

¿Es Aplicable la Teoría de la Imprevisión Tratándose de Contratos de Arrendamiento con Motivo del SARS-CoV-2?

“

La teoría de la imprevisión es la consecuencia del problema que se presenta cuando las condiciones económicas de un contrato se alteran sustancialmente y que motivan el incumplimiento de la obligación o la necesidad de revisar las condiciones económicas pactadas, por no prever la alteración de las condiciones económicas que quedan fuera del alcance de los contratantes.



Por Lic. Hilel Eduardo Silvera Tawil
Especialista en Derecho Civil,
Inmobiliario y Mercantil

✉ H.Silvera@diazreus.com

Presento este artículo a propósito de la pandemia del SARS-CoV-2 la cual paralizó al mundo entero a principios del 2020 y nos obligó a replantearnos la forma en la que desarrollamos nuestras actividades cotidianas, no solo en el aspecto personal o familiar, sino también en el ámbito jurídico. Este ámbito también fue alcanzado por los cambios que impone vivir bajo el yugo de una pandemia que, en apariencia, va cesando, pero que sus efectos nocivos siguen siendo visibles para las economías del mundo, en el presente y hacia el futuro.

Uno de los sectores más afectados por esta pandemia fue el de los arrendamientos civiles y mercantiles, ya que muchas

personas que arrendaban bienes inmuebles como casa habitación, fueron despedidas de sus empleos. Igualmente, muchos negocios tuvieron que cerrar sus cortinas como una medida sanitaria adoptada para contener la propagación del SARS-CoV-2. En ese tenor y con la carencia de un flujo de efectivo continuo, no fue posible para muchos arrendatarios costear las pensiones rentísticas pactadas en los diversos contratos de arrendamiento, por lo que resultaba evidente que se generarían muchos incumplimientos contractuales. Esto abrió un parteaguas para explorar, en el ámbito jurídico, algunas instituciones que históricamente han estado presentes en la legislación mexicana, pero que, por su poca o nula aplicación práctica, han quedado condenadas al olvido. Es aquí en donde quiero centrar mi intervención.

Inicialmente, me parece importante citar el artículo 1796 del Código Civil de la Ciudad de México. Dicho artículo prevé la posibilidad de alterar las relaciones contractuales cuando para una de las partes le sea más oneroso el cumplimiento de su obligación, esto con motivo de un evento de carácter nacional,

“La teoría de la imprevisión encuentra su sustento en la actualización de un evento de carácter imprevisible que altera las condiciones previamente pactadas en el contrato, motivo por el cual deben de ser revisadas para su modificación o extinción.”



que no puede ser previsible al momento del celebrarse el contrato. Este precepto recoge lo que la doctrina ha tenido a bien nombrar como teoría de la imprevisión.

La teoría de la imprevisión, nos dice Chirino Castillo, es “La consecuencia del problema que se presenta cuando las condiciones económicas de un contrato se alteran sustancialmente y que motivan el incumplimiento de la obligación o la necesidad de revisar las condiciones económicas pactadas, por no prever la alteración de las condiciones económicas que quedan fuera del alcance de los contratantes”.¹

Por su lado, Tapia Ramírez indica que “Jurídicamente, la teoría de la imprevisión es aquella que permite la revisión de lo pactado por los contratantes, para resolverlo o modificarlo cuando por circunstancias extraordinarias,

imprevisibles y ajenas a las partes se alteran notoriamente las condiciones de ejecución, haciendo más gravoso o notoriamente oneroso el cumplimiento de la obligación por el desequilibrio de las contraprestaciones”.²

Por último, Castrillón y Luna nos indica acerca de la teoría de la imprevisión lo siguiente: “De ese modo, puede suceder que, en un contrato de realización continua o tracto sucesivo, un evento imprevisible para las partes modifique de manera sustancial las condiciones originalmente pactadas por ellas, produciendo una

onerosidad excesiva para una y un injustificado beneficio para la otra, y no habiéndose obligado las partes en los términos que el acontecimiento imprevisible ha modificado”.³

Pues bien, los tratadistas antes citados, coinciden en que la teoría de la imprevisión encuentra su sustento en la actualización de un evento de carácter imprevisible que altera las condiciones previamente pactadas en el contrato, motivo por el cual deben de ser revisadas para su modificación o extinción. Mucho podría indicar y debatir acerca de esta teoría que tuvo un auge

¹ Joel Chirino Castillo. “Teoría de la imprevisión”. En José A. Domínguez Martínez y José A. Sánchez Barroso (coords.). *Commemoración de los 80 años de vigencia del Código Civil*. México, UNAM-Facultad de Derecho, 2012, p. 317. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3833/21.pdf>

² Javier Tapia Ramírez. *Derecho de las obligaciones*. México, Porrúa, 2012, p. 223.

³ Víctor M. Castrillón y Luna. *Obligaciones civiles y mercantiles*. México Porrúa, 2019, p. 126.

importante en estos tiempos, sin embargo, me limitaré a exponer mi opinión acerca de su aplicabilidad tratándose de contratos de arrendamiento y específicamente en cuanto a la parte arrendataria.

Me resulta pertinente describir, de manera sucinta, las características del contrato de arrendamiento previsto en nuestra legislación civil. Dicho contrato es de los denominados como bilateral o sinalagmático perfecto. Asimismo, es un contrato oneroso, es conmutativo y, por último, es de “tracto sucesivo por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia”.⁴

Este contrato encuadra en uno de los supuestos establecidos en el artículo 1796 del Código Civil para la Ciudad de México, es decir, es un contrato de tracto sucesivo al cual pudiese aplicársele la teoría de la imprevisión. Sin embargo, ¿tal aplicación es procedente con motivo de la pandemia en la que estamos viviendo? Mi respuesta es no.


En efecto, uno de los presupuestos sine qua non para la procedencia de esta teoría es que el contrato objeto de revisión debe ser de aquellos de tracto sucesivo. Hasta aquí no se advierte problema alguno. Sin embargo, ¿el fenómeno de la pandemia, por sí solo, causa un mayor gravamen para alguna las partes en el contrato, específicamente, para los arrendatarios? Estimo que no, porque el monto de la pensión rentística se mantiene estático, salvo pacto en contrario entre las partes. Más bien, el problema que resulta de la pandemia está en la

alteración del flujo de efectivo y, en el peor de los casos, cortado, ya sea por un despido laboral o por el cierre de un negocio.

Por lo tanto, cuando una de las partes pide la revisión del contrato de arrendamiento invocando la teoría de la imprevisión, estimo que, si no se actualiza el supuesto de hacerse más onerosa o gravosa la contraprestación, tal teoría no puede ser invocada. Por consiguiente, la acción tendiente a recuperar el equilibrio en el contrato y que está prevista en el artículo 1796 del Código Civil para la Ciudad de México, devendrá improcedente.

En tal sentido, la invocación de la teoría de la imprevisión, tratándose de contratos de arrendamiento de los cuales se demande su revisión bajo el artículo 1796, párrafo segundo del Código Civil para la Ciudad de México, resultará improcedente cuando no se pruebe que, con motivo de la pandemia SARS-

“¿El fenómeno de la pandemia, por sí solo, causa un mayor gravamen para alguna las partes en el contrato, específicamente, para los arrendatarios? Estimo que no, porque el monto de la pensión rentística se mantiene estático, salvo pacto en contrario entre las partes.”

CoV-2, las contraprestaciones se volvieron más onerosas para una de las partes. Esta consideración debe ser tomada en cuenta por aquellos que deseen emprender un litigio para revisar las condiciones del contrato. 



⁴ Rafael Rojina Villegas. *Compendio de derecho civil contratos*. México, Porrúa, 2014, p. 230.