¿ESTÁS ALQUILANDO O TE ESTÁN ALQUILANDO UN INMUEBLE? ¿QUÉ HACER EN ÉSTOS TIEMPOS DE COVID-19?

Sin duda estamos viviendo tiempos complicados. La suspensión de las actividades NO esenciales en los sectores público, privado y social, está generando un problemas más, pero ésta vez económico.

La baja considerable en la actividad económica del país ha provocado una disminución salarial, la pérdida de muchos empleos, una disminución en el consumo, los cuales son factores que dificultan el seguir cumpliendo con ciertas obligaciones, como lo son, el pago de colegiaturas, servicios, impuestos, y, rentas.

De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el 15.9% de las viviendas que se encuentran en el país son destinadas al arrendamiento (es decir, más de 4 millones)[1]. Por ello, y ante el escenario económico en que vivimos, es común que nos preguntemos, *¿es posible suspender el pago de las rentas ante la actual pandemia?*

La anterior inquietud no solo es una constante en nuestro país. La pandemia por COVID-19 ha afectado a casi todo el mundo, y sus gobiernos han tomado decisiones que buscan mediar el conflicto entre los arrendatarios y sus arrendadores. Tal es el caso de El Salvador, Italia, Canadá y algunas comunidades de España, países en los que se ha decidido cancelar los pagos de las rentas en tanto dure la contingencia por el virus COVID-19.

En México muy pocos son los estados que se han pronunciado al respecto. El Congreso del Estado de Baja California suspendió los pagos de arrendamientos de vivienda y negocios con la condición de que estas rentas queden congeladas, y las cuáles, deberán de pagarse una vez que la contingencia sea levantada y la economía vuelva a tener una actividad constante.

Por lo que respecta a la Ciudad de México, la jefa de gobierno, Claudia Sheinbaum, pidió a los caseros dar prórrogas en el pago de las rentas.

[1] CONEVAL. "Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018", Octubre 2018, pág. 23.

Es importante mencionar que en la Ciudad de México, la legislación civil permite a las partes establecer cláusulas y condiciones siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, el orden público y la moral. Por tanto, será primordial revisar el contrato en cuestión, para efectos de comprobar si se establecieron cláusulas que definan el como proceder ante un caso fortuito o de fuerza mayor.

Pero*, ¿Qué pasa cuando no se establecieron esas cláusulas en el contrato? ¿Cómo se puede afrontar esta dificultad?*

No se tiene un antecedente similar a lo que nos estamos enfrentando, por ello, ni en la legislación, ni en la jurisprudencia se ha establecido un precedente concreto que pueda ser aplicable.

No obstante, el artículo 2431 del Código Civil para la Ciudad de México, señala que en caso de existir, ***caso fortuito*** o de ***fuerza mayor*** que ***impidiera totalmente al arrendatario el uso del inmueble, no se causará la renta mientras dure el impedimento***. Y en caso de que éste durará más de dos meses, se podría pedir la rescisión del contrato.

Por ello, se debe atender a cada caso en particular para ver si se encuadra o no en tal supuesto, y si tú te encuentras rentando algún inmueble que se encuentre impedido para abrir, dado que el gobierno anunció el cierre de todos los establecimientos que no sean de primera necesidad, a efecto de limitar la concurrencia de la población como por ejemplo, los centros comerciales, es probable que encuadres en el supuesto establecido en líneas anteriores y puedas pedir a tu arrendador la suspensión de las rentas o bien, la rebaja de ellas, conforme a la normativa del Código Civil, *pero recuerda que siempre debe estar todo por escrito*.

Ahora bien, **¿qué pasa con los inmuebles de uso habitacional?**

En éste caso lo dispuesto del artículo 2431 del Código Civil, **no le es aplicable,** por lo que no estarás exento del pago de renta, y si eres arrendador no dejarás de percibir tal ingreso, pues la legislación prevé la imposibilidad total de utilizar el inmueble, por lo que no es aplicable a éstos casos.

No obstante, **siempre se recomienda a las partes llegar a un acuerdo,** pues si bien, la legislación no ampara una reducción ni suspensión del pago por la condición actual que atravesamos, ambas partes pueden llegar a un arreglo,

pues de existir una negativa por parte del arrendador, éste también se vería afectado, ya que por la emergencia sanitaria que vivimos, pasarían algunos meses para rentarla de nuevo.

Una propuesta para resolver ésta situación sin que afecte tanto a las partes, sería el que sea utilizado el depósito que dejó al arrendador y que éste sea aplicado a una mensualidad, y, una vez que se restablezca la economía, se cubra de manera diferida junto con las rentas que se vayan generando.

O bien, que se llegue a un acuerdo de bajar la renta en un porcentaje o se suspenda el pago de la misma y, nuevamente, una vez que se restablezca la economía, se cubra de manera diferida junto con las rentas que se vayan generando.

El panorama que se vive es difícil y solo las decisiones bien pensadas, pueden ayudar a sobrellevar de mejor manera este acontecimiento. Se invita a nuestros lectores a ser solidarios con los nuestros en estos tiempos complicados. Nadie es ajeno a la terrible crisis que esta pandemia ha venido ocasionando, y seguro cada uno de nosotros puede aportar de maneras distintas para contener de la mejor manera posible la actual situación que hasta la fecha, es indefinida.

Nuestro respaldo y abrazo solidario,

Bianca Ramírez y Emmanuel Perafán
BGW Legal