

REFORMAS COVID19

AL CÓDIGO CIVIL DE NUEVO LEÓN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS COMERCIALES

El pasado 2 de octubre de 2020 se publicaron en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León los Decretos números 357 y 358 por el cual se reformaron los artículos 2005 y 2326 del Código Civil para el Estado de Nuevo León ("CCNL"), mismos que entraron en vigor el 3 de octubre de 2020, conforme a lo siguiente:

- **Artículo 2005:** Nadie está obligado al caso fortuito o **fuerza mayor**, sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone.
- **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.

Asimismo, cabe destacar que el artículo 2327 del CCNL establece la irrenunciabilidad a lo dispuesto en los artículos 2326 y 2325 del mismo ordenamiento, éste último que a su vez establece: *"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato."*

Por otro lado, es importante considerar que a diferencia del artículo 2325 del CCNL donde el caso fortuito o fuerza mayor queda condicionada a un impedimento absoluto como resultado de un amplio catálogo de conceptos, el artículo reformado 2326 del CCNL condiciona de manera específica la reducción temporal de la renta a la configuración de los siguientes elementos:

- Tratarse del arrendamiento de inmueble en donde se realicen actividades comerciales (no aplicando entonces al arrendamiento para casa-habitación o a los arrendamientos industriales).
- 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 del giro comercial.
- Que la declaratoria antes referida resulte en perturbación para disfrutar del inmueble arrendado.

Toda vez que el nuevo artículo 2326 establece que el arrendatario tendría derecho a una rebaja en el monto de la renta, misma que en primera instancia quedará sujeta al acuerdo entre las partes y, en caso de no llegar a un acuerdo, la autoridad competente será quien determine la rebaja temporal aplicable, es recomendable prevenir este tipo de eventualidades en los nuevos contratos de arrendamiento para inmuebles comerciales ubicados en Nuevo León, mediante la inclusión de un acuerdo específico y balanceado respecto de la reducción temporal de la renta que en su caso llegue a ser aplicable en términos de dicho artículo 2326 del CCNL.



Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Alejandra Boj
aboj@trujilloabogados.mx

Federico Villarreal
fvillarreal@trujilloabogados.mx