

## **Obligación del pago de la renta ante la imposibilidad de utilizar total o parcialmente un bien inmueble arrendado derivado de un caso fortuito o de fuerza mayor.**

Por: Patricio Belden Saro

Al celebrarse un contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble, la obligación primordial del arrendatario consiste en cubrir el pago de la renta al arrendador en el tiempo y forma convenidos. A su vez, el arrendador está obligado, entre otras cosas, a garantizar el uso y goce del bien inmueble por parte del arrendatario durante la vigencia del contrato.

Sin embargo, cuando se suscita un caso fortuito o de fuerza mayor que impide al arrendatario el uso y goce del bien inmueble arrendado, puede surgir una disputa entre las partes sobre la obligatoriedad del pago de la renta mientras subsista dicha circunstancia.

En este sentido, el pasado 8 de agosto del presente año, se publicó en el Semanario Judicial de la Federación una tesis aislada bajo el número 2030871, mediante la cual el Tribunal en turno resolvió que no se genera la obligación de pagar la renta de un bien inmueble arrendado mientras persista un impedimento para ocuparlo, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, fundando su resolución en el artículo 2,431 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). Este artículo contiene dos supuestos: (a) el derecho del arrendatario a no cumplir con su obligación de pago de la renta cuando quede impedido para usar totalmente el bien arrendado, como consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor; y (b) la facultad del arrendatario de rescindir el contrato de arrendamiento si dicho impedimento dura más de dos meses.

Es importante destacar que el Tribunal aclaró que no es necesario que el arrendatario solicite la rescisión del contrato de arrendamiento para poder suspender la obligación de pagar rentas.

Cabe mencionar que, si el impedimento en el uso y goce del inmueble es parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2,432 del referido Código Civil, el arrendatario puede solicitar un ajuste en el monto de las rentas a determinarse por peritos.

Por lo tanto, ante un caso similar al resuelto por esta tesis, tanto en la postura del arrendador o del arrendatario, es importante documentar adecuadamente dicha situación, incluyendo la fecha de inicio del suceso, motivos, alcances, circunstancias específicas e implicaciones que justifiquen el impedimento total o parcial en su uso y goce pleno, siendo indispensable la puntual notificación por escrito a la otra parte sobre dicha situación.

Ante estas circunstancias, es recomendable una negociación de buena fe entre las partes, considerando que los derechos derivados de dichos artículos 2,431 y 2,432 son irrenunciables por disposición del artículo 2,433 del referido Código Civil, independientemente de que se pacte lo contrario en el contrato. Estos supuestos se replican en general en forma idéntica en los demás códigos civiles de los estados de la República Mexicana.

Lo anterior contrasta con la práctica generalizada en contratos de arrendamiento relativos a bienes inmuebles comerciales en los Estados Unidos, en los cuales es común ver que ante un caso fortuito o de fuerza mayor se suspenden todas las obligaciones entre las partes bajo el contrato, a excepción de las obligaciones de pago entre las mismas.