

Reformas al Código Civil de Nuevo León sobre fuerza mayor y arrendamientos comerciales

El 2 de octubre se publicaron en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León los Decretos No. 357 y 358, mediante los cuales se reformaron los artículos 2005 y 2326 del Código Civil para el Estado de Nuevo León ("CCNL"), referentes a la teoría de la imprevisión, caso fortuito y fuerza mayor, figuras jurídicas que han tomado especial relevancia en materia contractual derivado de la actual crisis económica generada por la pandemia del COVID-19.

Previo a la citada reforma, el artículo 2005, aludía al caso fortuito como el único supuesto de exclusión de responsabilidad, razón por la cual se agregó ahora el

supuesto de fuerza mayor. La diferencia entre ambos estriba en su origen: el primero es causado por la naturaleza; el segundo, por el hombre. Así nadie sería responsable del incumplimiento de una obligación en estos supuestos a menos que:

- A. Haya dado causa o contribuido a dicho caso fortuito;
- B. Se haya pactado expresamente a quién recaerá la responsabilidad, o bien,
- C. Se imponga legalmente

Respecto al artículo 2326 del CCNL, en referencia a los Derechos y Obligaciones del Arrendatario, dicha disposición, previo a la citada reforma, establecía que, si se impedía por caso fortuito parcialmente el uso de la cosa arrendada, el arrendatario tendría derecho a pedir una reducción parcial de la renta. A dicho artículo se le adicionó un párrafo que se refiere a dicha posibilidad específicamente con respecto a los arrendamientos comerciales, de modo que el arrendatario pueda solicitar al arrendador una reducción parcial en el monto de renta en esos supuestos, quedando redactado de la manera siguiente:

“Artículo 2326.- Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Los arrendatarios de bienes inmuebles en los cuales se realicen actividades de giro comercial y que resulten perturbados en el disfrute de los mismos como consecuencia de la aplicación de declaratoria de emergencia de protección civil o sanitaria emitida por autoridad competente, en la cual se ordene el cese de las operaciones comerciales del giro comercial que le resulte aplicable, podrán tener derecho a una rebaja de la renta durante el tiempo que dure la declaratoria de emergencia y la prohibición de la apertura de sus comercios sobre la circunscripción territorial en la que se ubique el inmueble en términos de lo pactado entre el arrendador y arrendatario o a falta de acuerdo, lo que defina la autoridad competente.”

De la adición citada, se desprende que el arrendatario podrá tener derecho a una rebaja de renta durante el tiempo que dure la declaratoria de emergencia, siempre y cuando se produzcan los siguientes supuestos:

- A. Que se trate de un arrendamiento comercial;
- B. Que se aplique una declaratoria de emergencia de protección civil o sanitaria; y
- C. Que dicha declaratoria implique el cese de operaciones comerciales.

Es importante mencionar que, la reducción

de la renta tendrá efectos únicamente mientras dure la declaratoria y la prohibición de la apertura de sus comercios.

Además, el legislador expresamente reconoce la opción a los particulares de pactar los términos aplicables para equilibrar la situación, no obstante, a falta de acuerdo, la autoridad competente definirá los términos aplicables.

Es conveniente, claro, que se establezca expresamente en los contratos de arrendamiento correspondientes el proceso que se deberá seguir cuando suceda el supuesto ahí establecido, para evitar la necesidad de recorrer un proceso judicial.

Es importante advertir que no existe una definición dentro de los ordenamientos legales de los conceptos de caso fortuito o fuerza mayor, y aunque doctrinalmente se podrían desprender como definiciones generalmente aceptadas que el caso fortuito implica hechos producidos por la naturaleza y fuerza mayor implica actos producidos por el hombre o por una autoridad, independientemente del criterio doctrinal que se adopte, la adición de la figura de fuerza mayor, además del caso fortuito, al CCNL en su artículo 2005 viene a confirmar que los elementos fundamentales y efectos legales de ambas figuras son los mismos.

La situación actual y las reformas citadas en este texto dejan clara la importancia de evaluar el caso concreto, y tomar las medidas contractuales necesarias y convenientes ante la posibilidad de cualquier escenario imprevisto para poder generar un equilibrio favorable para las partes contratantes.

Contactos:

Servicios Legales

Luis Lavalle

Socio de Deloitte Legal
llavalle@deloittemx.com
Tel. 81 8133 7598

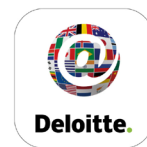
Blanca Rivas

Gerente Deloitte Legal
brivas@deloittemx.com
Tel. 81 8152 7802

Carlos Garnica

Abogado Deloitte Legal
cagarnica@deloittemx.com
Tel. 81 8152 7612

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



Contactos:

Servicios Legales

Victor Ávila

vavila@deloittemx.com

Ramón Bravo

rambravo@deloittemx.com

Héctor Cuevas

hcuevas@deloittemx.com

Germán de la Garza

gdelagarza@deloittemx.com

Luis Lavalle

llavalle@deloittemx.com

www.deloitte.com/mx

www.deloitte.com/mx/legales

Claudio Marroquín

clmarroquin@deloittemx.com

Bernardo Martínez

cmartinezrivas@deloittemx.com

Octavio Novaro

onovaro@deloittemx.com

Mauricio Oropeza

morepeza@deloittemx.com

Érika Rodríguez

errodriquez@deloittemx.com

Valeria Vázquez

vavazquez@deloittemx.com

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

Blvd. 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

Blvd. 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 312,000 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.