

Las Rentas de la Pandemia. Es Tiempo de Mediar

“

Nunca antes nos enfrentamos a un cúmulo de obligaciones incumplidas derivadas de contratos como en los últimos meses. La cifra es abismal. Me atrevo a afirmar que todos conocemos por lo menos a una persona que atraviesa por problemas económicos que se convirtieron, o lo harán, en una controversia jurídica a causa de la pandemia.



Por Mgdo. Sergio Valls Esponda
Titular del Centro Estatal de Mediación
del Poder Judicial del Estado de México

Annte la circunstancia inédita y terrible que transitamos aparecen dudas, crisis familiares y laborales, nos invade la desesperanza. Ello desemboca en sentimientos negativos, crece la angustia, se transforma en miedo que distorsiona la percepción de una realidad en sí compleja y extraña. Las reacciones y emociones se cargan de pesimismo que orilla a tomar generalmente malas decisiones. El inquilino suspende el pago. El arrendador es presa también de la incertidumbre. La razón está ausente. El conflicto es inevitable.

¿Demandar o conciliar? En estos casos la respuesta está en la persona que somos.

En la sociedad que merecemos. El contrato civil más común es el de arrendamiento de inmuebles. En función de su finalidad se dividen en dos grandes rubros: aquellos que se ocupan para vivienda y los que tienen un objeto distinto, generalmente comercial.

En inmuebles destinados a viviendas ha sido tal el ánimo protector durante la pandemia que la cuestión mereció la declaratoria de la relatora de la ONU sobre la vivienda adecuada, Leilani Farha, en el sentido de recomendar a los Estados que instrumenten y garanticen el derecho a la vivienda: *“Los estados deben promover moratorias para hipotecas y alquileres, introducir medidas de estabilización o reducción de los alquileres y, como mínimo durante la pandemia, suspender los costes y recargos de los suministros [...] el derecho a la vivienda ahora más que nunca se encuentra en la primera línea de defensa”*.¹

¹ “Relator especial sobre el derecho a una vivienda adecuada”. Naciones Unidas. Derechos Humanos. Oficina del Alto comisionado. Disponible en: <https://www.ohchr.org/SP/Issues/Housing/>

Como ejemplo de acciones concretas, en España la autoridad creó un escudo social y acordó prorrogar seis meses los contratos de arrendamiento sobre vivienda y una moratoria del pago de la renta o condonación total o parcial de la misma en el caso de que el arrendador sea “*un gran tenedor de viviendas*”, además de la suspensión de desahucios por varios meses.² Nuestro desarrollo jurisprudencial camina en dirección similar en casos de arrendamientos para casa-habitación.

Ahora bien, en caso de arrendamientos comerciales, se renueva en cada sentencia la discusión sobre instituciones, precedentes y teorías aplicables al incumplimiento de obligaciones contractuales. Se han estudiado a fondo los distintos dispositivos normativos que regulan la procedencia de disminuir la renta en casos fortuitos extraordinarios que no haya sido posible prevenir, ocasionados por hechos que se homologan a pandemia. También aquel artículo que establece que en caso de que se impida por fuerza mayor el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento. Son variadas las normas que refieren la teoría de la imprevisión, cuando regulan que en contratos de tracto sucesivo, ante acontecimientos extraordinarios que no fuese posible prever, se podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones o su rescisión.³

Es argumento recurrente el uso de las figuras: caso fortuito y fuerza mayor, para efectos prácticos su uso es indistinto,⁴ también de la lesión

superveniente o cláusula *rebus sic stantibus* que en un intento de traducción aclaratoria diría: “*mientras se mantengan las cosas igual*”.

La diferencia radica en que la fuerza mayor es una circunstancia imprevisible e inevitable que deriva en la imposibilidad del cumplimiento del objeto del contrato. En este caso se exige de responsabilidad, sin embargo, cuando de facto existió posibilidad de cumplimiento, esta no es aplicable. Adicionalmente *per se*, no tiene un alcance que brinde alternativas de solución a los eventuales conflictos.

En el caso de la figura *rebus sic stantibus* supone una modificación sustancial en las obligaciones inicialmente asumidas por las partes, lo que dificulta en grave medida su cumplimiento o lo hace excesivamente oneroso. En este caso se buscan las alternativas equilibradas entre las partes.

La pandemia nos colocó ante una situación imprevisible e inevitable que no puede asociarse a un riesgo inherente a contrato alguno, por lo que es natural que esta circunstancia obligue a la revisión de las condiciones de cada relación contractual, en lo particular en la que en su caso deberá acreditarse el desequilibrio generado entre las partes,

“Los estados deben promover moratorias para hipotecas y alquileres, introducir medidas de estabilización o reducción de los alquileres y, como mínimo durante la pandemia, suspender los costes y recargos de los suministros [...] el derecho a la vivienda ahora más que nunca se encuentra en la primera línea de defensa”:
Leilani Farha.

así como las pérdidas y la reducción de ingresos, entre otros factores.

La reflexión que quiero compartir es que al judicializar los conflictos, la aplicación del derecho objetivo a las distintas causas de incumplimiento pasará a un segundo plano. La herramienta argumentativa habitual en el desarrollo de las sentencias no será subsumir el caso concreto a la regla, será la ponderación porque en todo

² Real Decreto 463/2020, Real Decreto 15/2020 y Real Decreto Ley 8/2021. Disponible en: <https://www.boe.es/>

³ Diez códigos civiles estatales cuentan con artículos relacionados a la imprevisión: Aguascalientes, Chihuahua, CDMX, Coahuila, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Sinaloa, San Luis Potosí y Tamaulipas.

⁴ jurisprudencia del Semanario Judicial de la Federación No. de Registro: 245709: “CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR”.

“La pandemia nos colocó ante una situación imprevisible e inevitable que no puede asociarse a un contrato alguno, por lo que es natural que esta circunstancia obligue a la revisión de las condiciones de cada relación contractual.”



momento, a partir del decreto que declaró la contingencia, las decisiones se han motivado en principios constitucionales y los derechos humanos que consagran, tales como libre tránsito, libre contratación o libertades económicas, frente a otros como: salud pública, interés social o bien común, que finalmente fueron los que prevalecieron.

Considerando el inédito escenario, no será extraña una sentencia cuya argumentación se base en un mandato de solidaridad implícito entre los contratantes, lo anterior como resultado de su ponderación e incorporando además principios inherentes a toda contratación: equidad y buena fe. Por lo que la resolución procurará, por ejemplo, compartir las pérdidas derivadas de la contingencia, lo que a su vez permitiría una menor afectación económica y social.

Más allá de la discusión jurídica sobre la naturaleza de los hechos que pueden estar

afectando el cumplimiento de los contratos, atendiendo el deber de buena fe, y, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, las partes podrían proponerse revisar los términos contractuales.

Nos enfrentamos a un escenario de incertidumbre, las estrategias que antes dieron resultado hoy son inciertas. Es debido hacer una pausa, levantar la mirada, entender el contexto y replantear probabilidades y riesgos. La Judicatura también transita en la incertidumbre. La judicialización de los conflictos serán procesos complejos, lentos, costosos y sin la mínima predictibilidad que en condiciones normales se esperarían. Es decir, la jurisdiccional es una mala alternativa.

Una de las grandes ventajas de la incorporación de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos a nuestra Carta Magna y por ende a los Poderes Judiciales del país, radica en que estos ampliaron

en beneficio de la sociedad las posibilidades de acceso a la justicia y argumentación de sus propios derechos. Dotando de esta manera al sistema de justicia de procedimientos eficazmente adaptables a circunstancias tan globales e imprevisibles como lo puede ser una pandemia.

Es momento de motivar el diálogo entre las partes en conflicto y que reconozcas las necesidades, con ánimo solidario, responsablemente se pondere la mejor alternativa. La invitación es también para el Foro, en cada litigante existe un constructor de paz, una vez convenidos los términos de un acuerdo, acudan a un centro de mediación o ante un mediador privado a su formalización, convenio que en los hechos es una sentencia firme. La mediación se convierte, nos guste o no, en la única opción viable de acceso a la justicia en una enorme cantidad de conflictos.

Perdamos el miedo a mediar. 