



Reforma al Código Civil de Baja California: El Caso Fortuito y los Contratos

El H. Congreso del Estado de Baja California, atendiendo a las circunstancias actuales de salud pública en el Estado, derivadas del brote del virus SARS-Co V2, conocido como COVID-19, y en la sesión ordinaria del pasado 25 de marzo 2020 aprobaron reformar el Código Civil de Baja California, a efecto de plantear soluciones o medidas paliativas en beneficio de los que menos tienen y particularmente a los prestadores de bienes y servicios que hacen de su actividad su medio cotidiano para subsistir, por lo que el pasado 03 de abril de 2020 se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el Decreto mediante el cual se Reforma el Artículo 1986 del Código Civil para el Estado de Baja California, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

En consecuencia, el legislador incorpora el segundo párrafo para quedar como sigue:

“Artículo 1986.- Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone.

Se considerará caso fortuito las situaciones derivadas de catástrofes sufridas por fenómenos meteorológicos o de la naturaleza, plagas, epidemias, así como pandemias declaradas oficialmente cuando afecten la movilidad y convivencia social por recomendación u orden de la Autoridad. Las circunstancias previstas

en este párrafo no implicaran rescisión, resolución o nulidad de la obligación o sus accesorios sino de ajustar el contrato u obligación en los términos del Artículo 20 de este Código en tanto el obligado acredite la imposibilidad o disminución de sus posibilidades para cumplir durante la contingencia.”
(Énfasis añadido)

Es importante mencionar que, doctrinalmente, podemos entender como caso fortuito como el suceso que impide el cumplimiento de la obligación no era previsible, mientras que la fuerza mayor además de no ser previsible tampoco se puede evitar. Toda vez que, dentro de la exposición de motivos, como de los artículos

transitorios del Decreto, el legislador es explícito al señalar particularmente los siguientes supuestos:

“SEGUNDO: Derivado de la Pandemia Mundial causada por el Coronavirus o COVID-19 reconocida por la Autoridad Sanitaria y dado el caso fortuito que ello representa, por lo que hace a los meses de abril y mayo del año 2020 no se considerara que incurren en mora o incumplimiento de las obligaciones las personas, sin que esto les libere en su momento de las mismas y sus accesorios salvo la obligación de ajustar el contrato u obligación, las siguientes:

- A. Las derivadas de los contratos de mutuo con interés y garantía prendaria previstos por el código Civil, de ahí que la garantía prendaria no podrá ser adjudicada ni sacada a remate por retraso del pago durante este lapso de tiempo.
- B. Las obligaciones de los arrendatarios de locales dedicados al comercio que expende al público bienes o servicios, de ahí que no se contara este tiempo en el término que provoque el desahucio de la finca arrendada como lo marca el Artículo 475 del código de Procedimientos Civiles o la rescisión del contrato en términos del Artículo 2363 del código Civil.
- C. El arrendamiento de casa habitación de hasta de 120 metros cuadrados, de ahí que no se contara este tiempo en el término que provoque el desahucio de la misma como lo marca el Artículo 475 del código de Procedimientos Civiles o rescisión del contrato en términos del Artículo

2363 del código Civil.”

Así mismo, el Artículo Tercero Transitorio del Decreto, convida a los Jueces del Poder Judicial del Estado a fomentar al máximo los medios alternativos de solución de conflictos, lo que nos lleva pues a inferir que el espíritu de la reforma es el que la parte afectada pueda renegociar los términos y condiciones bajo los cuales se formalizaron dichos instrumentos jurídicos.

La técnica legislativa aplicada a la reforma tiene efectos suspensivos de forma exclusiva en los meses de abril y mayo por imposibilidad de pago, sin que deba considerarse como mora o incumplimiento, sin embargo no exime de responsabilidad, ya que eventualmente dicho pago deberá ser distribuido en los meses posteriores de forma equitativa, también existe la posibilidad de rescindir el contrato si esto se llega a prolongar a más de dos meses aplicable solamente a bienes inmuebles destinados a uso comercial u habitacional de hasta 120 metros cuadrados que no puedan tener uso del establecimiento arrendado; ante dicha situación surgirá la necesidad de adecuar y perfeccionar los contratos ya celebrados para resolver los imprevistos no contemplados, ya que nos encontramos ante una eventualidad sin precedentes, no está demás considerar que estamos sujetos a que exista una prórroga a los meses señalados.

Es importante mencionar que, el artículo transitorio no incluye a los arrendamientos de naturaleza industrial, por no expender al público bienes y/o servicios, situación que requeriría de un mayor análisis puesto que se concentran dentro de dichos inmuebles un gran número personas, así mismo, el

legislador ha dejado fuera del transitorio a los bienes mayores a 120 metros cuadrados, sin precisar si son de terreno y/o construcción, en atención de que dicha reforma es en beneficio de los que menos tienen como bien ha tenido el legislador por aclarar dentro de su exposición de motivos.

De ahí que, atendiendo las disposiciones de las autoridades del sector salud entorno al COVID-19 que puedan implicar una “obligación” de cierre de los locales arrendados, debemos atender al caso en particular ya que si nos acogemos a lo previsto en el párrafo que introduce el legislador mediante el Decreto en comento se estaría eximiendo del pago, mientras que el artículo transitorio segundo solamente difiere la obligación durante los meses de abril y mayo, como se indicó anteriormente.

En definitiva, estamos ante dos supuestos distintos, ya que, si se demuestra que debido a un caso fortuito se encuentran impedidos de cumplir con sus obligaciones, no se tiene la obligación de cumplir y en caso de prolongarse dicho caso fortuito se pudiera terminar el contrato. Mientras que los artículos transitorios segundo y tercero, te permiten diferir la obligación de cumplir y además renegociar los términos y condiciones del contrato, a efecto de poder definir cuál será la forma y los tiempos para el cumplimiento de la obligación de dicho diferimiento. Lo que hace que a partir de la entrada en vigor del Decreto se tendrán que analizar caso por caso a efecto de manifestar la buena fe en los contratos, así como las implicaciones contractuales y de negocios que dicha renegociación pudiera significar.

Contactos:

Servicios Legales

Mauricio Oropeza

Socio Servicios Legales

moropeza@deloittemx.com

Tel. 55 5090 7399

Luis Barba

Gerente Servicios Legales

lubarba@deloittemx.com

Tel. 66 4622 7935

Oswaldo Tirado

Abogado Snr

petirado@deloittemx.com

Tel. 66 4622 7943

www.deloitte.com/mx

www.deloitte.com/mx/legales



tax@hand App

Descargue nuestra aplicación tax@hand y consulte noticias fiscales tanto de México como de diferentes países.

www.taxathand.com

Disponible para IOS y Android



Aguascalientes

Universidad 1001, piso 12-1
Bosques del Prado
20127, Aguascalientes, Ags.
Tel: (449) 910 8600
Fax: 449) 910 8601

Cancún

Avenida Bonampak SM 6, M 1, lote 1,
piso 10, 77500 Cancún, Q. Roo
Tel: (998) 872 9230
Fax: 998) 892 3677

Chihuahua

Av. Valle Escondido 5500
Fracc. Des. El Saucito E-2, piso 1,
31125, Chihuahua, Chih.
Tel: (614) 180 1100
Fax: 614) 180 1110

Ciudad Juárez

Baudelio Pelayo No. 8450
Parque Industrial Antonio J. Bermúdez
32400, Ciudad Juárez, Chih.
Tel: (656) 688 6500
Fax: (656) 688 6536

Culiacán

Insurgentes 847 Sur, Local 103
Colonia Centro Sinaloa
80128, Culiacán, Sin.
Tel: (33) 1454 2000

Guadalajara

Avenida López Mateos Norte 2405
piso 29
Colonia Italia Providencia
44648, Guadalajara, Jalisco.
Tel: (33) 3669 0404
Fax: (33) 3669 0469

Hermosillo

Bldv. Eusebio Francisco Kino No. 315
Piso 8, Suite 804, Colonia Lomas del Pitic
83010, Hermosillo, Son.
Tel: (662) 109 1400
Fax: (662) 109 1414

León

Paseo de los Insurgentes 303, piso 1
Colonia Los Paraísos
37320, León, Gto.
Tel: (477) 214 1400
Fax: (477) 214 1405 y 1407

Mérida

Calle 56 B 485 Prol. Montejo Piso 2
Colonia Itzimna
97100, Mérida, Yuc.
Tel: (999) 913 4032
Fax: (999) 913 4052

Mexicali

Calzada Francisco López Montejano 1342
Piso 7 Torre Sur
Fracc. Esteban Cantú
21320, Mexicali, B.C.
Tel: (686) 905 5200
Fax: (686) 905 5231 y 5232

Ciudad de México

Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500, México, D.F.
Tel: (55) 5080 6000

Monclova

Bldv. Harold R. Pape # 307-C
Colonia Guadalupe
25750 Monclova, Coah.
Tel: (866) 190 9550
Fax: (866) 190 9553

Monterrey

Av. Juárez 1102, piso 40
Centro
64000, Monterrey, N.L.
Tel: (81) 8133 7300

Puebla

Edificio Deloitte, Vía Atlixcayotl 5506, piso 4
Zona Angelópolis
72190, Puebla, Pue.
Tel: (222) 303 1000
Fax: (222) 303 1001

Querétaro

Avenida Tecnológico 100-901
Colonia San Ángel
76030, Querétaro, Qro.
Tel: (442) 238 2900
Fax: (442) 238 2975 y 2968

Reynosa

Carr. Monterrey-Reynosa 210-B, PA
Fracc. Portal San Miguel
88730, Reynosa, Tamps.
Tel: (899) 921 2460
Fax: (899) 921 2462

San Luis Potosí

Av. Salvador Nava Martínez 3125, 3-A
Fracc. Colinas del Parque
78294, San Luis Potosí, S.L.P.
Tel: (444) 102 5300
Fax: (444) 102 5301

Tijuana

Misión de San Javier 10643, Piso 8
Zona Urbana Río Tijuana.
22010, Tijuana B.C.
Tel: (664) 622 7878
Fax: (664) 681 7813

Torreón

Independencia 1819-B Oriente
Colonia San Isidro
27100, Torreón, Coah.
Tel: (871) 747 4400
Fax: (871) 747 4409

Deloitte.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, consultoría, asesoría financiera, asesoría de riesgo, impuestos y servicios relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 264,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.