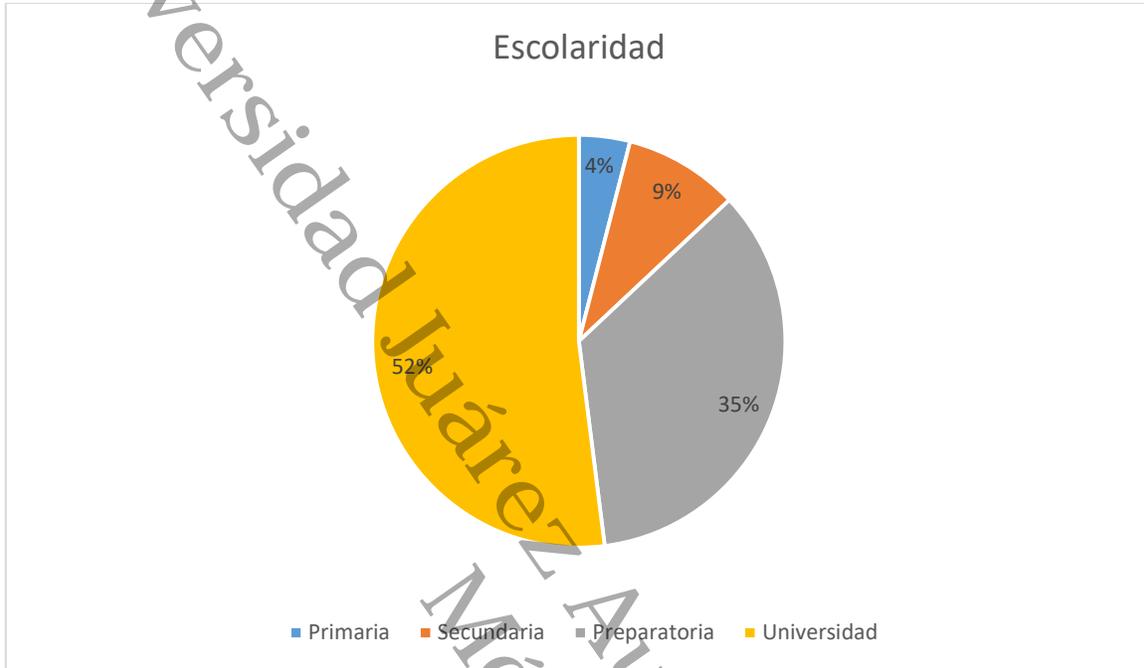
Gráfica 1. Edad de los encuestados



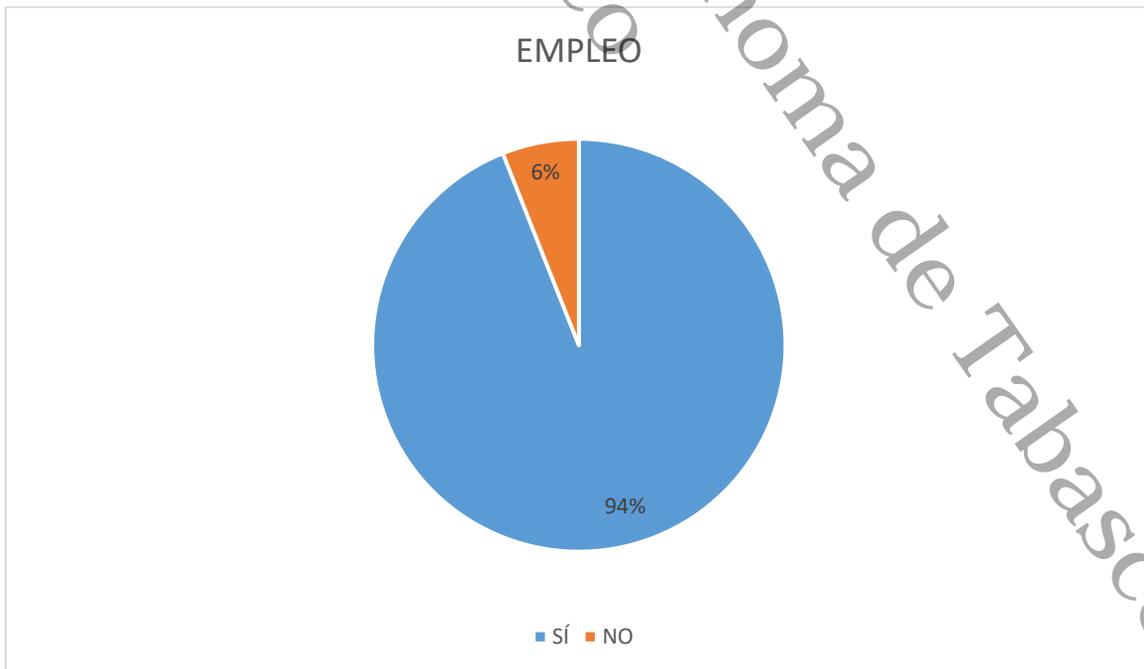
Gráfica 2. Sexo de los encuestados



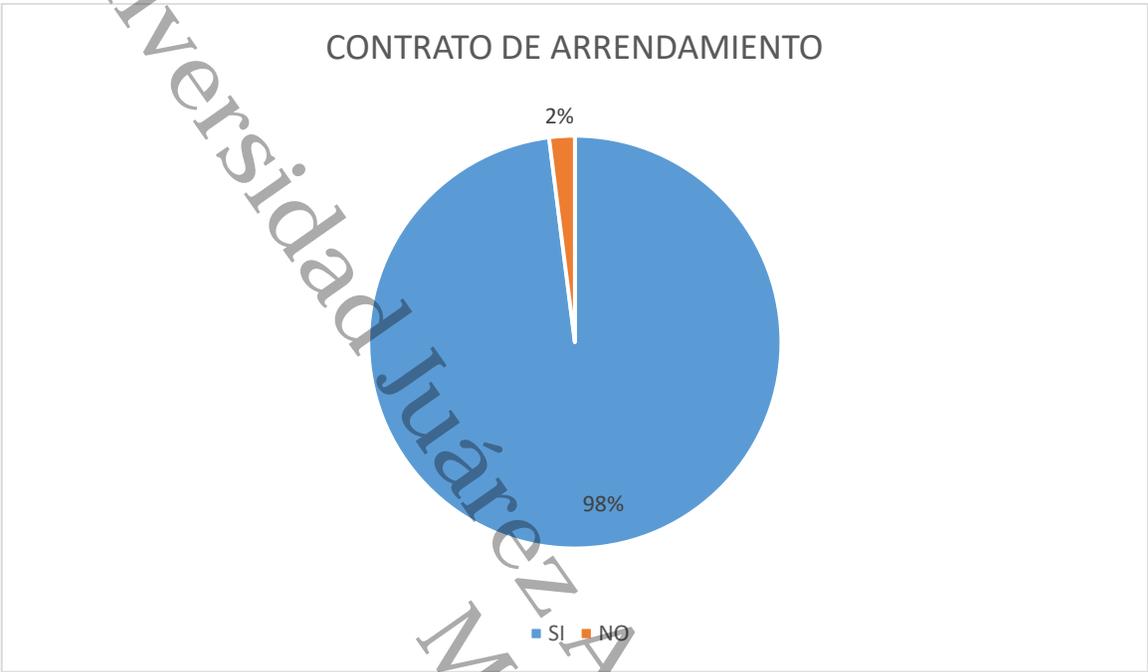
Gráfica 3. Escolaridad



Gráfica 4. ¿Actualmente cuenta con empleo?



Gráfica 5. ¿Usted efectuó un contrato de arrendamiento para establecer su local comercial?



6. ¿Qué tipo de contrato de arrendamiento acordó?



Gráfica 7. ¿Cuánto tiempo lleva arrendando este local?

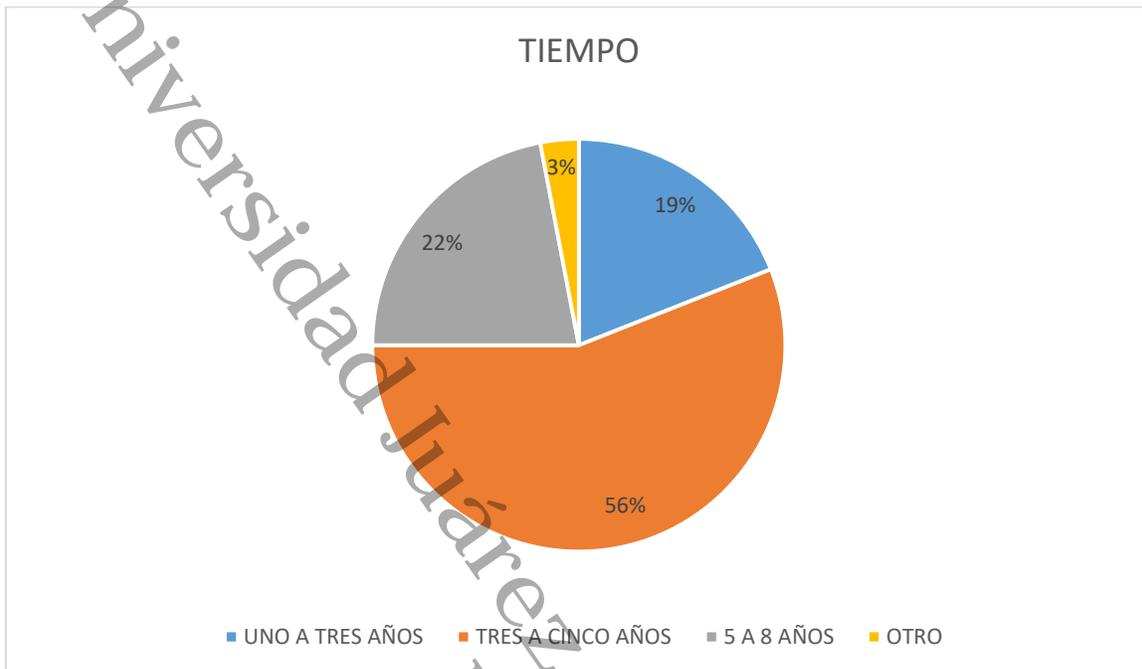
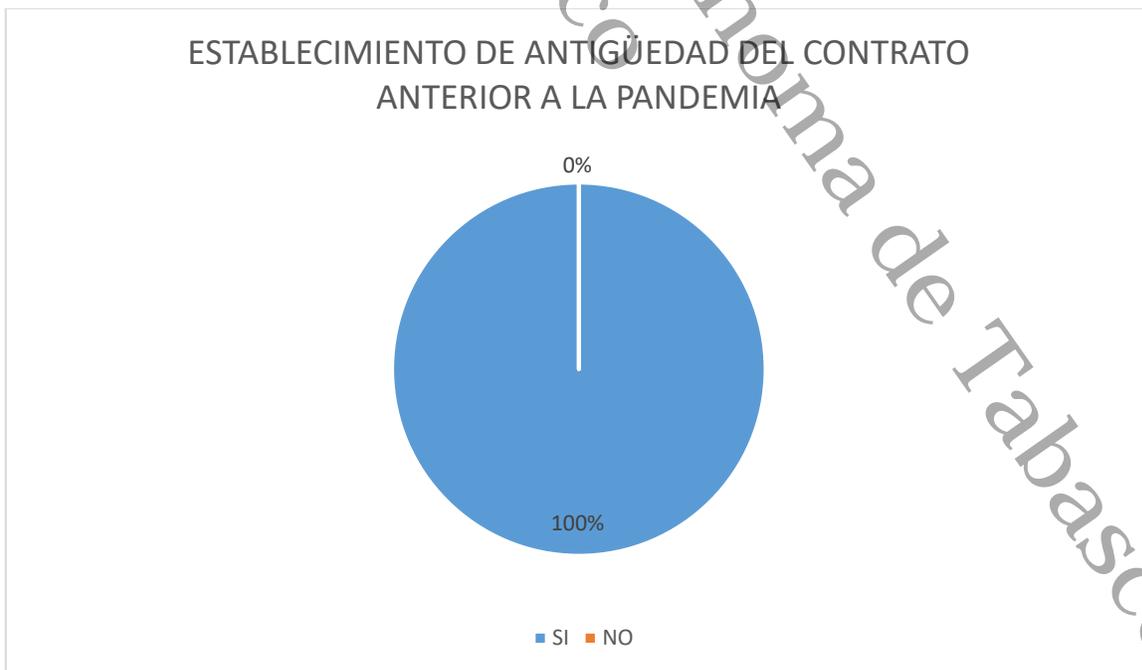
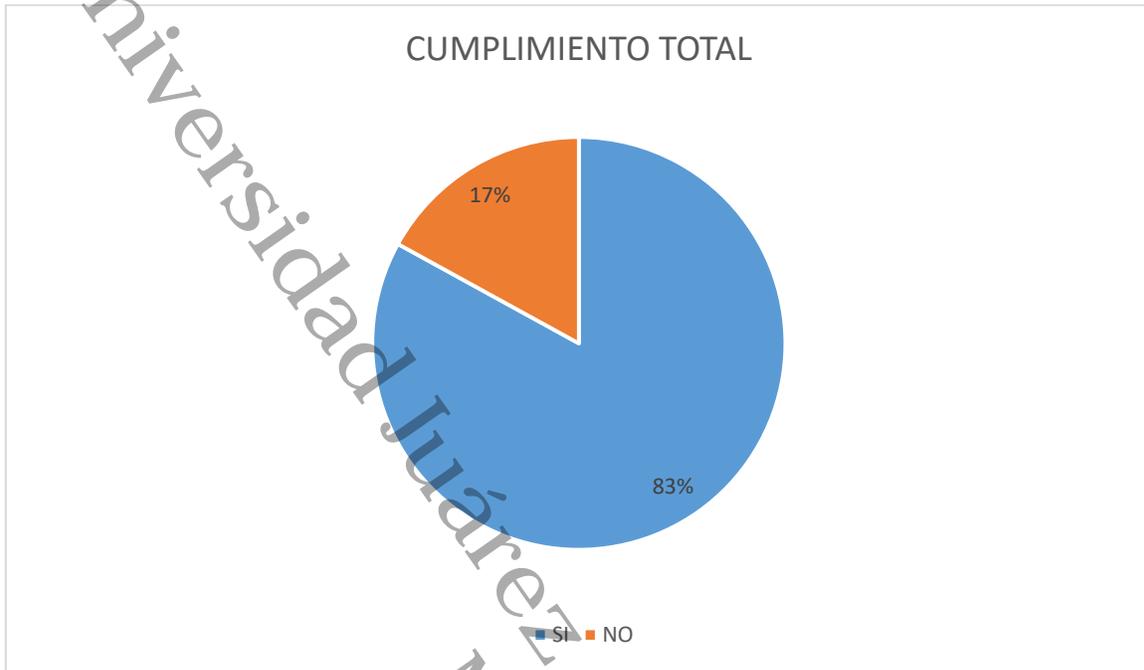


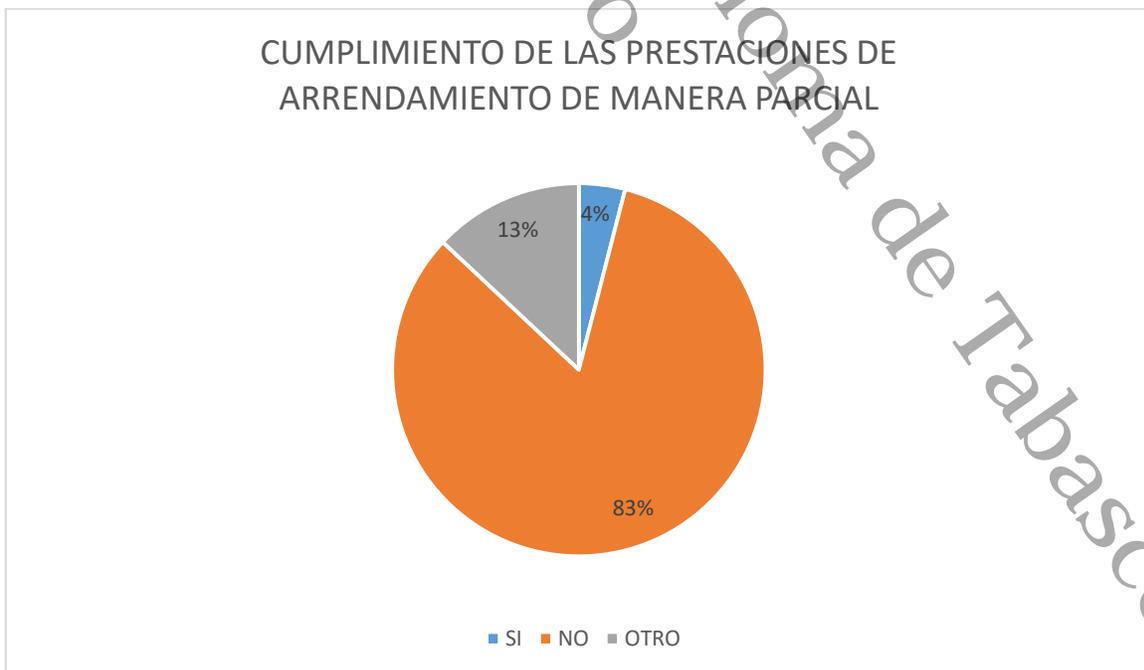
Gráfico 8. ¿Al comenzar la pandemia usted ya arrendaba este lugar?



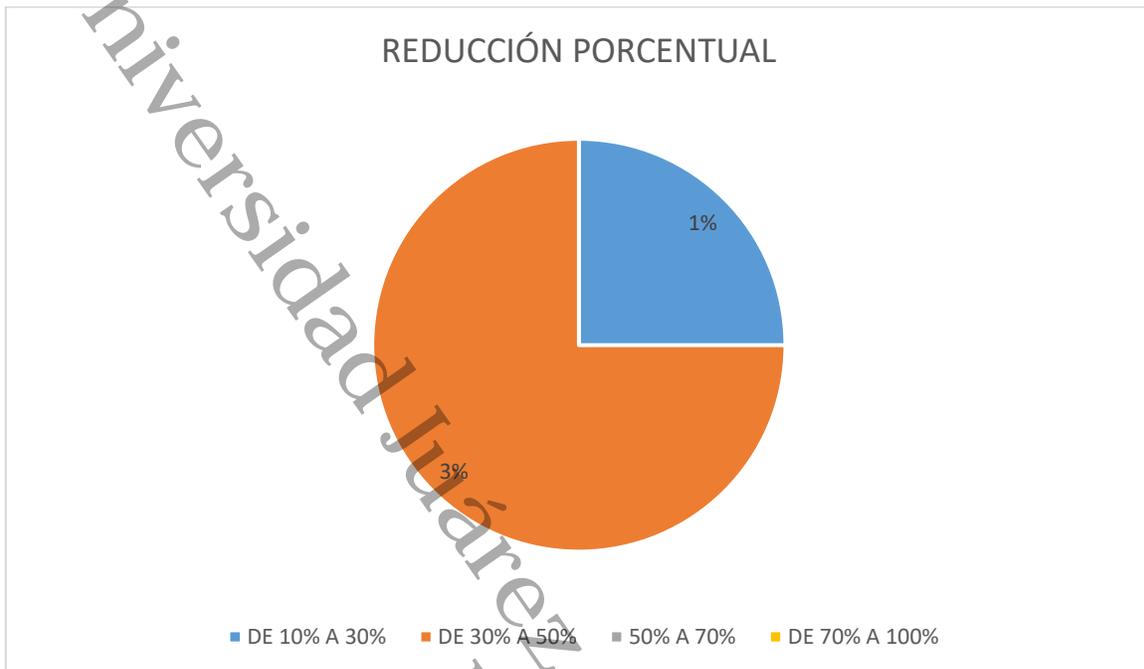
Gráfica 9. ¿Durante la pandemia continuó cumpliendo totalmente con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento?



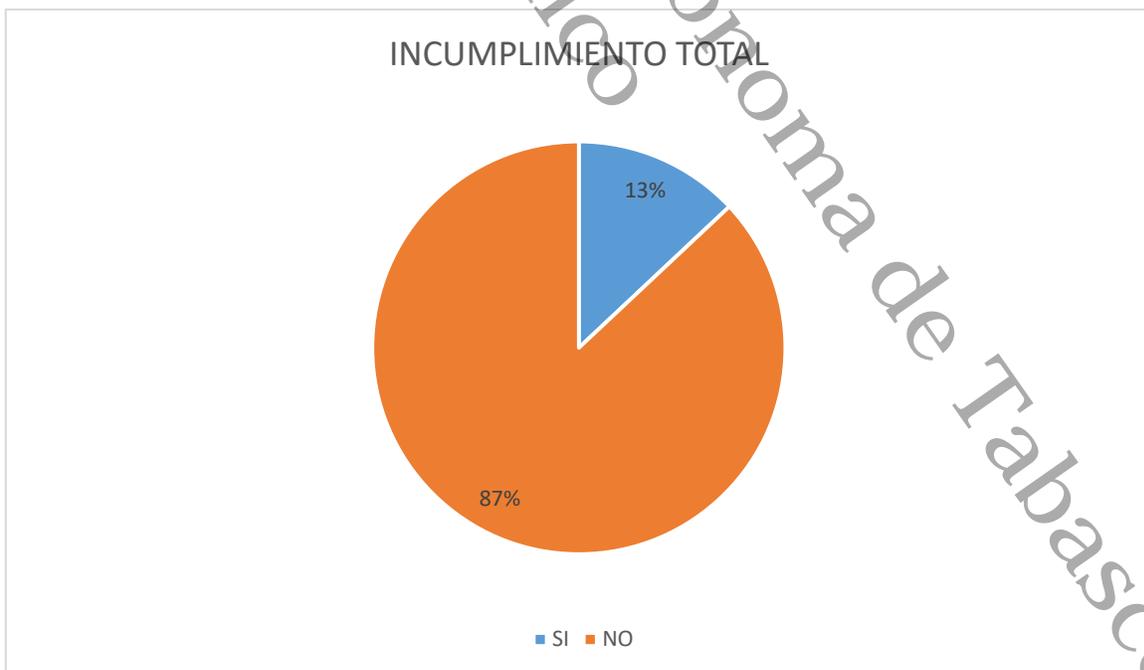
Gráfica 10. ¿Durante la pandemia continuó cumpliendo con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento de manera parcial?



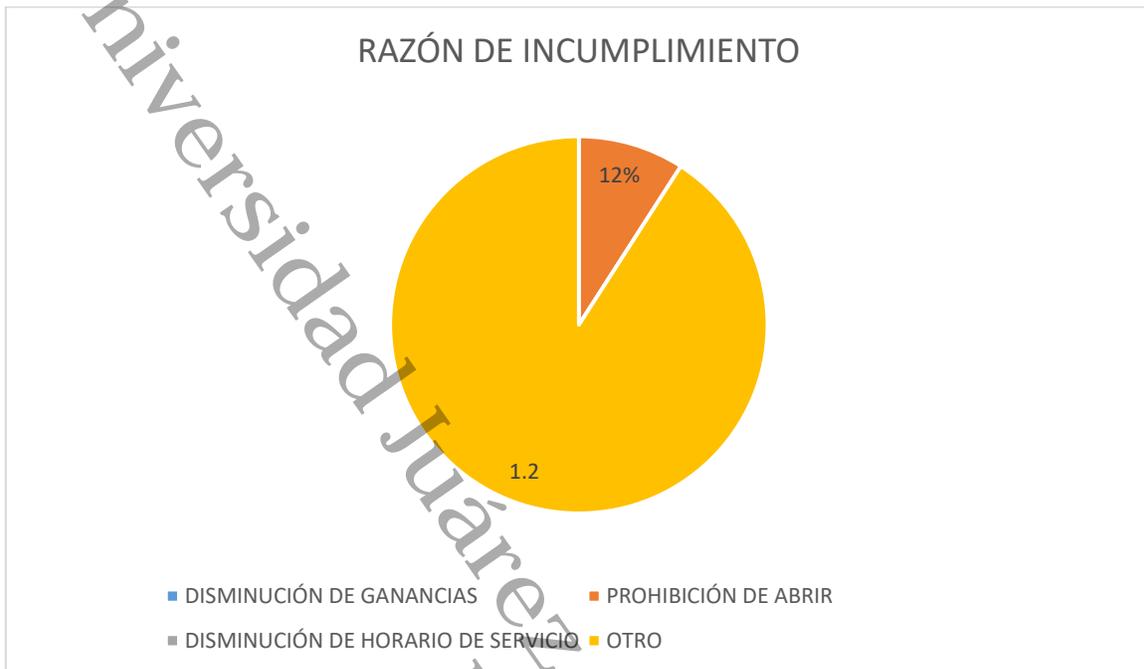
Gráfica 11. ¿En qué porcentaje cumplió parcialmente con sus obligaciones?



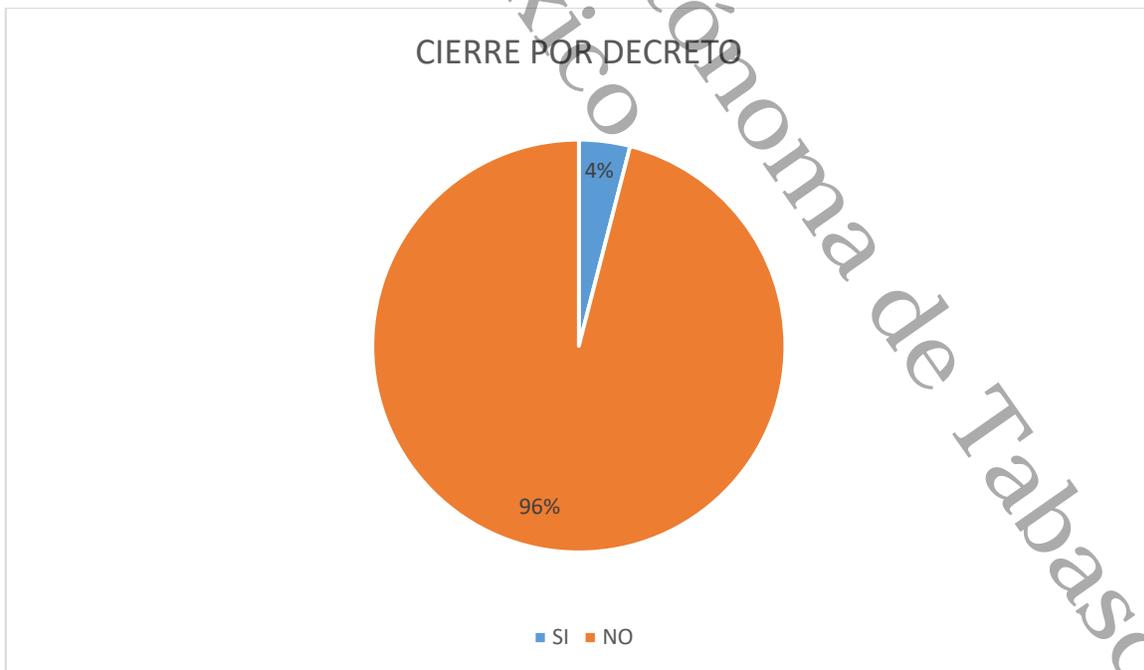
Gráfica 12. ¿En algún momento incumplió con la obligación pactada con el arrendador respecto al pago de un precio cierto?



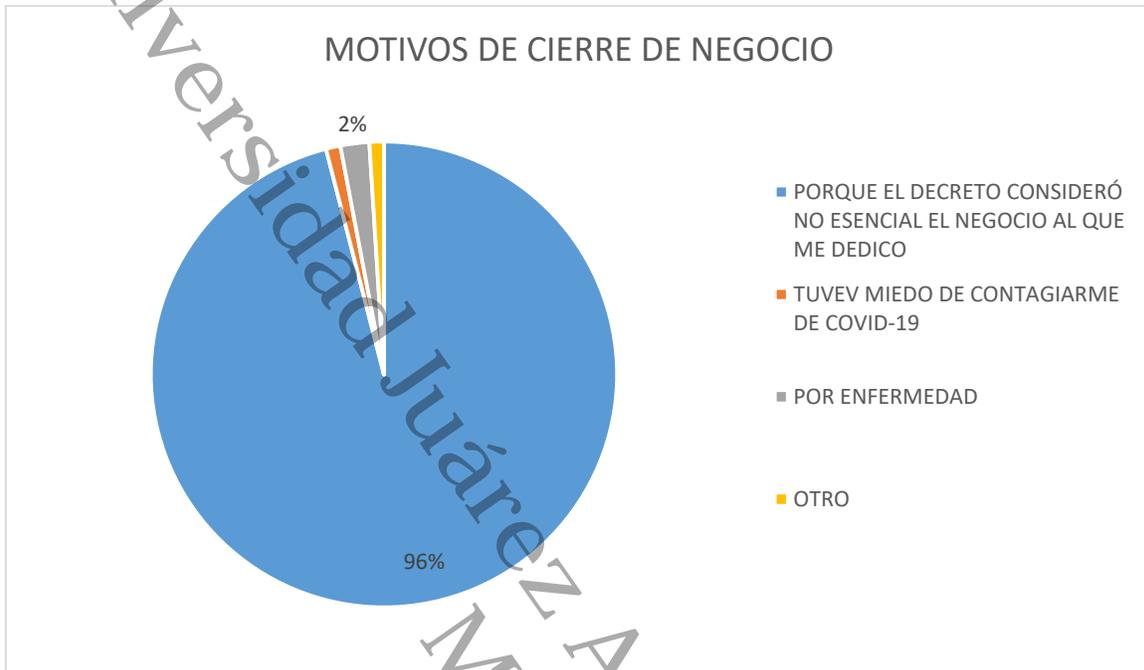
Gráfica 13. ¿Cuál fue la razón del incumplimiento?



Gráfica 14. ¿Durante la pandemia, usted continuó laborando cuando se decretó el cierre de las actividades no esenciales?



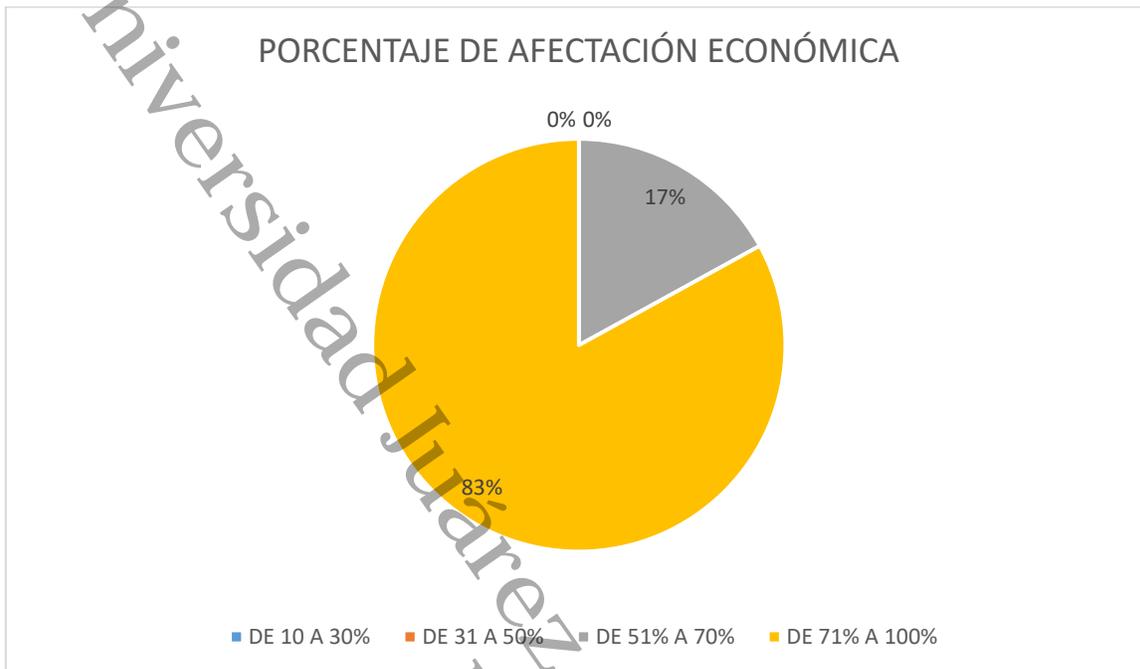
Gráfica 15. Si contestó no a la pregunta anterior: ¿Cuáles fueron los motivos por los que no continuó laborando en pandemia?



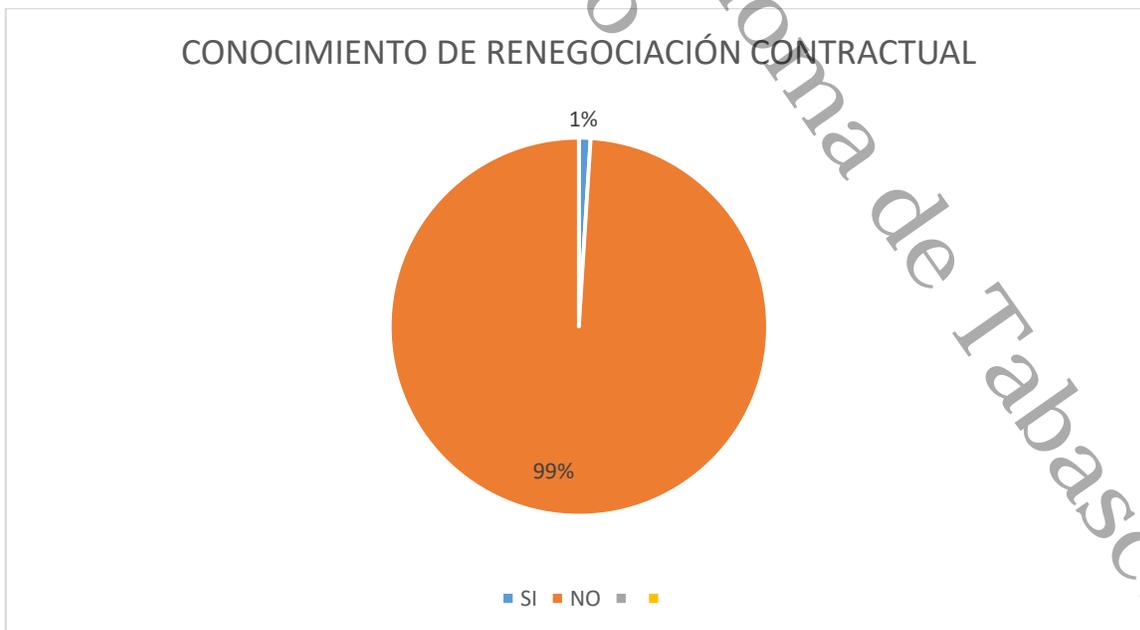
Gráfica 16. ¿La pandemia afectó económicamente su giro comercial?



Gráfica 17. ¿En qué porcentaje la pandemia afectó sus ganancias?



Gráfica 18. ¿Sabía usted que podía recurrir a algún mecanismo legal existente en el Código Civil o Mercantil para solicitar la reducción o renegociación contractual de la renta durante la pandemia?



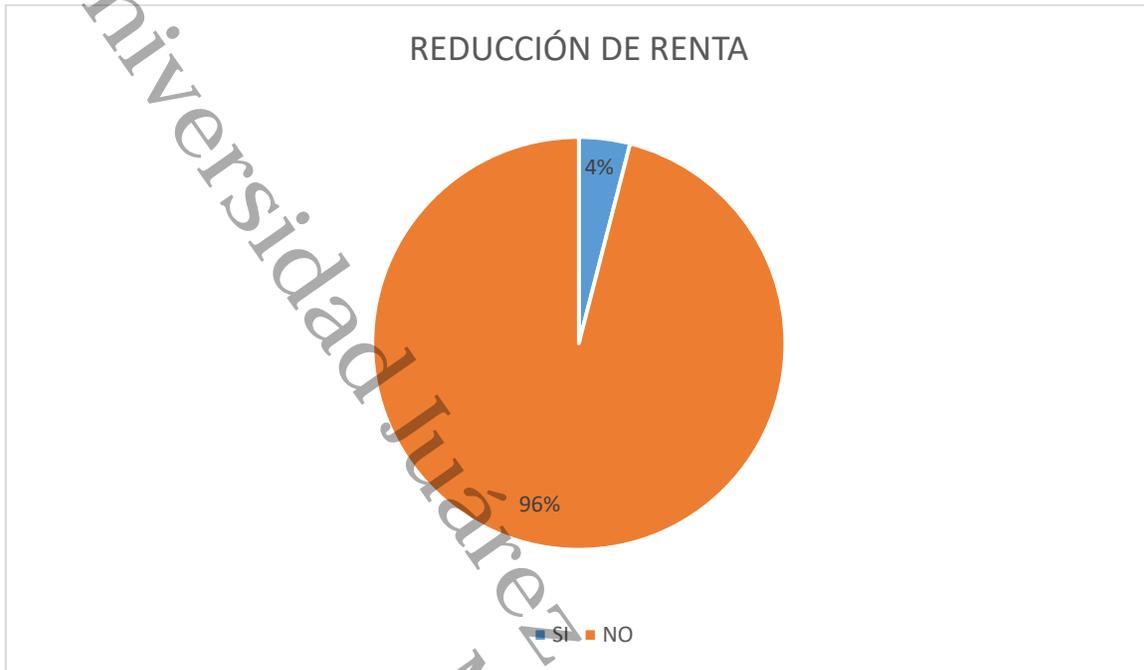
Gráfica 19. ¿Durante la pandemia consultó la página virtual del Poder Judicial del Estado de Tabasco, para que atendieran su petición por ese medio?



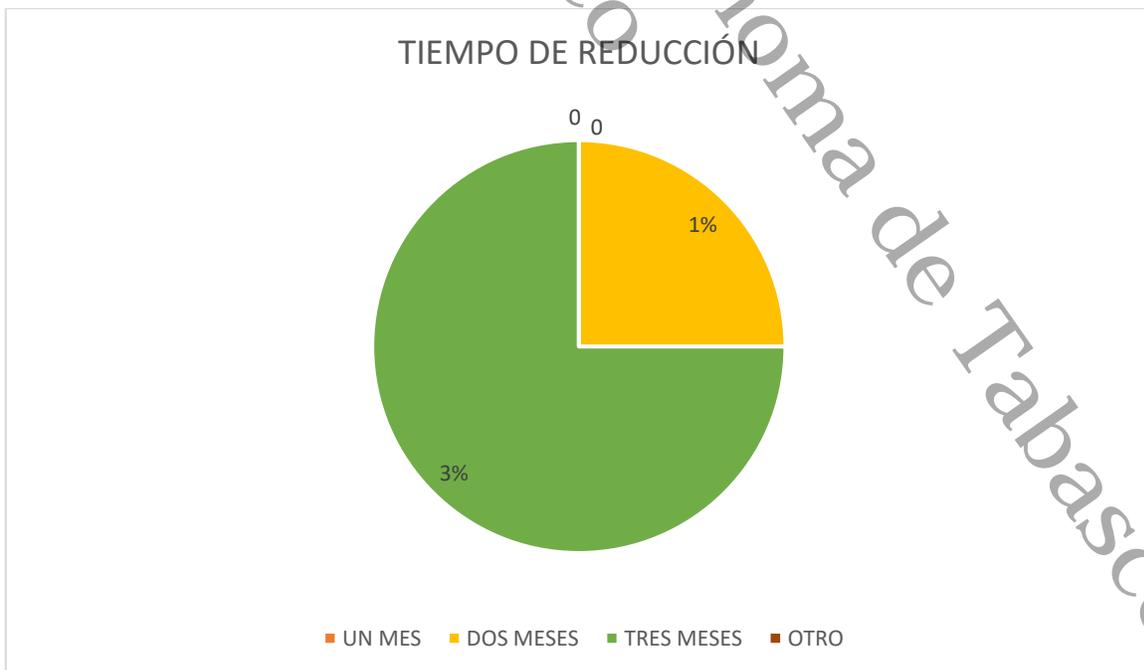
Gráfica 20. ¿En algún momento de la pandemia trató de llegar a un arreglo conciliatorio con el arrendador?



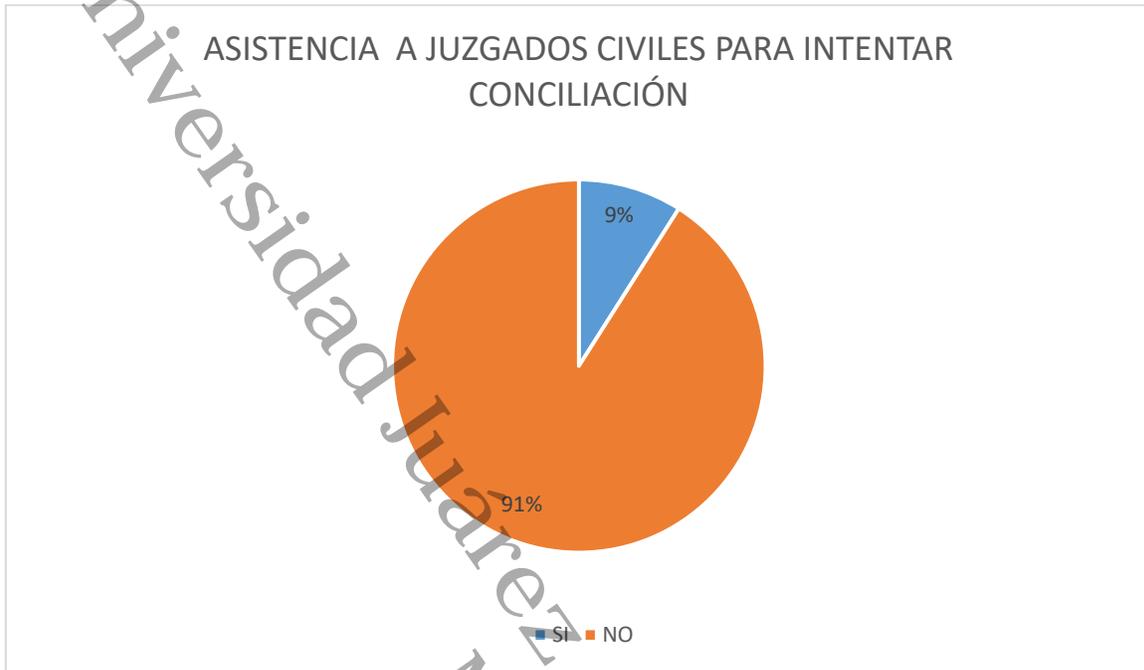
Gráfica 21. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿en algún momento el arrendador le redujo la renta?



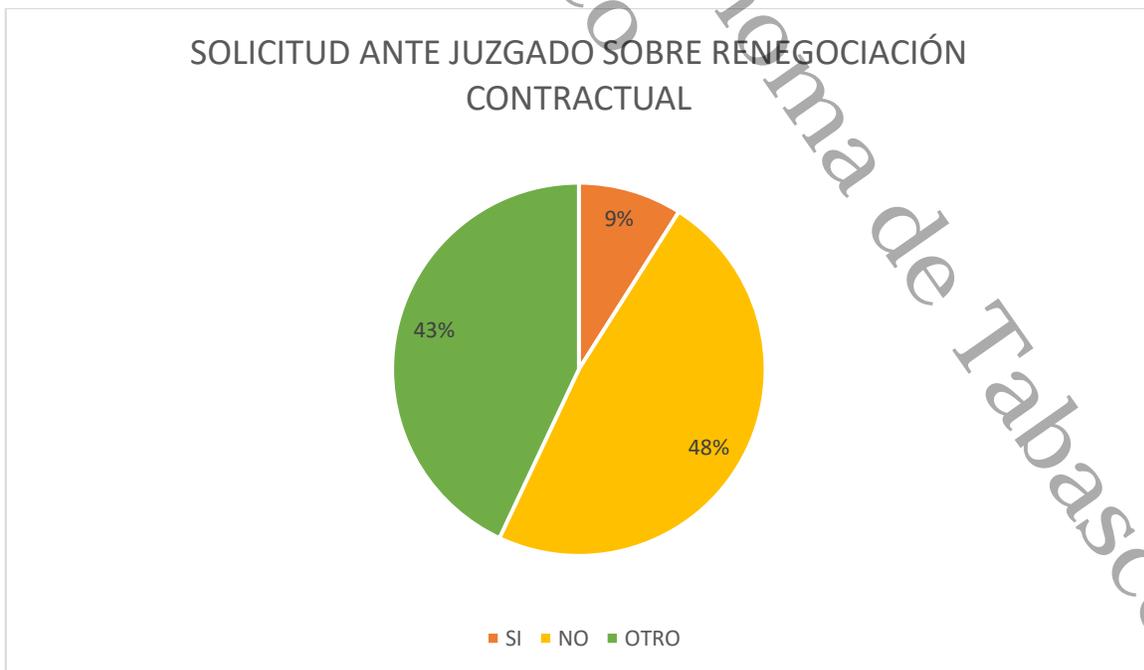
Gráfica 22. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿por cuánto tiempo le redujeron la renta?



Gráfica 23. ¿Acudió a los juzgados civiles para llamar a conciliación a su contraparte?



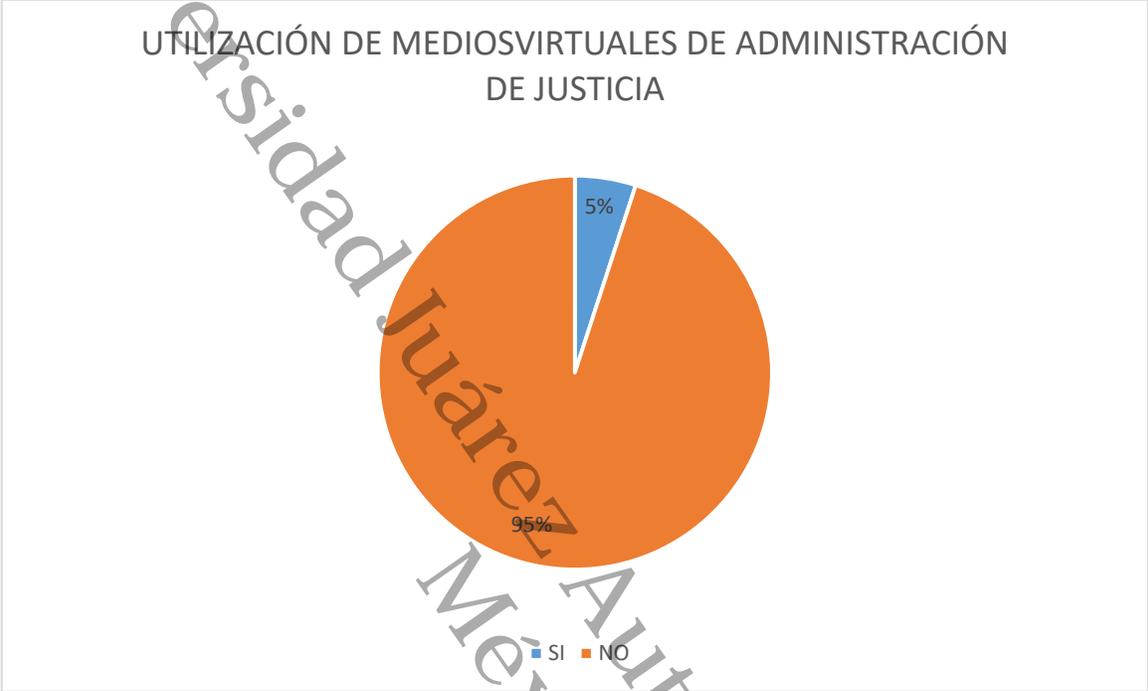
Gráfica 24. ¿En pandemia acudió a los juzgados civiles a solicitar la modificación de las prestaciones pactadas en el contrato de arrendamiento?



Gráfica 25. ¿En pandemia encontró abiertos los juzgados civiles para plantear su problemática de desequilibrio de las prestaciones en el contrato de arrendamiento?



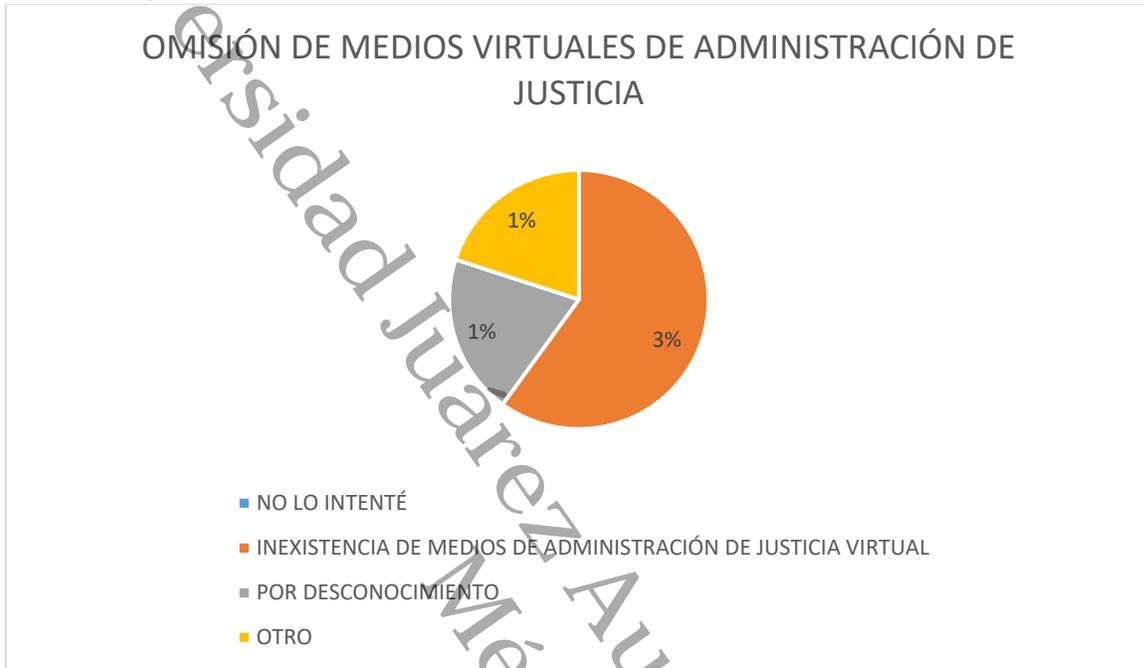
Gráfica 26. ¿Ante la emergencia sanitaria por COVID-19, intentó utilizar los medios virtuales de administración de justicia para plantear su demanda por el desequilibrio de las prestaciones pactadas?



Gráfica 27. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿pudo utilizar los medios virtuales de administración de justicia?



Gráfica 28. Si contestó no a la pregunta 27, ¿cuáles fueron los motivos por los que no pudo utilizar los medios virtuales de administración de justicia para plantear su demanda por el desequilibrio de las prestaciones pactadas?



Gráfica 29. ¿Durante la pandemia sintió que su derecho a la justicia fue violentado?



b) No

6. ¿Qué tipo de contrato de arrendamiento acordó?

a) Verbal

b) Escrito

7. ¿Cuánto tiempo lleva arrendando este local?

a) Un año

b) Dos años

c) Tres años

d) Cinco años

e) Diez años

f) Otro

8. ¿Cuándo comenzó la pandemia de COVID-19 usted ya arrendaba este local?

a) Sí

b) No

9. ¿Durante la pandemia continuó cumpliendo totalmente con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento?

a) Sí

b) No

10. ¿Durante la pandemia continuó cumpliendo parcialmente con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento?

a) Sí

b) No

11. ¿En qué porcentaje cumplió parcialmente con sus obligaciones?

a) De 95% a 80%

b) De 79% a 70%

c) De 69% a 50%

d) Otro

12. ¿Durante la pandemia incumplió totalmente con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento?

a) Sí

b) No

13. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿cuál fue la razón del incumplimiento?

a) Falta de empleo

b) Disminución de ganancias

c) Prohibición de abrir

d) Disminución de horario de servicio al público

e). Otro

14. ¿Durante la pandemia, usted continuó laborando cuando se decretó el cierre de las actividades no esenciales?

a) Sí

b) No

15. Si contestó no a la pregunta anterior, ¿cuáles fueron los motivos por los que no continuó laborando durante la pandemia?

a) Los decretos que consideraron actividad no esencial el giro de mi negocio

b) Tuve miedo de contagiarme al venir a laborar

c) Por enfermedad

d) Otro

16. ¿La pandemia afectó económicamente su giro comercial?

a) Sí

b) No

c) Otro

17. En caso de haber contestado sí a la pregunta anterior, ¿en qué porcentaje la pandemia afectó sus ganancias?

a) De 10% a 30%

b) De 31% a 50%

c) de 51% a 70%

d) De 71% a 100%

18. ¿Sabía usted que podía recurrir a algún mecanismo legal existente en el Código Civil o Mercantil para solicitar la reducción o renegociación contractual de la renta durante la pandemia?

a) Sí

b) No

c) Otro

19. ¿Durante la pandemia consultó la página virtual del Poder Judicial del Estado de Tabasco, para que atendieran su petición por ese medio?

a) Sí

b) No

c) Otro

20. ¿En algún momento de la pandemia trató de llegar a un arreglo conciliatorio con el arrendador?

a) Sí

b) No

21. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿en algún momento el arrendador le redujo la renta?

a) Sí

b) No

22. Si contesto sí a la pregunta anterior, ¿por cuánto tiempo le redujeron la renta?

a) Un mes

b) Dos meses

c) Tres meses

d) Otro

23. ¿Acudió a los juzgados civiles para llamar a conciliación a su contraparte?

a) Sí

b) No

24. ¿En pandemia acudió a los juzgados civiles a solicitar la modificación de las prestaciones pactadas en el contrato de arrendamiento?

a) Sí

b) No

25. ¿En pandemia encontró abiertos los juzgados civiles para plantear su problemática de desequilibrio de las prestaciones en el contrato de arrendamiento?

a) Sí

b) No

c) Otro _____

26. ¿Ante la emergencia sanitaria por COVID-19, intentó utilizar los medios virtuales de administración de justicia para plantear su demanda por el desequilibrio de las prestaciones pactadas?

a) Sí

b) No

27. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿pudo utilizar los medios virtuales de administración de justicia?

a) Sí

b) No

28. Si contestó no a la pregunta 27, ¿cuáles fueron los motivos por los que no pudo utilizar los medios virtuales de administración de justicia para plantear su demanda por el desequilibrio de las prestaciones pactadas?

a) No lo intenté

b) Inexistencia de medios virtuales de administración de justicia para resolver conflictos de arrendamiento

c) Por desconocimiento

d) Otro

29. ¿Durante la pandemia sintió que su derecho a la justicia fue violentado?

a) Sí

b) No

Tabla 1. Operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítems
V1 Incumplimiento de contrato de arrendamiento	La falta de pago derivada de una obligación periódica durante un tiempo determinado estipulado en un contrato.	Pago parcial	Contrato	5 ¿Usted celebró contrato de arrendamiento para establecer su local comercial? a) Sí b) No
				6. ¿Qué tipo contrato acordó? a) Verbal b) Escrito
			Tiempo de arrendamiento	7. ¿Cuánto tiempo lleva arrendando este local? a) Un año b) Dos años c) Cinco años

				d) Diez años e) Otro
		Pacto de arrendamiento celebrado en condiciones de normalidad	de en de	Establecimiento de la antigüedad del arrendamiento anterior a la pandemia por COVID-19.
				8. ¿Al comenzar la pandemia de COVID-19 usted ya arrendaba este local? a) Sí b) No
		Falta de pago		Cumplimiento total del contrato
				9. ¿Durante la pandemia continuó cumpliendo totalmente con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento? a) Sí b) No
		Incumplimiento		Cumplimiento parcial del contrato
				10. ¿Durante la pandemia continuó cumpliendo con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento de manera parcial? a) Sí b) No
				Cumplimiento parcial porcentual
				11. ¿En qué porcentaje cumplió parcialmente con sus obligaciones? a) De 95 a 80% b) De 79 a 70% c) De 69 a 50% d) Otro
				12. ¿Durante la pandemia incumplió totalmente con las prestaciones establecidas en el contrato de arrendamiento? a) Sí b) No
			Razones del incumplimiento	13. Si contestó si a la pregunta anterior, ¿cuál fue

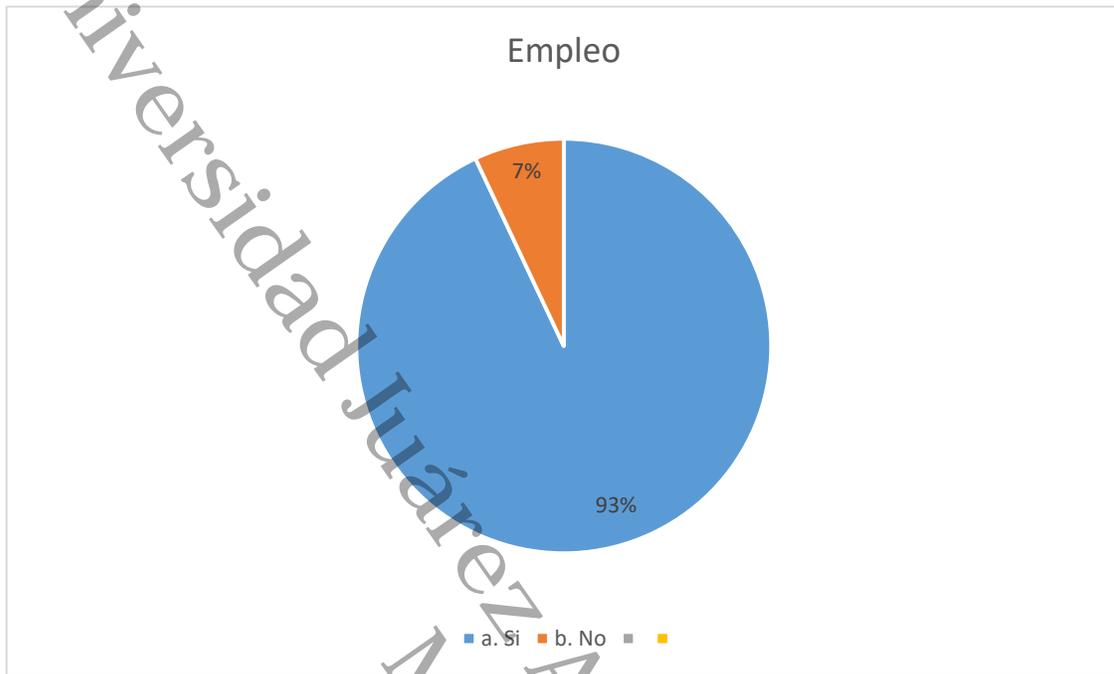
				<p>la razón del incumplimiento?</p> <p>a) Falta de empleo</p> <p>b) Disminución</p> <p>c) Prohibición de abrir</p> <p>d) Disminución de horario de servicio al público</p> <p>e). Otro</p>
<p>V2 Situaciones extraordinarias e imprevisibles.</p>	<p>Es todo suceso fuera de la normalidad cotidiana que afecta a toda una población, como las guerras, la pandemia, un terremoto, maremoto, incendio, etc., y que además se presenta de manera sorpresiva.</p>	<p>Pandemia por COVID-19</p>	<p>Actividades no esenciales</p>	<p>14. ¿Durante la pandemia, usted continuó laborando cuando se decretó el cierre de las actividades no esenciales?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p> <p>c) Otro</p>
			<p>Motivo del cierre de negocios</p>	<p>15. Si contestó no a la pregunta anterior, ¿cuáles fueron los motivos por los que no continuó laborando durante la pandemia?</p> <p>a) Los decretos consideraron como no esencial las actividades de mi giro comercial</p> <p>b) Tuve miedo a contagiarme al venir a laborar</p> <p>c) Por enfermedad</p> <p>d) Otro</p>
		<p>Daño o perjuicio</p>	<p>Afectación económica</p>	<p>16. ¿La pandemia afectó económicamente su giro comercial?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p> <p>c) Otro</p>
			<p>Afectación económica porcentual</p>	<p>17. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿en qué</p>

				<p>porcentaje la pandemia le afectó sus ganancias?</p> <p>a) De 10% a 30%</p> <p>b) De 31% a 50%</p> <p>c) de 51% a 70%</p> <p>d) De 71% a 100%</p>
Inexistencia de mecanismos jurídicos	Carencia de mecanismos jurídicos adecuados para garantizar la equidad de los contratantes ante situaciones extraordinarias, como la teoría de la imprevisión, la cual permite la modificación contractual.	Leyes, Código Civil o Mercantil	Existencia de un orden jurídico que garantice protección a los contratantes	<p>18. ¿Sabía usted que podía recurrir a algún mecanismo legal existente en el Código Civil o Mercantil para solicitar la reducción o renegociación contractual de la renta durante la pandemia?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p> <p>c) Otro</p>
		Teoría de la imprevisión	Modificación contractual	<p>19. ¿Durante la pandemia acudió a los juzgados civiles a solicitar la modificación de las prestaciones pactadas en el contrato de arrendamiento?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p> <p>c) Otro</p>
		Justicia virtual	Existencia de medios virtuales de justicia	<p>20. ¿Durante la pandemia consultó la página virtual del Poder Judicial del Estado de Tabasco, para que atendieran su petición por ese medio?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p> <p>c) Otro</p>
		Conciliación	Existencia del medio alternativo como la conciliación	<p>21. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿en algún momento el</p>

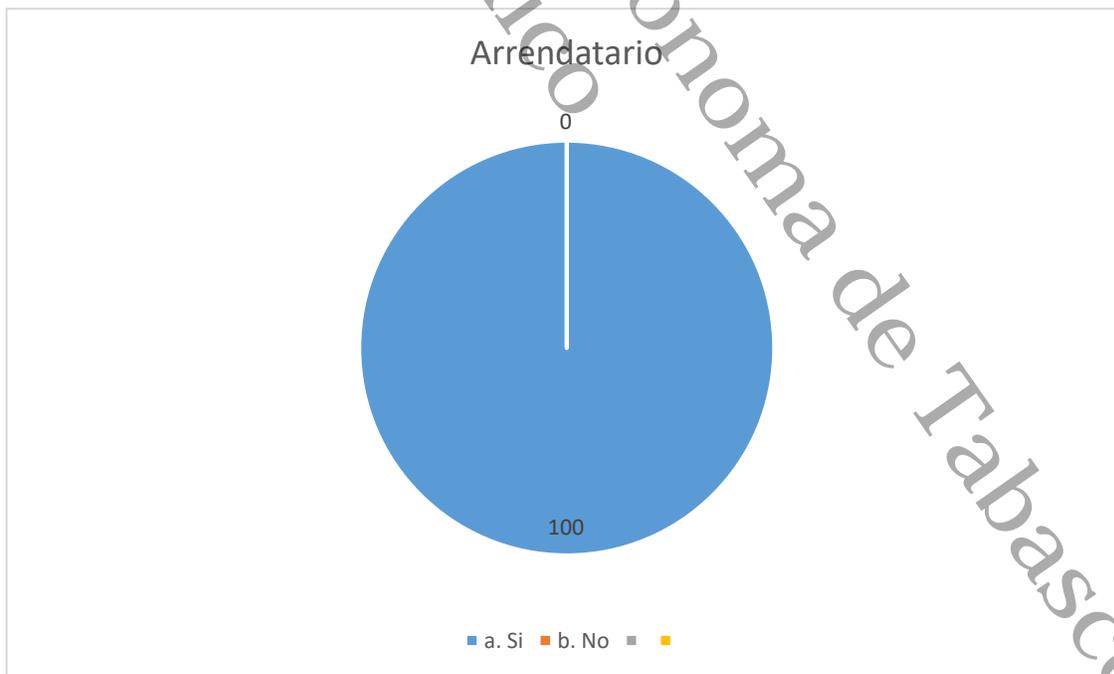
				<p>arrendador le redujo la renta?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>
				<p>22. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿en algún momento el arrendador le redujo la renta?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>
				<p>23. Si contestó sí a la pregunta anterior, ¿por cuánto tiempo le redujeron la renta?</p> <p>a) Un mes</p> <p>b) Dos meses</p> <p>c) Tres meses</p> <p>d) Otro</p>
<p>Violación del derecho fundamental de acceso a la justicia.</p>	<p>Es la vulneración del derecho de poder acudir a que se administre justicia, al ser inexistente un medio para su cumplimiento.</p>			<p>24. ¿Acudió a los juzgados civiles para llamar a conciliación a su contraparte?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>
		<p>Derecho de acceso a la justicia</p>	<p>Efectividad del derecho de acceso a la justicia</p>	<p>25. ¿Durante la pandemia acudió a los juzgados civiles a solicitar la modificación de las prestaciones pactadas en el contrato de arrendamiento?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>
		<p>Protección jurídica</p>	<p>Cumplimiento de un derecho</p>	<p>26. ¿En pandemia encontró abiertos los juzgados civiles para plantear su problemática de desequilibrio de las prestaciones en el contrato de arrendamiento?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>

				<p>27. ¿Ante la emergencia sanitaria por COVID-19, intentó utilizar los medios virtuales de administración de justicia para plantear su demanda por el desequilibrio de las prestaciones pactadas?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>
				<p>28. Si contestó no a la pregunta anterior, ¿cuáles fueron los motivos por los que no pudo utilizar los medios virtuales de administración de justicia para plantear su demanda por el desequilibrio de las prestaciones pactadas?</p> <p>a) No lo intenté</p> <p>b) Inexistencia de medios de administración de justicia virtual para resolver conflictos de arrendamiento</p> <p>c) Por desconocimiento</p> <p>d) Otro</p>
		Vulneración	Transgresión de un derecho	<p>29. ¿Durante pandemia sintió que su derecho a la justicia fue violentado?</p> <p>a) Sí</p> <p>b) No</p>

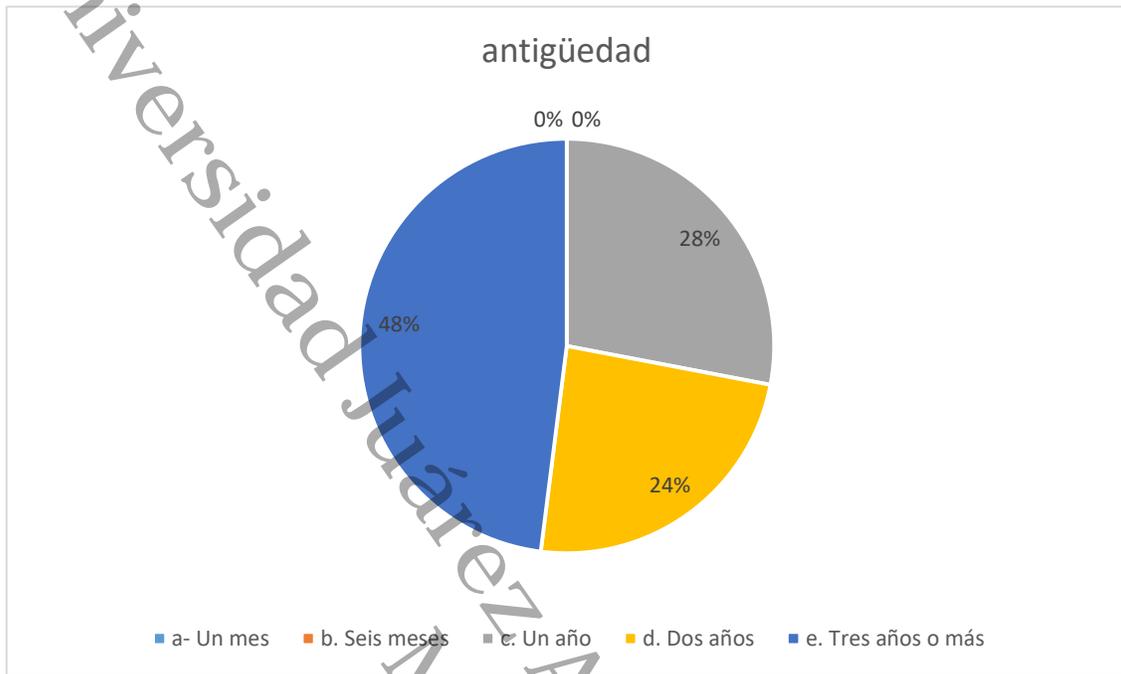
GRÁFICA. 30. ¿Actualmente cuenta con empleo?



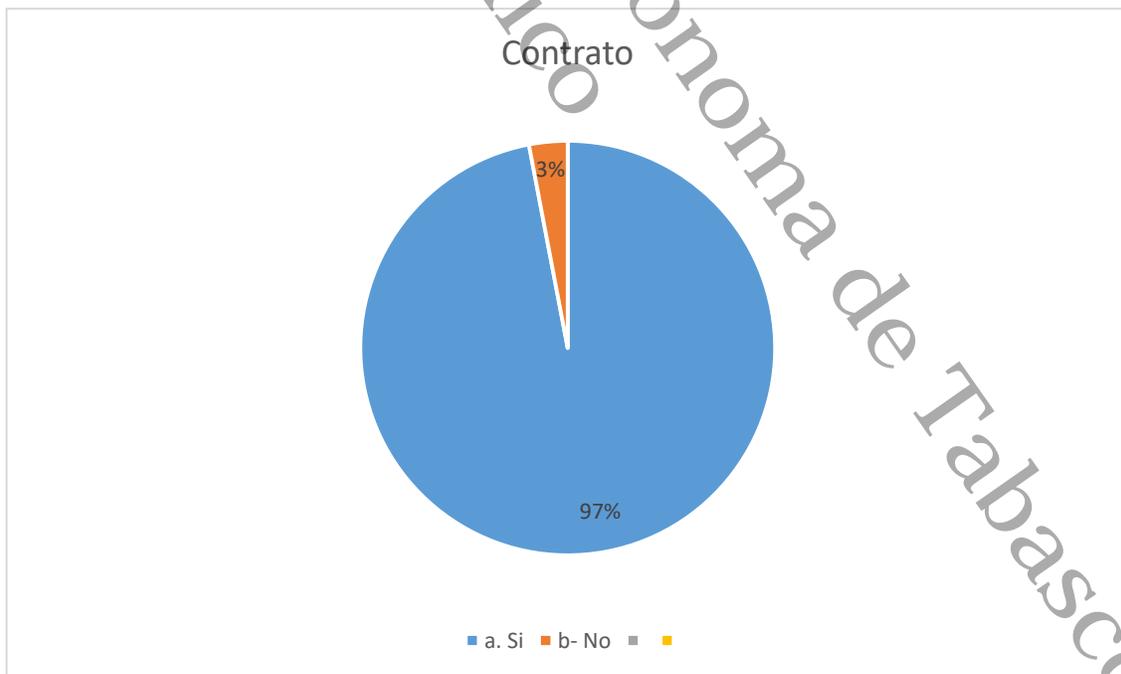
GRÁFICA 31. ¿Usted es arrendatario?



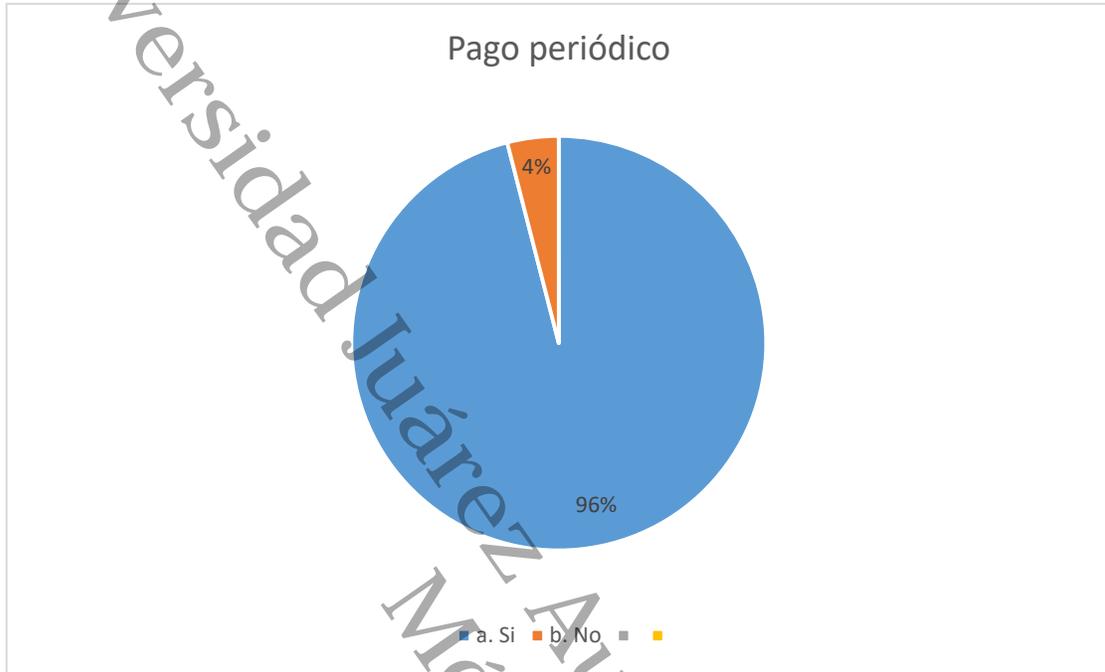
GRÁFICA 32. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en este domicilio?



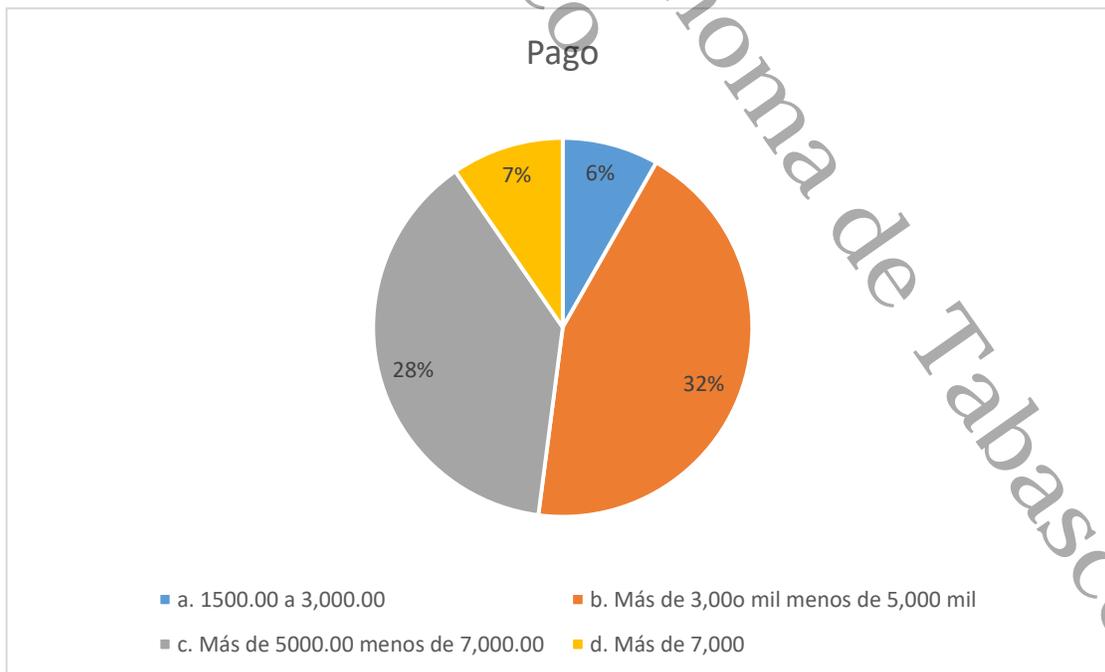
GRÁFICA 33. ¿Firmó usted un contrato de arrendamiento?



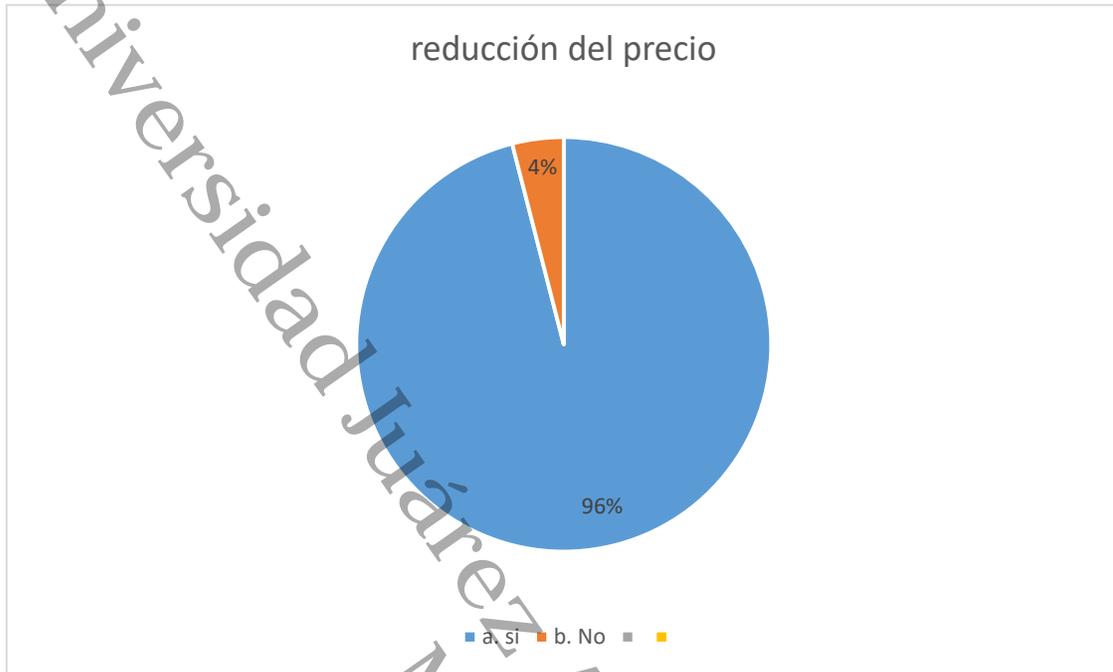
GRÁFICA 34. ¿Su renta la paga mensual?



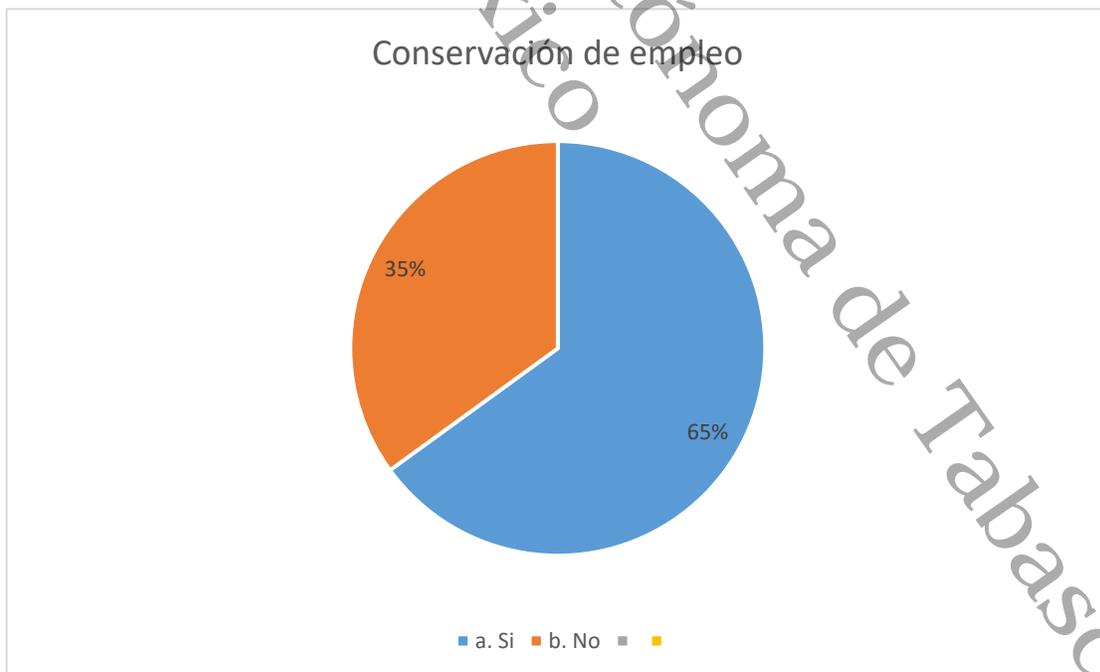
GRÁFICA 35. ¿A cuánto asciende el pago de la renta?



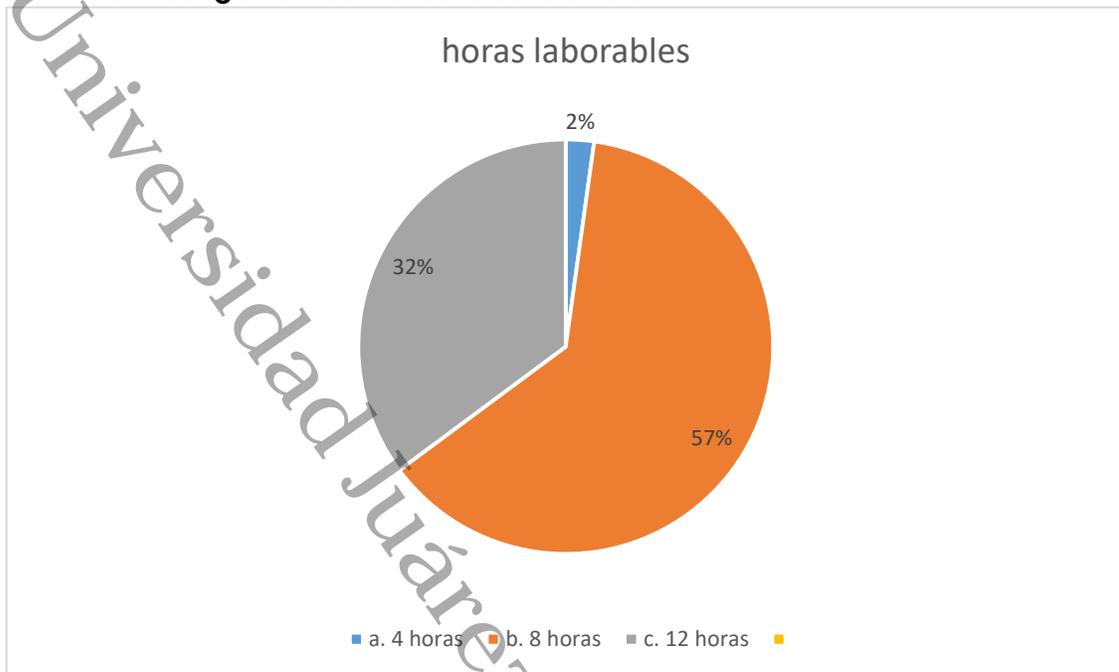
GRÁFICA 36. ¿El arrendador y usted modificaron el contrato de arrendamiento para que redujera la renta durante la pandemia?



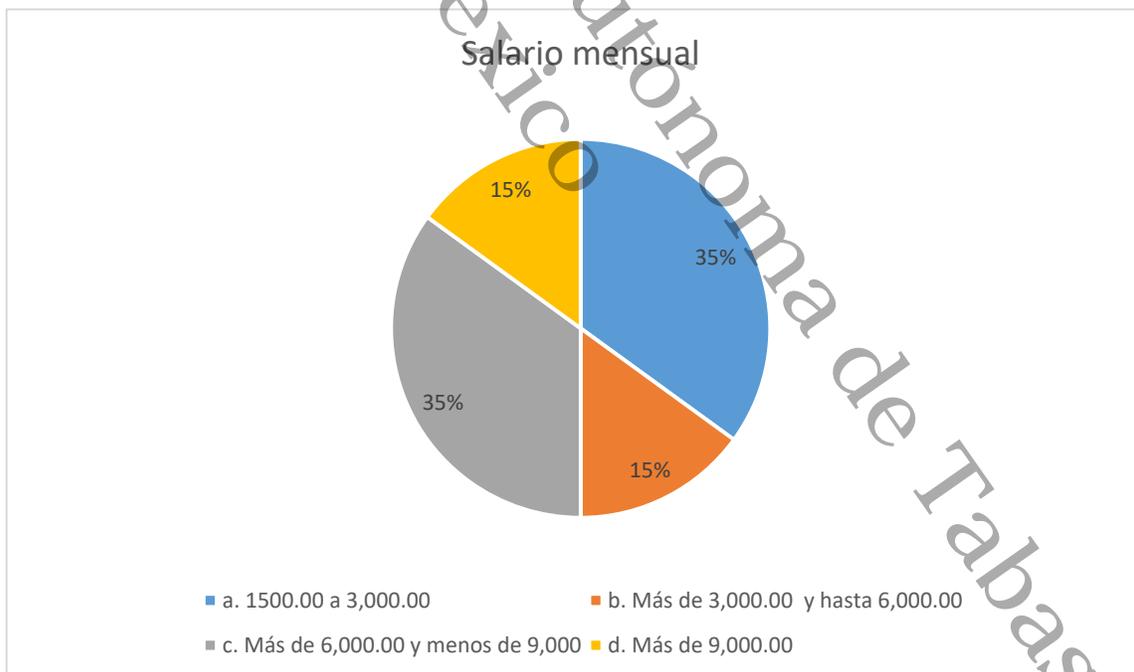
GRÁFICA 37. ¿En algún momento de la pandemia se quedó sin empleo?



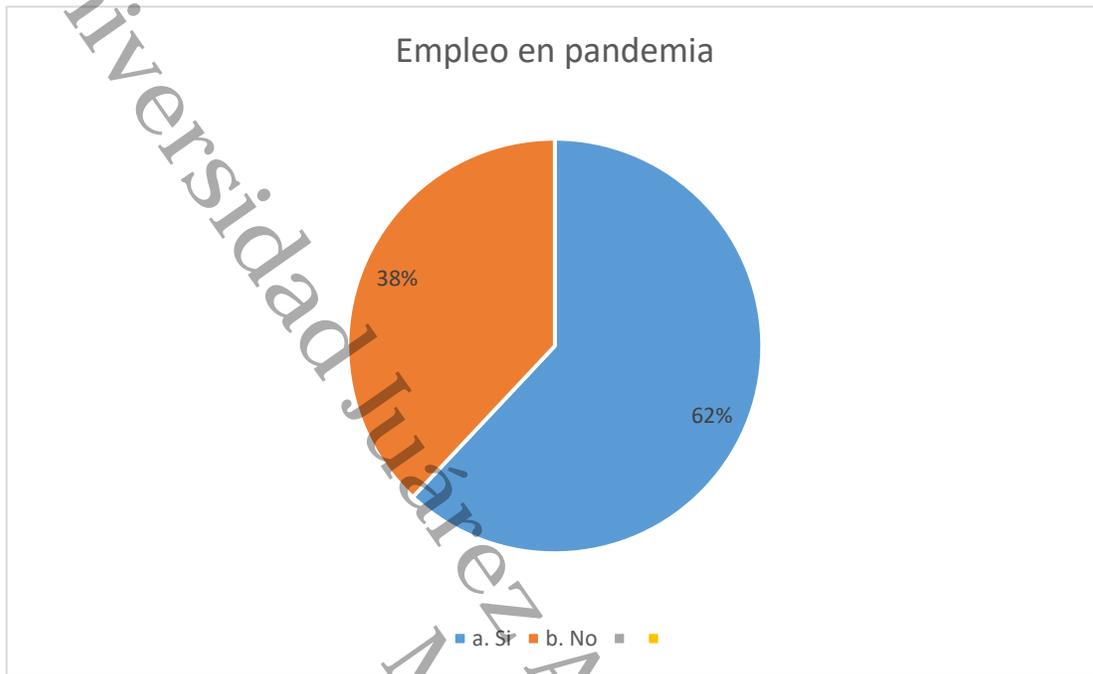
GRÁFICA 38 ¿Cuántas horas labora al día?



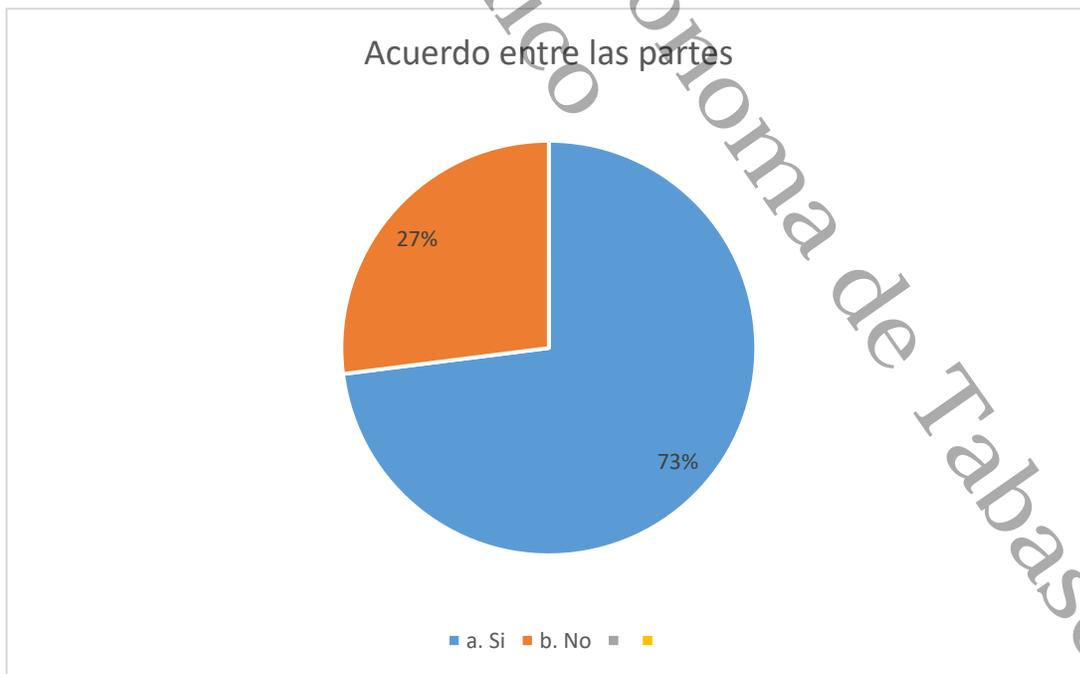
GRÁFICA 39. ¿A cuánto asciende su salario mensual?



GRÁFICA 40. ¿Continuó trabajando cuando empezó la pandemia?



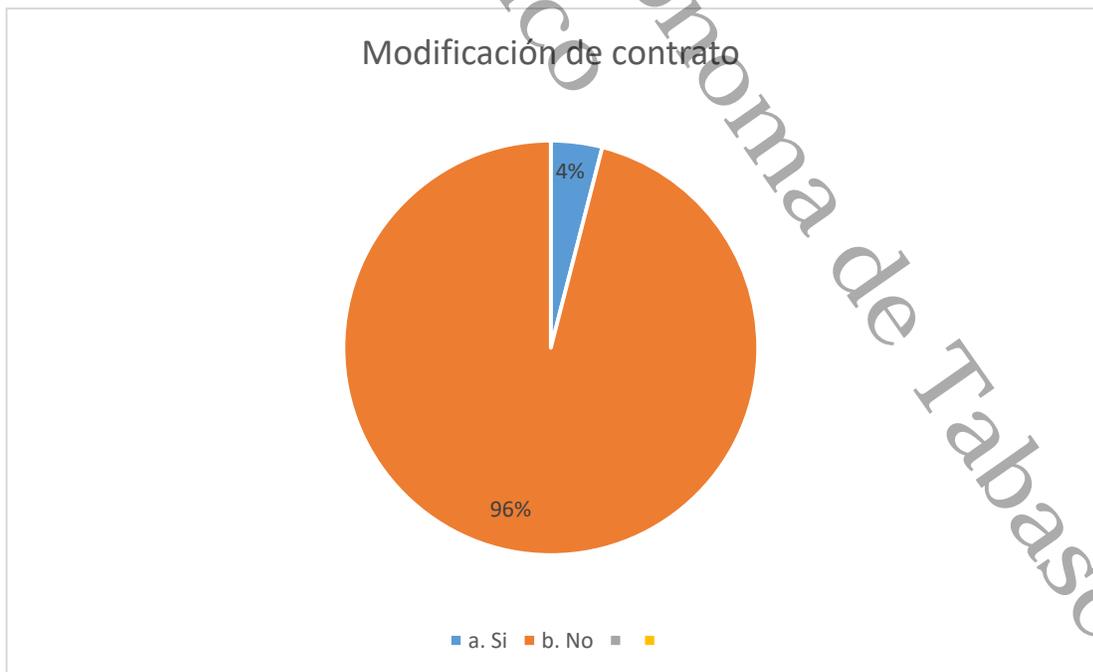
GRÁFICA 41. ¿Usted habló con el arrendador para que redujera la renta?



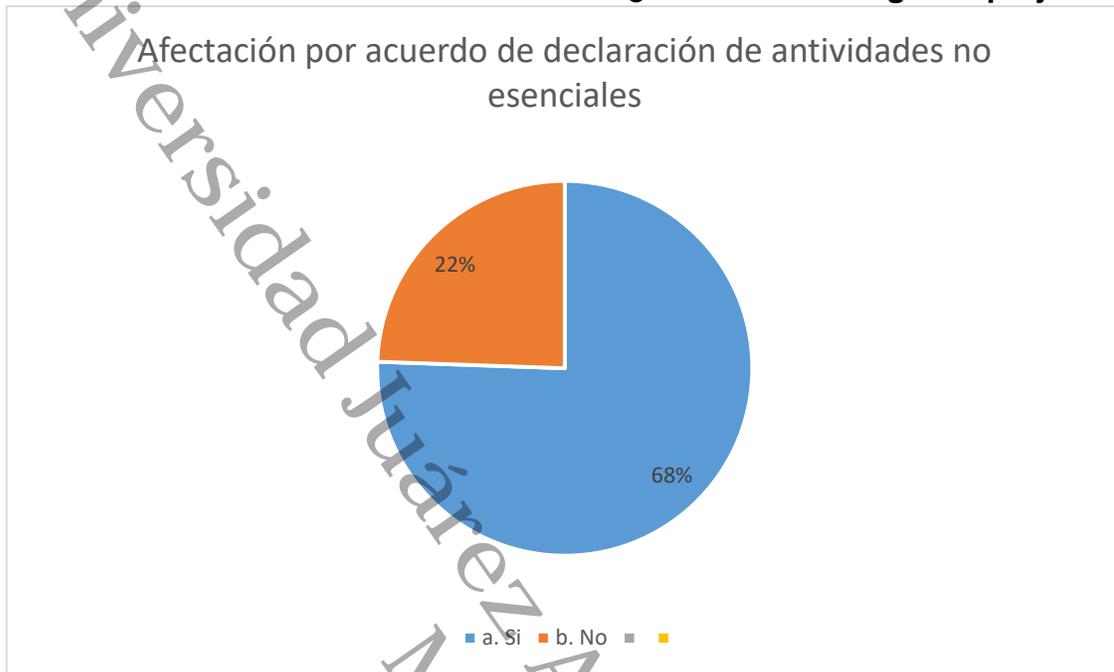
GRÁFICA 42. ¿El arrendador le redujo el precio de la renta durante la pandemia?



GRÁFICA 43. ¿El arrendador y usted modificaron el contrato de arrendamiento para reducir la renta durante la pandemia?



GRÁFICA 44. ¿El acuerdo de fecha 31 de marzo de 2020, dictado por el secretario de Salud en México por el que se suspendieron actividades declaradas como no esenciales ¿Le causó algún perjuicio?



GRÁFICA 45. ¿Sabía usted que existiera algún procedimiento judicial para poder solicitar la reducción del precio de la renta en pandemia?



GRÁFICA 46. ¿Usted acudió a los juzgados civiles para que el arrendador disminuyera el precio de la renta durante la pandemia?



DOF: 31/03/2020

ACUERDO por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. SALUD.- Secretaría de Salud.

JORGE CARLOS ALCOCER VARELA, Secretario de Salud, con fundamento en los artículos 4o, párrafo cuarto y 73, fracción XVI, Bases 1a., 2a. y 3a., de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3o., fracciones I, II, III y XV, 4o. fracción III, 7o., fracciones I y XV, 13, apartado A, fracciones V, IX y X, 133, fracción IV, 134, fracción II, 141, 147, 181 y 184 de la Ley General de Salud; Segundo, fracción V y Tercero del Decreto por el que se declaran acciones extraordinarias en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), y

CONSIDERANDO

Que mediante Decreto publicado el 27 de marzo de 2020 en el Diario Oficial de la Federación, el Titular del Poder Ejecutivo Federal, declaró diversas acciones extraordinarias en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general, para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19);

Que dentro de las acciones extraordinarias señaladas se contempló la necesidad de que, además de las señaladas expresamente en el citado Decreto, la Secretaría de Salud, implemente las demás que se estime necesarias;

Que en el mismo sentido, el citado Decreto estableció que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal deberán coordinarse para brindar los apoyos que sean requeridos por la Secretaría de Salud para la instrumentación de las medidas de mitigación y control de la citada enfermedad en nuestro país;

Que el 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 (COVID-19), señalando que la Secretaría de Salud determinaría todas las acciones que resulten necesarias para atender dicha emergencia;

Que a efecto de fortalecer la coordinación y garantizar la acción inmediata del Gobierno Federal, se estima necesario incluir temporalmente dentro de la integración del Consejo de Salubridad General, a las instituciones públicas cuyo ámbito de competencia tiene relación con las acciones necesarias para enfrentar la enfermedad generada por el SARS-CoV2 (COVID-19), y

Que no obstante que el Gobierno de México ha implementado una serie de acciones dirigidas a mitigar y controlar la enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), resulta necesario dictar medidas

extraordinarias para atender la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor generada por el mencionado virus, he tenido a bien expedir el siguiente

ACUERDO

ARTÍCULO PRIMERO. Se establece como acción extraordinaria, para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, que los sectores público, social y privado deberán implementar las siguientes medidas:

Se ordena la suspensión inmediata, del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, de las actividades no esenciales, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y la muerte por COVID-19 en la población residente en el territorio nacional;

Solamente podrán continuar en funcionamiento las siguientes actividades, consideradas esenciales:

Las que son directamente necesarias para atender la emergencia sanitaria, como son las actividades laborales de la rama médica, paramédica, administrativa y de apoyo en todo el Sistema Nacional de Salud. También los que participan en su abasto, servicios y proveeduría, entre las que destacan el sector farmacéutico, tanto en su producción como en su distribución (farmacias); la manufactura de insumos, equipamiento médico y tecnologías para la atención de la salud; los involucrados en la disposición adecuada de los residuos peligrosos biológicos-infecciosos (RPBI), así como la limpieza y sanitización de las unidades médicas en los diferentes niveles de atención;

Las involucradas en la seguridad pública y la protección ciudadana; en la defensa de la integridad y la soberanía nacionales; la procuración e impartición de justicia; así como la actividad legislativa en los niveles federal y estatal;

Las de los sectores fundamentales de la economía: financieros, el de recaudación tributaria, distribución y venta de energéticos, gasolineras y gas, generación y distribución de agua potable, industria de alimentos y bebidas no alcohólicas, mercados de alimentos,

supermercados, tiendas de autoservicio, abarrotes y venta de alimentos preparados; servicios de transporte de pasajeros y de carga; producción agrícola, pesquera y pecuaria, agroindustria, industria química, productos de limpieza; ferreterías, servicios de mensajería, guardias en labores de seguridad privada; guarderías y estancias infantiles, asilos y estancias para personas adultas mayores, refugios y centros de atención a mujeres víctimas de violencia, sus hijas e hijos; telecomunicaciones y medios de información; servicios privados de emergencia, servicios funerarios y de inhumación, servicios de almacenamiento y cadena de frío de insumos esenciales; logística (aeropuertos, puertos y ferrocarriles), así como actividades cuya suspensión pueda tener efectos irreversibles para su continuación;

Las relacionadas directamente con la operación de los programas sociales del gobierno, y

Las necesarias para la conservación, mantenimiento y reparación de la infraestructura crítica que asegura la producción y distribución de servicios indispensables; a saber: agua potable, energía eléctrica, gas, petróleo, gasolina, turbosina, saneamiento básico, transporte público, infraestructura hospitalaria y médica, entre otros más que pudieran listarse en esta categoría;

En todos los lugares y recintos en los que se realizan las actividades definidas como esenciales, se deberán observar, de manera obligatoria, las siguientes prácticas:

No se podrán realizar reuniones o congregaciones de más de 50 personas;

Las personas deberán lavarse las manos frecuentemente;

Las personas deberán estornudar o toser aplicando la etiqueta respiratoria (cubriendo nariz y boca con un pañuelo desechable o con el antebrazo);

No saludar de beso, de mano o abrazo (saludo a distancia), y

Todas las demás medidas de sana distancia vigentes, emitidas por la Secretaría de Salud Federal;

Se exhorta a toda la población residente en el territorio mexicano, incluida la que arribe al mismo procedente del extranjero y que no participa en actividades laborales esenciales, a cumplir resguardo domiciliario corresponsable del 30 de marzo al 30 de abril de 2020. Se entiende como resguardo domiciliario corresponsable a la limitación voluntaria de movilidad, permaneciendo en el domicilio particular o sitio distinto al espacio público, el mayor tiempo posible;

El resguardo domiciliario corresponsable se aplica de manera estricta a toda persona mayor de 60 años de edad, estado de embarazo o puerperio inmediato, o con diagnóstico de hipertensión arterial, diabetes mellitus, enfermedad cardíaca o pulmonar crónicas, inmunosupresión (adquirida o provocada), insuficiencia renal o hepática, independientemente de si su actividad laboral se considera esencial. El personal esencial de interés público podrá, de manera voluntaria, presentarse a laborar;

Una vez terminado el periodo de vigencia de las medidas establecidas en el presente Acuerdo, la Secretaría de Salud, en coordinación con la Secretaría de Economía y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, emitirán los lineamientos para un regreso, ordenado, escalonado y regionalizado a las actividades laborales, económicas y sociales de toda la población en México;

Se deberán posponer, hasta nuevo aviso, todos los censos y encuestas a realizarse en el territorio nacional que involucren la movilización de personas y la interacción física (cara a cara) entre las mismas, y

Todas las medidas establecidas en el presente Acuerdo deberán aplicarse con estricto respeto a los derechos humanos de todas las personas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se establece como acción extraordinaria, para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, la modificación de la integración del Consejo de Salubridad General, prevista en el artículo 3o. del Reglamento Interior del Consejo de Salubridad General.

Para efectos del párrafo anterior, se integrarán al Consejo de Salubridad General, como vocales titulares a las siguientes personas:

El Titular de la Secretaría de Gobernación;

El Titular de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

El Titular de la Secretaría de la Defensa Nacional;

El Titular de la Secretaría de Marina;

El Titular de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, y

El Titular de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

TRANSITORIO

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Los personas titulares a que se refiere el Artículo Segundo del presente Acuerdo, integrarán el Consejo de Salubridad General mientras persista la emergencia sanitaria.

Dado en la Ciudad de México, a treinta y un días del mes de marzo de dos mil veinte.- El Secretario de Salud, **Jorge Carlos Alcocer Varela.**- Rúbrica.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

21 DE ABRIL DE 2020 PERIODICO OFICIAL

ADÁN AUGUSTO LÓPEZ HERNÁNDEZ, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 53 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO; 4 FRACCIÓN IV Y 13 APARTADO B DE LA LEY GENERAL DE SALUD; 4 Y S DE LA LEY DE SALUD DEL ESTADO DE TABASCO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE TABASCO; Y CONSIDERANDO

PRIMERO. Con fecha 1 de abril de 2020, el titular del Poder Ejecutivo del Estado expidió el Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-199, publicado en la misma fecha en el suplemento H, edición número 8094 del Periódico Oficial del Estado. El cual en su artículo Décimo Primero establece: El titular del Poder Ejecutivo conforme a su ámbito de competencia y por conducto de las 1 dependencias y entidades de la administración pública estatal según corresponda deberá implementar las acciones pertinentes para acatar y observar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto por el que se declaran acciones extraordinarias en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 27 de marzo de 2020 y el Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia; sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 publicado el 31 de marzo de 2020 en el mismo.

SEGUNDO. Con fecha 16 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa matutina cargo del presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Andrés Manuel López Obrador, el órgano de difusión oficial titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, con base en modelos matemáticos y en razón de los intervalos de fechas posibles para el pico máximo de la X intensidad de transmisión de la curva epidémica del acmé, indicó como fechas importantes ., 21 DE ABRIL DE 2020 PERIODICO OFICIAL 3 las que oscilan entre el 8 y 10 de mayo, lo que lleva a determinar la duración del primer ciclo de la epidemia, proyectando su fin para el 25 de junio de 2020, con un hilo o continuidad de transmisión muy baja que se extiende por varias semanas más. Por lo que conforme a la determinación de los grupos de científicos se recomendó, entre otras medidas, mantener la Jornada Nacional de Sana Distancia y extenderla hasta el 30 de mayo de 2020, con el propósito de conservar la intensidad de las medidas de mitigación, así como asegurar la adecuada implementación y cumplimiento de las medidas de seguridad sanitaria.

TERCERO. Con fecha 20 de abril de 2020, la Secretaría de Salud, en su calidad de autoridad sanitaria estatal, informó mediante comunicado oficial que a la fecha en Tabasco se reportan 397

casos confirmados, 42 defunciones, 54 personas internadas y 351 casos sospechosos. Lo anterior, conforme a las instrucciones del titular del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco, quien mediante el Decreto por el que instruyen las acciones para prevenir, detener, contener, controlar, retrasar y reducir la propagación del COVID-19 en el estado de Tabasco, expedido y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 20 de marzo de 2020, designó a la Secretaría de Salud para emitir la información oficial respecto al comportamiento de la contingencia sanitaria por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

CUARTO. Con fecha 9 de abril de 2020, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, emitió la resolución 1/2020 COV/D-19 Pandemia y Derechos Humanos en las Américas mediante la cual formuló diversas recomendaciones a los Estados miembros de la Organización de los Estados Americanos, tendientes a adoptar de forma inmediata, urgente y con la debida diligencia, todas las medidas que sean adecuadas para proteger los derechos a la vida, salud e integridad personal de las personas que se encuentren en sus jurisdicciones frente al riesgo que representa la presente pandemia. Reconociendo que, en determinadas circunstancias, con el objeto de generar adecuada distancia social, puede resultar de hecho imperativa la restricción del pleno goce de derechos como el de reunión y la libertad de circulación en espacios tangibles, públicos o comunes que no sean indispensables para el abastecimiento de insumos esenciales o para la propia atención médica.

En términos de dicho instrumento, se advierte que los países donde se presentan casos de contagios se encuentran en la necesidad de restringir o limitar derechos humanos con la finalidad de garantizar la protección de la salud, debiendo agotar los requisitos establecidos por el derecho internacional de los derechos humanos. Así, dichas restricciones deben cumplir con el principio de legalidad, ser necesarias en una sociedad democrática y, por ende, resultar estrictamente proporcionales para atender la finalidad legítima de proteger la salud. A propósito, destaca que en congruencia con las facultades que la Ley de Salud, la Ley de Movilidad y la Ley General de Tránsito y Vialidad, todas del estado de Tabasco, el Gobernador del Estado puede instruir a la población tabasqueña a transitar por la vía pública para realizar solamente las actividades esenciales definidas por el Consejo de Salubridad General, lo que permitirá reducir la movilidad en los espacios públicos, con la finalidad de desarticular de manera temporal, el tránsito en las vías de comunicación y así hacer cumplir los elementos primordiales de las estrategias emitidas por esta máxima autoridad sanitaria.

QUINTO. Con fecha 14 de abril de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) publicó el documento denominado Actualización de la Estrategia Frente a la COVID-19, mismo que en su apartado Estrategia mundial de respuesta a la COVID-19, establece los objetivos estratégicos mundiales para contener y ralentizar la propagación de este virus entre los cuales destaca el de contener la transmisión comunitaria mediante la prevención del contagio y medidas de control adecuadas al contexto.

SEXTO. Con fecha 21 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa matutina a cargo del presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Andrés Manuel López Obrador, el titular de la

Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, dio por iniciada la FASE 3 DE LA EPIDEMIA COVID-19, recordando que esta implica un ascenso rápido en donde se acumularán un gran número de casos -hospitalizaciones-, pero que debemos seguir manteniendo la Jornada Nacional de Sana Distancia para que sean los mínimos posibles.

En este sentido, teniendo como premisa que la salud es un derecho humano fundamental e indispensable para el goce efectivo de los demás derechos humanos y es deber del Estado su protección, tal y como se establece en los artículos 4 párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 2 fracción XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, con el presente Decreto se pretenden reforzar las medidas sanitarias previamente establecidas, con la finalidad de procurar la contención del contagio en la entidad, en el entendido que nos encontramos ante la fase 3 de la epidemia COVID-19, lo que implica un ascenso acelerado, que pone en riesgo inminente la salud y vida de la población. Ello, dado que el artículo 402 de la Ley General de Salud dispone que se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad sanitaria competente, de conformidad con los preceptos de esa Ley y demás disposiciones aplicables, para proteger la salud de la población. Así, el titular del Poder Ejecutivo del estado de Tabasco en su calidad de autoridad sanitaria tiene facultades de emitir las medidas de seguridad sanitaria que puedan evitar que se causen o continúen causando riesgos o daños a la salud; esto, en concordancia con lo previsto en los numerales 404 fracción XIII de la Ley General de Salud y 402 fracción XII de la Ley de Salud del Estado de Tabasco. Por lo expuesto, fundado y motivado y en aras de salvaguardar la integridad, salud y vida de la población que habita en el estado de Tabasco, tengo a bien expedir el presente:

DECRETO POR EL CUAL SE EMITEN MEDIDAS Y ACCIONES COMPLEMENTARIAS PARA ATENDER LA EMERGENCIA SANITARIA GENERADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19)

ARTÍCULO PRIMERO. Las disposiciones establecidas en el presente Decreto son de observancia general en el territorio del Estado Libre y Soberano de Tabasco.

ARTÍCULO SEGUNDO. Para efectos del presente Decreto se entenderán como actividades esenciales las establecidas en el artículo Segundo del Decreto por el que emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en el suplemento H edición 8094 del Periódico Oficial del Estado el 1 de abril de 2020.

ARTÍCULO TERCERO. Se ordena el uso obligatorio de cubre bocas a las personas que transiten o permanezcan en espacios y vías públicas, así como a las que concurran a los establecimientos que se dediquen a las actividades esenciales; y se exhorta a la población en general al uso adecuado del mismo, conforme a las recomendaciones de las autoridades sanitarias.

ARTÍCULO CUARTO. El uso de cubre bocas es obligatorio para todos los usuarios, chóferes y prestadores de servicio de transporte público en todas sus modalidades. Asimismo, en cumplimiento

a la Jornada Nacional de Sana Distancia, los vehículos en los cuales se preste dicho servicio solo podrán operar al 50 por ciento de su capacidad. La violación de estas disposiciones será objeto de infracciones administrativas y en caso de reincidencia de la cancelación de la concesión correspondiente.

ARTÍCULO QUINTO. Los supermercados que permanezcan abiertos dado que sus giros o actividades son esenciales, limitarán sus horarios de atención o servicio al público siendo su límite máximo las 18:00 horas. Asimismo, proveerán a sus empleados y colaboradores de cubre bocas y guantes, ordenando el uso obligatorio durante la jornada laboral. Adicionalmente en apoyo y colaboración con las autoridades sanitarias, facilitarán la difusión de las medidas de higiene y seguridad establecidas en la Jornada Nacional de Sana Distancia.

ARTÍCULO SEXTO. Los establecimientos que permanezcan abiertos dado que sus actividades son esenciales, permitirán el acceso a sus instalaciones de una persona por usuario, cliente o familia y garantizarán que se cumplan con las medidas establecidas en la Jornada Nacional de Sana Distancia.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Únicamente se podrá deambular o transitar en vehículos por las vías públicas, para la realización de las siguientes actividades:

- I. Adquisición de alimentos, productos farmacéuticos y de primera necesidad;
- II. Traslado a centros de trabajo, siempre y cuando las actividades o giro de los mismos hayan sido consideradas esenciales;
- III. Traslado a unidades médicas y hospitalarias;
- IV. Retorno al lugar habitual de residencia;
- V. Asistencia y cuidado de adultos mayores, menores, personas con discapacidad o consideradas especialmente vulnerables;
- VI. Traslado a entidades financieras y de seguros;
- VII. Para realizar, adquirir o contratar bienes y servicios relacionados con las actividades esenciales; y
- VIII. Por causa de fuerza mayor o de necesidad plenamente justificada. En todo caso, deberán adoptarse las medidas de higiene y seguridad emitidas por las autoridades sanitarias.

ARTÍCULO OCTAVO. En los vehículos particulares que transiten por las vías públicas solo se permitirá el traslado máximo de dos personas, siempre y cuando sea para la realización de alguna de las actividades a que se refiere el artículo anterior.

ARTÍCULO NOVENO. Se ordena el cierre temporal de parques y jardines públicos o cualquier otro de similar naturaleza, en los que sea proclive la aglomeración de personas, y por tanto se restringe el acceso de personas. Para tales efectos la Secretaría de Salud en coordinación con la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, adoptarán las medidas que estimen pertinentes.

ARTÍCULO DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Movilidad para que implemente las medidas y acciones correspondientes, a efecto de mantener despejada la vía pública y propiciar el decremento de la movilidad en el Estado, como es la modificación y reducción de los itinerarios y horarios del transporte público.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana para que, previo análisis, ordene el cierre de tramos de la vía pública, a fin de disminuir a un mínimo posible el tránsito vehicular en el Estado, sin que se vean afectadas las actividades esenciales. Una vez establecidos los tramos de las vías públicas que se cerrarán, se deberá hacer de conocimiento a los habitantes mediante comunicado oficial, a fin de que eviten transitar por las mismas.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Salud para que en coordinación con la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, y el Instituto Estatal de Protección Civil del Estado de Tabasco, así como con las autoridades federales, estatales y municipales que estime pertinente, intensifique y refuerce los puntos de revisión sanitaria obligatoria en aeropuertos, centrales de autobuses y puertos, así como en las vías terrestres del estado de Tabasco, particularmente en los accesos carreteros que se encuentran en los límites con los estados vecinos.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Se instruye a los titulares de las Secretarías de Gobierno, y de Seguridad y Protección Ciudadana, para que acorde a sus respectivos ámbitos de competencia, emitan los lineamientos y realicen las acciones necesarias de coordinación con los ayuntamientos de la entidad y las autoridades federales, para el cumplimiento de estas medidas y las establecidas en el Decreto por el que se instruyen las acciones para prevenir, detener, contener, controlar, retrasar y reducir la propagación del COVID-19 en el estado de Tabasco, publicado con fecha 20 de marzo del año 2020, en el extraordinario edición número 151 del Periódico Oficial del Estado; y el Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en el suplemento H edición 8094 del Periódico Oficial del Estado el 1 de abril de 2020.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Los cuerpos de seguridad pública estatal y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán resguardar y brindar seguridad a: I. Las instalaciones de los hospitales asignados como de contención, así como los de Alta Especialidad del Estado, con la finalidad de evitar daños o alteración del orden y principalmente para garantizar la seguridad e integridad física del personal que trabaja en los mismos, así como de los pacientes y sus familiares; II. Al personal y vehículos que transporten material y equipo médico en el territorio del Estado; III. Al personal que realice la entrega de los bienes del programa de apoyo alimentaria por la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), a fin de , asegurar que lleguen a la población objetivo; IV. Los centros de transferencia, mercados, supermercados o centros de abasto, para evitar acaparamientos o la comisión de conductas antijurídicas a fin de garantizar a la población

los bienes necesarios para su subsistencia; y V. Al personal médico, de enfermería, conductores de ambulancias, camilleros y demás del sector salud.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. La persona que agreda, discrimine o incite a la violencia en contra del personal que labora en el sector salud será asegurada en calidad de indiciada y puesta a disposición de la autoridad competente.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Las personas físicas y jurídicas colectivas que contravengan las disposiciones contenidas en el presente Decreto se harán acreedoras a las sanciones establecidas en la Ley de Salud del Estado de Tabasco y en el Código Penal para el Estado de Tabasco, según corresponda, con independencia de las demás que sean aplicables conforme a las disposiciones jurídicas de la materia.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. Los cuerpos de seguridad pública estatal y municipales conminarán a las personas que desobedezcan las medidas establecidas en el presente Decreto y en los Decretos por el que se instruyen las acciones para prevenir, detener, contener, controlar, retrasar y reducir la propagación del COVID-19 en el estado de Tabasco, publicado con fecha 20 de marzo del año 2020, en el extraordinario edición número 151 del Periódico Oficial del Estado; y por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-Co V2 (COVID-19), publicado en el suplemento H edición 8094 del Periódico Oficial del Estado el 1 de abril de 2020. Por lo que, en caso de desobediencia serán aseguradas y puestas a disposición de las autoridades que corresponda, para que sean sancionadas administrativamente y en caso de ser probables indiciadas del delito de contagio o el que resulte, serán puestos a disposición del fiscal del ministerio público correspondiente. Para el desarrollo de estas actividades podrán solicitar el apoyo de las autoridades federales y militares correspondientes.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. Las autoridades estatales y municipales en materia de seguridad pública, tránsito vehicular y movilidad, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán la observancia de las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en caso de su incumplimiento, aplicarán las sanciones que correspondan conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Los ayuntamientos en sus respectivos ámbitos de competencia, coadyuvarán para la observancia de las disposiciones establecidas en el presente Decreto.

VIGÉSIMO. Sin menoscabo de la observancia del presente Decreto, los ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias y en su calidad de autoridades sanitarias, podrán emitir las medidas y acciones extraordinarias que estimen pertinentes de acuerdo a las circunstancias y necesidades particulares que se presenten en sus territorios.

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y permanecerá vigente hasta que la autoridad sanitaria determine la inexistencia de las circunstancias extraordinarias que motivaron su expedición.

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan a lo previsto en el presente Decreto.
EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

5 DE MAYO DE 2020 PERIODICO OFICIAL 2 NO.- 3060 DECRETO TABASCO ADÁN AUGUSTO LÓPEZ HERNÁNDEZ GOBERNADOR ADÁN AUGUSTO LÓPEZ HERNÁNDEZ, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 53 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO; 3 FRACCIÓN XV, 4 FRACCIÓN IV, 13 APARTADO B FRACCIÓN 1, 152, 402 Y 403 DE LA LEY GENERAL DE SALUD; 4 FRACCIÓN I Y 5 INCISO B), 184, 400 Y 402 FRACCIÓN XII, DE LA LEY DE SALUD DEL ESTADO DE TABASCO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE TABASCO; Y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Con fecha 28 de febrero de 2020, el titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud de la Secretaría de Salud federal, conforme a los resultados de la prueba realizada por el Instituto Nacional de Enfermedades Respiratorias (INER), confirmó mediante conferencia de prensa el primer caso de COVID-19 en México y para el 19 de marzo la primera defunción de un paciente masculino que había dado positivo a la prueba.

SEGUNDO. Con fecha 18 de marzo de 2020, la titular de la Secretaría de Salud en el Estado, confirmó mediante comunicado oficial el primer caso de COVID-19 en el Estado y para el 31 de marzo la primera defunción de un paciente masculino que había dado positivo a la prueba.

TERCERO. Con fecha 19 de marzo de 2020, en sesión extraordinaria el Consejo de Salubridad General acordó que "se reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México como una enfermedad grave de atención prioritaria", por lo cual expidió el Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-Co ~ (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, a ' como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 23 de marzo de 2020

CUARTO. Con fecha 20 de marzo de 2020, el titular del Poder Ejecutivo del Estado expidió el Decreto mediante el cual se instruyen las acciones para prevenir, detener, contener, controlar, retrasar y

reducir la propagación del COVID-19 en el estado de Tabasco publicado en la misma fecha en el extraordinario edición número 151 del Periódico Oficial del Estado.

QUINTO. Con fecha 24 de marzo de 2020, el titular de la Secretaría de Salud expidió el Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en la misma fecha en el Diario Oficial de la Federación.

SEXTO. Con fecha 27 de marzo de 2020, el presidente de los Estados Unidos Mexicanos expidió el Decreto por el que se declaran acciones extraordinarias en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en la misma fecha en el Diario Oficial de la Federación.

SÉPTIMO. Con fecha 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General expidió 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 (COVID-19) publicado en la misma fecha en el Diario Oficial de la Federación.

OCTAVO. Con fecha 31 de marzo de 2020, el titular de la Secretaría de Salud federal expidió el Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, publicado en la misma fecha en el Diario Oficial de la Federación.

NOVENO. Con fecha 1 de abril de 2020, el titular del Poder Ejecutivo del Estado expidió el Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en la misma fecha en el suplemento H, edición número 8094 del Periódico Oficial del Estado.

A través de este Decreto se ordenó el cierre temporal de los establecimiento cuyos giros o actividades han sido considerados como no esenciales, conforme a lo establecido en el Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, por el titular de la Secretaría de Salud federal y publicado el 31 de marzo de 2020 en el Diario Oficial de la Federación, mediante el cual, en la fracción 11 de su artículo primero se determinaron las actividades que podrán continuar en funcionamiento por considerarse esenciales, mismas que se agruparon en cinco rubros: a) Las que son directamente necesarias para atender la emergencia sanitaria; b) Las involucradas en la seguridad pública y la protección ciudadana; en la defensa de la integridad y la soberanía nacionales; la procuración e impartición de justicia; así como la actividad legislativa en los niveles federal y estatal; e) Las de los sectores fundamentales de la economía; d) Las relacionadas directamente con la operación de los programas sociales del gobierno; y e) Las necesarias para la conservación, mantenimiento y reparación de la infraestructura crítica que asegura la producción y distribución de servicios indispensables.

DÉCIMO. Con fecha 9 de abril de 2020, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, emitió la resolución 1/2020 COVID-19 Pandemia y Derechos Humanos en las Américas, mediante la cual formuló diversas recomendaciones a los Estados miembros de la Organización de los Estados Americanos, tendientes a adoptar de forma inmediata, urgente y con la debida diligencia, todas las medidas que sean adecuadas para proteger los derechos a la vida, salud e integridad personal de las personas que se encuentren en sus jurisdicciones frente al riesgo que representa la presente pandemia. Reconociendo que, en determinadas circunstancias, con el objeto de generar adecuada distancia social, puede resultar de hecho imperativa la restricción del pleno goce de derechos como el de reunión y la libertad de circulación en espacios tangibles, públicos o comunes que no sean indispensables para el abastecimiento de insumas esenciales o para la propia atención médica.

DÉCIMO PRIMERO. Con fecha 10 de abril de 2020, la titular de la Secretaría de Salud expidió el Acuerdo por el que se detallan las actividades consideradas esenciales relacionadas con el Decreto por el que se emiten medidas y acciones de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (ODH), <https://www.oas.org/es/cidh/decisiones/pdf/Resolucion-1-20-es.pdf> extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus COVID-19 (CORONA VIRUS), publicado en el extraordinario, edición número 155 del Periódico Oficial del Estado. Lo anterior, con el objeto de detallar las actividades consideradas esenciales contenidas en los incisos a), e) y e), del artículo segundo del Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado el 1 de abril de 2020 en el suplemento H, edición número 8094 del Periódico Oficial del Estado.

DÉCIMO SEGUNDO. Con fecha 14 de abril de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) publicó el documento denominado Actualización de la Estrategia Frente a la COVID-19, mismo que en su apartado Estrategia mundial de respuesta a la COVID-19, establece los objetivos estratégicos mundiales para contener y ralentizar la propagación de este virus, entre los cuales destaca el de contener la transmisión comunitaria mediante la prevención del contagio y medidas de control adecuadas al contexto.

DÉCIMO TERCERO. Con fecha 16 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa matutina a cargo del presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Andrés Manuel López Obrador, el titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, con base en modelos matemáticos y en razón de los intervalos de fechas posibles para el pico máximo de la intensidad de transmisión de la curva epidémica del acmé, indicó como fechas importantes las que oscilan entre el 8 y 10 de mayo, lo que lleva a determinar la duración del primer ciclo de la epidemia, proyectando su fin para el 25 de junio de 2020, con un hilo o continuidad de transmisión muy baja que se extiende por varias semanas más. Por lo que conforme a la determinación de los grupos de científicos se recomendó, entre otras medidas, mantener la Jornada Nacional de Sana Distancia y extenderla hasta el 30 de

mayo de 2020, con el propósito de conservar la intensidad de las medidas de mitigación, así como asegurar la adecuada implementación y cumplimiento de las medidas de seguridad sanitaria. 3

DÉCIMO CUARTO. Con fecha 19 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa vespertina "Informe diario sobre coronavirus COVID-19 en México", organización Mundial de la Salud, a cargo del titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, se informó que Tabasco ocupaba el sexto lugar a nivel nacional en la tasa de incidencias de casos activos confirmados por entidades federativas, y para el día siguiente, se reportó un crecimiento acelerado de contagio por lo que se posicionó en el segundo lugar.

DÉCIMO QUINTO. Con fecha 21 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa matutina a cargo del presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Andrés Manuel López Obrador, el titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, dio por iniciada la FASE 3 DE LA EPIDEMIA COVID-19, durante la cual habrá un ascenso rápido acumulándose un gran número de casos.

DÉCIMO SEXTO. Con fecha 21 de abril de 2020, el titular del Poder Ejecutivo del Estado, expidió el Decreto por el cual se emiten medidas y acciones complementarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en el extraordinario edición 156 del Periódico Oficial del Estado.

DÉCIMO SÉPTIMO. Con fecha 21 de abril de 2020, el titular de la Secretaría de Salud federal expidió el Acuerdo por el que se modifica el similar por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, publicado el 31 de marzo de 2020, publicado en esa misma fecha en el Diario Oficial de la Federación, el cual en su artículo Quinto fracciones III y IV, establece que los gobiernos de las entidades federativas deberán:

III. Establecer y ejecutar los mecanismos conducentes a la reducción de la movilidad de los habitantes entre municipios con distinto grado de propagación, de acuerdo a los criterios que disponga la Secretaría de Salud Federal. Las dependencias de la Administración Pública Federal podrán coadyuvar con los gobiernos estatales para la consecución de este fin, y

IV. Garantizar, en el ámbito de su competencia, la implementación Q adecuada y oportuna de estas medidas, e informar a la Secretaría de Salud Federal sobre su seguimiento, con la periodicidad que la propia Secretaría establezca.

DÉCIMO OCTAVO. Con fecha 28 de abril de 2020, durante la conferencia de prensa matutina realizada a cargo del presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el titular de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, informó que en México "hay cinco zonas que son de mayor interés respecto a la intensidad de transmisión: la zona metropolitana del Valle de México, que es la Ciudad de México y los municipios conurbados en el Estado de México; la zona de Baja California, particularmente las dos ciudades principales del norte, Mexicali y Tijuana; también en la zona de

Cancún, en el municipio de Benito Juárez; y el caso de Tabasco, en donde varios municipios tienen propagación dispersa".

DÉCIMO NOVENO. Con fecha 4 de mayo de 2020, la Secretaría de Salud federal por conducto de la Subsecretaría de Prevención y Promoción de la Salud, informó que Tabasco ocupa el tercer lugar a nivel nacional en la tasa de incidencias de casos activos confirmados por entidades federativas y el quinto en defunciones.

VIGÉSIMO. Con fecha 4 de mayo de 2020, la Secretaría de Salud del Estado, en su calidad de autoridad sanitaria estatal, informó mediante comunicado oficial que a la fecha en Tabasco se reportan 1,247 casos confirmados de COVID-19, de los cuales 204 se encuentran hospitalizados, 156 defunciones y 169 casos sospechosos. Destaca que, del 13 de abril al 4 de mayo se pasó de 156 casos confirmados a 1,247, lo que significa un incremento de un 699.35 por ciento, como se observa en la siguiente gráfica:

VIGÉSIMO PRIMERO. La Ley de Salud del Estado de Tabasco en su artículo S, inciso B), fracción III, establece que le corresponde al Poder Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Salud en materia de salubridad local, las acciones de regulación sanitaria de las actividades y servicios de los cementerios.

VIGÉSIMO SEGUNDO. La Ley General de Salud y la Ley de Salud del Estado de Tabasco, en sus artículos 152 y 184 respectivamente, prevén que las autoridades sanitarias podrán ordenar por causas de epidemia, la clausura temporal de los locales o centros de reunión de cualquier índole.

VIGÉSIMO TERCERO. La Ley General de Salud y la Ley de Salud del Estado de Tabasco, en sus artículos 402 y 400 respectivamente, prevén que las autoridades sanitarias podrán establecer medidas de seguridad para evitar que se causen o continúen causando riesgos o daños a la salud.

VIGÉSIMO CUARTO. La Ley de Salud del Estado de Tabasco, en su artículo 178 establece que "Las autoridades no sanitarias cooperarán en el ejercicio de la acción para combatir enfermedades transmisibles, estableciendo las medidas que estimen necesarias, sin contravenir las disposiciones de la Ley General de Salud, esta Ley, las que expida el Consejo de Salubridad General y normas que dicte la Secretaría de Salud del gobierno federal".

Por lo que, con el objetivo de evitar la aglomeración de personas y reducir la movilidad en el territorio del Estado, para lograr la contención de la epidemia, disminuir el pico de contagios, evitar colapsar los servicios de salud y por ende, garantizar de forma efectiva el derecho de protección a la salud, reconocido en los artículos 4 párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 2 párrafo quinto fracción XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, es imprescindible actuar de forma diligente emitiendo medidas de seguridad de inmediata ejecución con la finalidad de afianzar el cumplimiento de las medidas de mitigación

implementadas por la autoridad sanitaria federal, en apego irrestricto a lo previsto por el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dado que, no obstante, las acciones y medidas implementadas con antelación a nivel estatal y ante un evidente relajamiento social, Tabasco ocupa el tercer lugar a nivel nacional en la tasa de incidencias de casos activos confirmados por entidades federativas.

Lo anterior, con base en el artículo 402 de la Ley General de Salud, el cual dispone que se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad sanitaria competente, de conformidad con los preceptos de esa Ley y demás disposiciones aplicables, para proteger la salud de la población. Así, el titular del Poder Ejecutivo del estado de Tabasco en su calidad de autoridad sanitaria tiene facultades para emitir las medidas de seguridad sanitaria que puedan evitar que se causen o continúen causando riesgos o daños a la salud, privilegiando la protección a este derecho fundamental. Por lo expuesto, fundado y motivado, tengo a bien expedir el siguiente:

DECRETO

POR EL QUE SE EMITEN MEDIDAS Y ACCIONES TRANSITORIAS DE INMEDIATA EJECUCIÓN PARA ATENDER LA FASE 3 DE LA EMERGENCIA SANITARIA GENERADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19).

ARTÍCULO PRIMERO. Las disposiciones establecidas en el presente Decreto son de observancia general en el territorio del Estado Libre y Soberano de Tabasco.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se ordena el cierre temporal a partir del viernes 8 de mayo de 2020 a las 16:00 horas, reanudando sus actividades el lunes 11 de mayo de 2020 en sus horarios habituales, de los supermercados, abarroteras, tiendas de conveniencia, tiendas de autoservicio, tiendas de abarrotes, mercados públicos, central de abasto, ambulantes, mercados sobre ruedas o cualquier otro de similar naturaleza, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 (COVID-19), para disminuir la carga de enfermedad en la población residente en el territorio del Estado. Los establecimientos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizar sus ventas exclusivamente en línea o vía telefónica en la modalidad de entrega a domicilio. En consecuencia, durante las fechas y horas señaladas no se deberá permitir el acceso al público a sus instalaciones ni realizar ventas presenciales en sucursales.

ARTÍCULO TERCERO. Se ordena el cierre temporal a partir del viernes 8 de mayo de 2020 a las 16:00 horas, reanudando sus actividades el lunes 11 de mayo de 2020 en sus horarios habituales, de restaurantes, taquerías, pastelerías, cocinas económicas, fondas y de cualquier establecimiento mercantil que expenda postres, pasteles, alimentos preparados bajo el concepto de comida rápida. Los establecimientos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizar sus ventas exclusivamente en línea o vía telefónica en la modalidad de entrega a domicilio. En consecuencia, durante las fechas

y horas señaladas no se deberá permitir el acceso al público a sus instalaciones ni realizar ventas presenciales en sucursales.

ARTÍCULO CUARTO. Se ordena el cierre temporal a partir del viernes 8 de mayo de 2020 a las 16:00 horas, reanudando sus actividades el lunes 11 de mayo de 2020 en sus horarios habituales, de instituciones bancarias y financieras, casas de empeño y préstamos, y cajas de ahorro.

ARTÍCULO QUINTO. Se ordena el cierre temporal a partir del viernes 8 de mayo de 2020 a las 16:00 horas, reanudando sus actividades el lunes 11 de mayo de 2020 en sus horarios habituales, de ferreterías, tlapalerías, tiendas de pintura y de venta de materiales de construcción. Los establecimientos a que se refiere el párrafo anterior, podrán realizar sus ventas exclusivamente en línea o vía telefónica en la modalidad de entrega a domicilio. En consecuencia, durante las fechas y horas señaladas no se deberá permitir el acceso al público a sus instalaciones ni realizar ventas presenciales en sucursales.

ARTÍCULO SEXTO. Los establecimientos cuyos giros o actividades se consideran no esenciales deberán permanecer cerrados temporalmente de conformidad con el Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARSCoV2 (COVID-19) y el Acuerdo por el que se detallan las actividades consideradas esenciales relacionadas con el Decreto por el que se emiten medidas y acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus COVID-19 (CORONA VIRUS).

ARTÍCULO SÉPTIMO. Se prohíbe la venta en vías públicas de flores, arreglos florales, globos, artículos de regalo y decoración, ropa, electrodoméstico~ alimentos preparados, postres y pasteles.

ARTÍCULO OCTAVO. Los cementerios y panteones públicos y privados permanecerán temporalmente cerrados. Solamente se permitirá el acceso a personas que deban prestar servicios funerarios/ así como a los familiares y amigos que concurran a la inhumación de cádaveres¹ sin que se exceda de un máximo de 50 personas. Los administradores de estos recintos/ vigilarán que en todo momento sus empleados/ colaboradores y usuarios cumplan con las medidas de higiene y seguridad establecidas en la Jornada Nacional de Sana Distancia.

ARTÍCULO NOVENO. La interpretación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto corresponde a la Secretaría de Salud y para los casos no previstos se estará a lo que esta disponga.

ARTÍCULO DÉCIMO. Las personas físicas y jurídicas colectivas que no cumplan con las disposiciones contenidas en el presente Decreto/ se harán acreedoras a las sanciones establecidas en la Ley de Salud del Estado de Tabasco¹ sin perjuicio de las demás que les correspondan conforme a la legislación aplicable.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a la Secretaría de Seguridad Protección Ciudadana para que auxilie a la Secretaría de Salud en la vigilancia y correcta aplicación del presente Decreto.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Los ayuntamientos en sus respectivos ámbitos de competencia, coadyuvarán para la observancia de las disposiciones establecidas en el presente Decreto.

TRANSITORIO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2020.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco
México