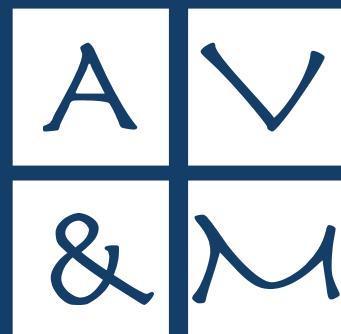


Pandemia COVID-19



ARIZPE VALDÉS & MARCOS
Abogados



San Pedro Garza García, Nuevo León a 8 de abril de 2020.
 San Pedro Garza García, Nuevo León, April 8, 2020.

Ref: Arrendamientos durante la Pandemia COVID-19.

Estimados Clientes, Familiares y Amigos:

A fin de mantenerlos informados sobre la situación del COVID-19 y sus efectos en cuanto a los contratos de arrendamiento que pudieran tener celebrados, ya sea como arrendador o como arrendatario, les informamos que en la mayoría de los Códigos Civiles de los diferentes Estados de la República se contempla el supuesto de un caso fortuito o de fuerza mayor.

Los Códigos Civiles de la Ciudad de México y de los Estados de Nuevo León, Guanajuato, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas y San Luis Potosí establecen que, si el bien arrendado no se puede utilizar en su totalidad debido a un caso fortuito o de fuerza mayor, como lo es el caso, no se causará renta mientras dure el impedimento y, si éste durare más de 2 meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato. De la misma manera, en caso de que se vea inhabilitado para utilizar solamente parte del bien y no su totalidad, el arrendatario podrá solicitar la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos y, si el impedimento subsiste por más de 2 meses, se podrá pedir la rescisión del contrato.

Es importante destacar que este derecho del arrendatario es irrenunciable por lo que si se pactó en el contrato su renuncia dicha cláusula resulta nula y el arrendatario sí tendrá derecho a dejar de pagar la renta o su reducción, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior.

Por otra parte, el Código Civil del Estado de Puebla contempla ambos supuestos, pero establece que para poder solicitar la rescisión del contrato el impedimento debe tener una duración mayor a 6 meses. De la misma manera, el Código de dicho estado sí permite la renuncia a este derecho, por lo que si las partes acordaron en su contrato renunciar a este derecho, el arrendatario deberá continuar con su pago de rentas.

En Arizpe, Valdés & Marcos, S.C., contamos con especialistas que lo pueden ayudar a evaluar sus riesgos y diseñar e implementar estrategias para mitigarlos.

Ref: Leasing Agreements during the COVID-19 Pandemic.

Dear Clients, Family Members and Friends:

To keep you informed about the COVID-19 situation and its effects on leasing agreements you may have entered into, either as a lessor or as a lessee, we inform you that most of the Civil Codes of the different States of the Republic contemplate the case of a fortuitous event or a force majeure event.

The Civil Codes of Mexico City and the States of Nuevo Leon, Guanajuato, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, and San Luis Potosi provide that if the leased property cannot be used in its entirety due to a fortuitous case or force majeure events, as is the case, no rent shall be caused while the impediment lasts and, if it lasts more than 2 months, the termination of the agreement may be requested by the lessee. Likewise, if the lessee is unable to use only part of the property and not all of it, he may request a partial reduction of the rent, at the discretion of experts, and if the impediment persists for more than 2 months, the agreement may be terminated.

It is important to note that this right of the lessee is not waivable, so if it was agreed in the agreement to waive this right, said clause is void and the lessee shall have the right to stop paying rent or its reduction, as the case may be, in terms of the abovementioned paragraph.

On the other hand, the Civil Code of the State of Puebla provides both cases but requires that for the in order to request the termination of the agreement the impediment must have a duration greater than 6 months. Similarly, the Code of said state does allow the waiver of this right, so if the parties agreed in their agreement to waive said right, the lessee must continue to pay rent.

At Arizpe, Valdes & Marcos, S.C. we have specialists who can help you assess your risks and design and implement strategies to mitigate them.

Batallón de San Patricio, #111,
 Piso 20,
 Col. Valle Oriente,
 San Pedro Garza García,
 Nuevo León, México C.P.66269
 Tel. Conm: +52 (81) 41-60-35-00