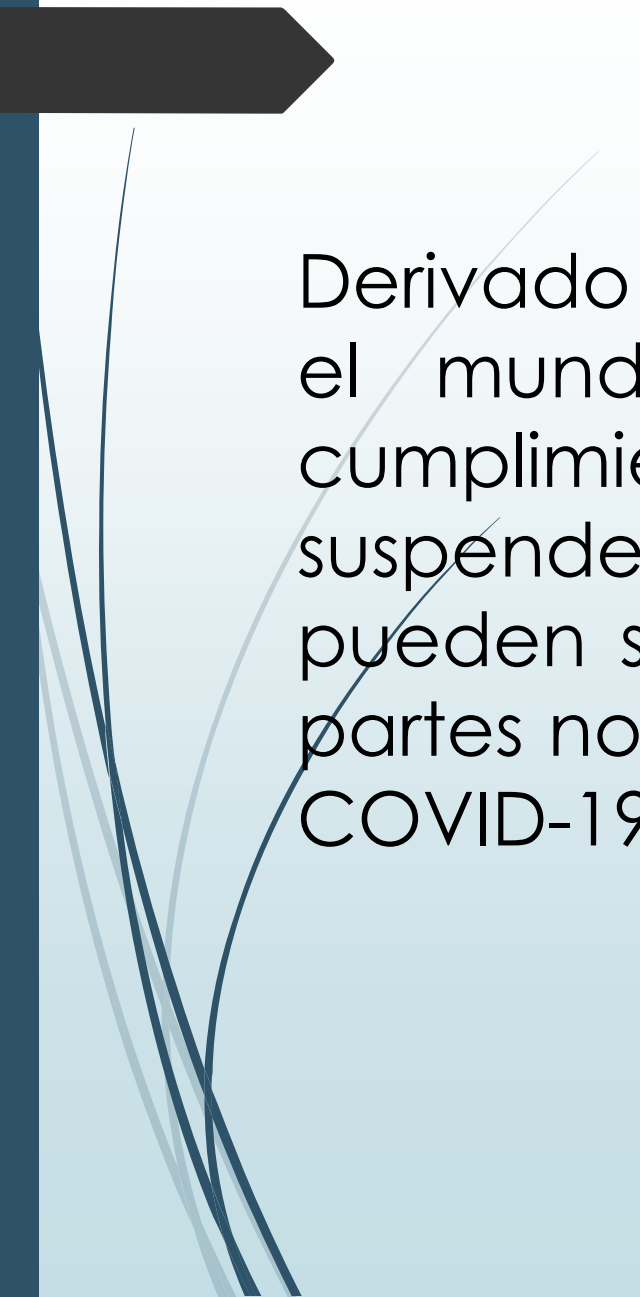


Caso Fortuito y Fuerza Mayor en Cumplimiento de Obligaciones Contractuales ante COVID-19

Por David W. Connell

A dark grey arrow points to the right from the top left corner. Below it, several thin, curved lines in shades of blue and grey sweep across the left side of the slide.

Derivado de las circunstancias actuales en México y en el mundo, han surgido dudas respecto de si el cumplimiento de ciertas obligaciones puede excusarse, suspenderse o aplazarse, o si dichas obligaciones pueden ser modificadas de tal manera que una o más partes no se vean afectadas por la actual pandemia del COVID-19 y todos sus efectos.

¿Qué es un Caso fortuito o Fuerza Mayor?

Al respecto el derecho mexicano admite que existen ocasiones en que el incumplimiento de una obligación no puede ser imputable al deudor, porque éste se ve impedido a cumplir por causa de un acontecimiento que está fuera del dominio de su voluntad, que no ha podido prever o que aun previéndolo no ha podido evitar. A un acontecimiento de esa naturaleza se le llama caso fortuito o fuerza mayor.



Los elementos bases de Caso Fortuito o Fuerza Mayor son:

- Debe ser un fenómeno de la naturaleza o un hecho de persona con autoridad pública, temporal o definitivo.
- Debe ser un obstáculo general, salvo caso excepcional.
- Debe ser un acontecimiento insuperable.
- Deber ser un acontecimiento imprevisible.
- Debe producir una conducta dañosa contraria a un deber jurídico o a una obligación.

¿Cómo afecta el Caso Fortuito o la Fuerza Mayor a los contratos de Compraventa?

Si el Caso Fortuito o Fuerza Mayor logra ser acreditado por la parte imposibilitada de cumplir con sus obligaciones contractuales, o si es reconocida por las partes, o incluso si está prevista en el contrato, el efecto jurídico que genera es que la parte que a incumplido, en razón del caso fortuito o causa de fuerza mayor, no será acreedora a ninguna penalidad, pues el cumplimiento del contrato se encuentra imposibilitado debido a dicha circunstancia.



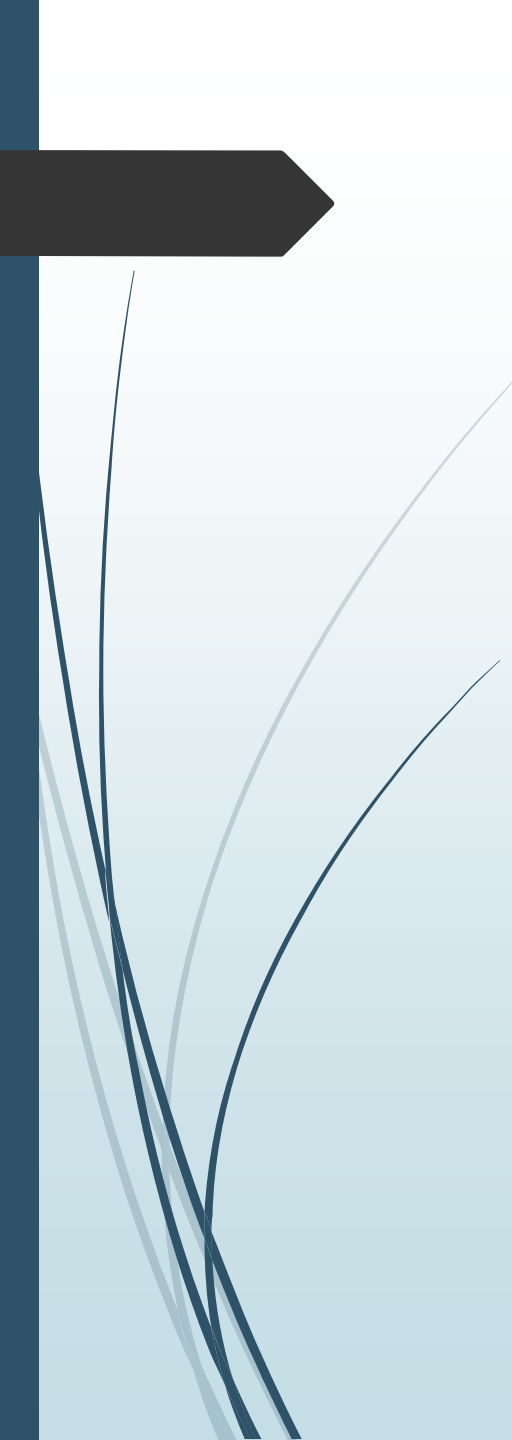
Los efectos pueden variar dependiendo del contrato, pero generalmente se presentan los siguientes efectos:

1. Ampliación del plazo para el cumplimiento de la obligación hasta por el termino señalado por las partes, o hasta que la causa de fuerza mayor o caso fortuito cese y sea posible el cumplimiento; o
2. La rescisión del contrato debido a la imposibilidad del cumplimiento del objeto del mismo.



EFFECTOS JURIDICOS DE PREVEER SITUACIONES DE FUERZA MAYOR EN CONTRATOS

Cuando en el contrato se pactan clausulas para definir los efectos que tendría la existencia de una causa de fuerza mayor o caso fortuito, esto simplifica en gran medida la situación de los contratantes, quienes deberán regirse por sus estipulaciones, que generalmente contendrán los efectos anteriormente mencionados, es decir la ampliación del plazo de cumplimiento de la obligación por el plazo señalado por las partes o, en su caso, hasta que la causa de fuerza mayor o caso fortuito cese y sea posible el cumplimiento, o la rescisión del contrato debido a la imposibilidad del cumplimiento del objeto del mismo.




Por regla general, las partes deben cumplir con sus obligaciones conforme lo pactado. Sin embargo, en atención a la presente situación global es recomendable, en caso de que exista la necesidad, invitar a las partes a una renegociación, tendiente a equilibrar la situación de los contratantes para llevar a cabo la ejecución del contrato en las condiciones mas similares a las existentes al momento de la celebración del contrato. La finalidad de la negociación es poder cumplir con el objeto del contrato de una manera que represente menos pérdidas para las partes.



EFFECTOS JURIDICOS DE NO PREVEER SITUACIONES DE FUERZA MAYOR EN CONTRATOS

Cuando no se prevén las situaciones de Fuerza mayor o caso fortuito en los contratos, podría existir la posibilidad de que una de las partes quiera modificar los términos del contrato, lo cual no sería un problema si ambas partes están conformes. Por el contrario, si las partes no pueden llegar a un acuerdo respecto de modificar los términos del contrato, posiblemente una de ellas tratará de rescindir el contrato o incumplirá con el mismo.

En el caso de que una parte incumpla con sus obligaciones, la otra parte podrá solicitar ante el juez competente el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión del mismo, con la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios ocasionados o haciendo valer alguna clausula penal en caso de estar contemplada en el contrato.




Para dicho caso, la parte que incumple podría manifestar que su incumplimiento se derivo de caso fortuito o fuerza mayor debido a la actual contingencia sanitaria, sin embargo, estará obligado a comprobar la conexidad entre la existencia de la contingencia, o de los actos de autoridad derivados de ella, con el incumplimiento surgido. Si el juez considera que el incumplimiento se derivo por fuerza Mayor, procederá a rescindir el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes, o procederá a fijar fecha para su cumplimiento (dependiendo de cada caso concreto).

Si el Juez considera que el incumplimiento no se deriva de la causa de fuerza mayor, por no afectar dicha circunstancia directamente a la parte que incumple, procederá a ordenar el cumplimiento forzoso del contrato.




TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

Independientemente de la existencia de un Caso fortuito o Fuerza Mayor, algunos códigos civiles, como el del Distrito Federal, contemplan un principio jurídico, llamado “teoría de la imprevisión”, consistente en la posibilidad de modificar determinados contratos cuando surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas.




ARTICULO 1,796 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora CDMX).- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente.

Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.



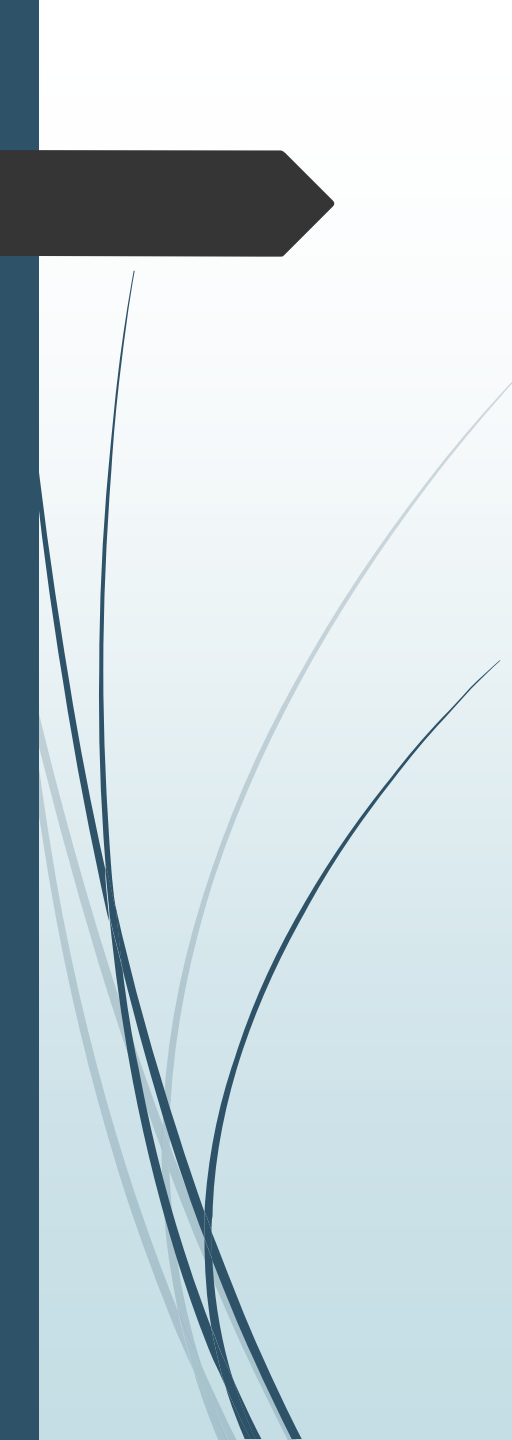
En el supuesto del artículo anteriormente referido, las partes tienen derecho de pedir la modificación del contrato. Mediante solicitud a la otra parte contratante y si no hay acuerdo, la solicitud podrá dirigirse al juez competente. Si se determina la procedencia de la acción por ocurrir los acontecimientos a que se refiere el artículo anteriormente referido, la parte demandada podrá escoger entre:

- I) La modificación de las obligaciones con el fin de restablecer el equilibrio original del contrato según lo determine el juez,
- II) La rescisión del contrato.



En otras Entidades Federativas, como lo son Jalisco y Nayarit, dicho principio no es aplicable, por no contemplarse en la legislación local respectiva.

El sistema seguido en el Código Civil del Estado de Jalisco y De Nayarit, adoptan en forma genérica la tesis **pacta sunt servanda**, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.



Debido al COVID-19, las asociaciones de Realtors en USA ya están elaborando modificaciones a sus contratos bases para mejorar la forma de plantear los efectos del Caso Fortuito y Fuerza Mayor.

En conversaciones con AMPI, vamos a buscar hacer lo mismo de manera local, para buscar una modificación tendiente a aclarar el tema de Caso Fortuito y Fuerza Mayor y sus efectos en cada caso concreto.