

1. Suspensión de obligaciones en caso de decretarse emergencia nacional - rebuc sic stantibus - fuerza mayor, teoría de la imprevisión - (Hipotecas, arrendamiento, contratos compra venta privados).

Ante la situación que se está enfrentando internacionalmente respecto a la pandemia del virus SARS-CoV2 (COVID-19), no siendo México la excepción, las personas y organizaciones de la sociedad civil se preguntan cómo deberán afrontar sus obligaciones contractuales en diversos ámbitos o, por el contrario, estar claros en sus derechos; desde la renta de su vivienda o del inmueble donde se ubique su oficina/instalaciones, hasta posibles obligaciones relacionadas con créditos hipotecarios o de otro tipo.

Las respuestas a dichas preguntas realmente se resuelven atendiendo a la normativa de cada país y, en el caso de México, a la de cada Estado e, incluso en ocasiones, Municipio y, por supuesto, en todos los casos, a lo establecido en cada contrato.

Así las cosas, la presente guía pretende ser una mera base de ideas y análisis limitada además a la Ciudad de México, sin que deba entenderse conclusiva o extensiva a todos los casos, pues realmente debe realizarse un análisis de cada caso concreto para llegar a una conclusión específica.

Dicho lo anterior, la normativa de la Ciudad de México, básicamente en el Código Civil del Distrito Federal, establece los siguientes conceptos que pudieran llegar a actualizarse ante el evento del COVID-19:

1.- *Rebuc Sic Stantibus*. A este concepto también se le conoce como “teoría de la imprevisión”, la cual busca restablecer el equilibrio en las obligaciones de las partes

cuando sucede algún acontecimiento extraordinario no previsible que las afecte.

Esta figura no se encuentra regulada en todas las legislaciones locales, pero si lo está en el Código Civil para el Distrito Federal, y prevé la posibilidad de modificar las obligaciones de los contratos civiles para recuperar el equilibrio entre las partes, en caso de eventos “nacionales” extraordinarios que ocasionen que las obligaciones de una de las partes se vuelvan significativamente más onerosas, que hagan imposible su cumplimiento y siendo factible si:

- i. las partes conocen sus derechos y obligaciones desde la celebración del contrato,
- ii. el contrato está sujeto a plazo, condición o sea de tracto sucesivo; y,
- iii. el solicitante de la modificación o rescisión está al corriente de sus obligaciones.

2.- Caso Fortuito/Fuerza Mayor. El Código Civil del Distrito Federal no define el caso fortuito ni la fuerza mayor ni los distingue, sin embargo, conforme a la doctrina y criterios judiciales podemos encontrar diferencias importantes entre ellos.

El caso fortuito lo constituye un acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impide, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación legalmente adquirida, es decir, los “acontecimientos naturales” son la esencia del caso fortuito

Por su parte, la fuerza mayor, a diferencia del caso fortuito, está relacionada con el actuar del hombre, dependiendo de la voluntad de un tercero distinto de los sujetos de la relación jurídica que impide, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación.

Cabe mencionar, que si bien el COVID-19 podría suponer un evento de Caso Fortuito o de Fuerza Mayor, según se explica más adelante, lo cierto es que siempre debe probarse no solo el evento, sino su conexión con el incumplimiento de una obligación, excepto que exista alguna disposición específica, como es el caso del arrendamiento, en el que la misma normativa prevé lo procedente en dichos supuestos.

No obstante lo anterior, podría considerarse un acto del Gobierno Federal o local que impida directamente el cumplimiento de alguna obligación como un acto de Fuerza Mayor de fácil sentido “probatorio”.

Al respecto, el pasado 24 de marzo de 2020 el Gobierno Mexicano publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo de la Secretaría de Salud por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19). A través de dicho acuerdo, se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar, entre las que se encuentran suspender temporalmente actividades del sector privado que involucren la concentración física, tránsito o desplazamiento de personas a partir del 24 de marzo de 2020 al 19 de abril del 2020, excepto por aquellas empresas, negocios, establecimientos mercantiles y todos aquéllos que resulten necesarios para hacer frente a la contingencia.

Adicionalmente, el 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General publicó el acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), mientras

que el 31 de marzo de 2020, la Jefatura de Gobierno publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el aviso por el que se emite la emergencia sanitaria en la Ciudad de México por causa de fuerza mayor para controlar, mitigar y evitar el contagio y propagación del COVID-19.

Atendiendo a lo anterior, a través de dichos acuerdos pudiera sostenerse de manera más clara la existencia de un evento de Fuerza Mayor y, por ende, la viabilidad de que se justifique el incumplimiento de obligaciones privadas/particulares.

Atendiendo a lo anterior, si bien estamos ante un evento grave que puede incidir en la viabilidad de cumplimiento de las obligaciones de alguna o ambas partes en una relación contractual, además de estarse al caso concreto y a los términos de los contratos y normativa aplicable, siempre debe buscarse que las relaciones contractuales sobrevivan y se honren, así como un acercamiento con las otras partes de un contrato a efecto de no buscar únicamente un beneficio propio, sino la permanencia de dichas relaciones sin afectar en la medida de lo posible a éstos y, por supuesto, no dejar de cumplir obligaciones sin haber existido un acercamiento formal con la contraparte de la relación contractual que justifique la acción.

En cualquier caso, será recomendable verificar lo establecido por las partes en el contrato de que se trate y, de lo contrario, a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, así como notificar fehacientemente a la contraparte contractual el evento de Fuerza Mayor con el que pretenda justificarse un eventual incumplimiento de obligaciones, observando las formalidades pactadas o legales correspondientes.

Hipotecas:

2. ¿Puedo dejar de pagar mi hipoteca en el supuesto de una emergencia sanitaria?

El acreditado deberá acercarse a la entidad financiera correspondiente para conocer los beneficios que otorgará a sus acreditados en términos de los criterios contables especiales expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en atención al “Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoció la epidemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de marzo de 2020, y al impacto negativo que se está generando en diversas actividades de la economía, dichos beneficios deberán quedar instrumentados a más tardar dentro de los 120 días naturales siguientes a partir del 28 de febrero de 2020, conforme a lo siguiente:

1. Aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, que sean renovados o reestructurados no se considerarán como cartera vencida en términos de lo establecido en el párrafo 79 del Criterio B-6 “Cartera de crédito” (Criterio B-6), contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones. Al efecto, se requiere que el nuevo plazo de vencimiento, que en su caso otorgue al acreditado, no sea mayor a seis meses a partir de la fecha en que hubiere vencido.

Lo anterior, siempre y cuando se encuentren registrados como cartera vigente al 28 de febrero de 2020, conforme a lo estable-

cido en el párrafo 12 del mencionado Criterio B-6, y los trámites de renovación o reestructuración correspondientes finalicen a más tardar 120 días naturales después de la citada fecha.

2. Los créditos con pagos periódicos de principal e intereses, que sean objeto de reestructuración o renovación, podrán considerarse como vigentes al momento en que se lleve a cabo dicho acto, sin que les resulten aplicables los requisitos establecidos en los párrafos 82 y 84 del Criterio B-6, según sea el caso, consistentes en:
 - i. No habiendo transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere cubierto:
 - a) la totalidad de los intereses devengados,
 - b) el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
 - ii. Durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere:
 - a) liquidado la totalidad de los intereses devengados;
 - b) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
 - c) cubierto el 60% del monto original del crédito.

Lo anterior, siempre que se trate de créditos que al 28 de febrero de 2020 se encuentren registrados como cartera vigente

conforme a lo previsto en el párrafo 12 del propio Criterio B-6 y que los trámites de la reestructuración o renovación respectiva, concluyan a más tardar 120 días naturales después de la fecha antes citada; además de que el nuevo plazo de vencimiento, que en su caso otorguen al acreditado, no sea mayor a seis meses a partir de la fecha en que hubiere vencido.

3. Los créditos que desde su inicio se estipule su carácter de revolventes, que se reestructuren o renueven dentro de los 120 días naturales siguientes al 28 de febrero de 2020, no se considerarán como cartera vencida en términos de lo establecido en el párrafo 80 del Criterio B-6 que requiere que el acreditado deberá haber:

- a) liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- b) cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

El beneficio antes señalado, no podrá exceder de seis meses a partir de la fecha en que hubieren vencido.

Lo anterior, siempre que se trate de créditos que al 28 de febrero de 2020 se encuentren registrados como cartera vigente conforme a lo previsto en el párrafo 12 del Criterio B-6.

4. En relación a los créditos citados en los numerales 1, 2 y 3 anteriores, éstos no se considerarán como reestructurados conforme a lo establecido en el párrafo 40 del Criterio B-6, ni deberán ser reportados como créditos vencidos ante las sociedades de información crediticia.

5. En el evento en que las reestructuras o renovaciones incluyan quitas, condonaciones, bonificaciones, o descuentos sobre el saldo del crédito que repercutan en menores pagos para los acreditados, como mecanismo para fortalecer la liquidez de estos últimos, las instituciones podrán diferir la constitución de estimaciones preventivas para riesgos crediticios, relacionadas con el otorgamiento de quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos a sus clientes.

Cuando el importe de las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, que otorgue la entidad como parte de los apoyos a sus clientes antes descritos, exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, las entidades deberán constituir estimaciones hasta por el monto de la diferencia, en la fecha de la quita, condonación, bonificación o descuento, o bien, en línea recta, en un periodo que no exceda del ejercicio fiscal 2020.

Finalmente, aquéllas modificaciones a las condiciones originales del crédito, en las que se ajusten los perfiles de riesgo del acreditado, y no impliquen un diferimiento total o parcial de principal y/o intereses y que sean distintas a las establecidas en el párrafo 89 del Criterio B-6, no serán consideradas como reestructuras en términos del párrafo 40 del Criterio B-6. Lo anterior siempre y cuando:

- Se trate de créditos registrados como cartera vigente al 28 de febrero de 2020.
- Las modificaciones contractuales se realicen dentro de los 120 días naturales siguientes al 28 de febrero de 2020.

- Se establezca en dichas modificaciones que solo serán aplicables por un periodo que no podrá exceder de 6 meses, obligándose las instituciones de crédito a mantener los perfiles de riesgo originalmente establecidos para cada crédito, conforme a sus políticas y procedimientos.

En virtud de lo anterior, los acreditados que así lo soliciten y cumplan con los lineamientos establecidos por la entidad financiera en cuestión, podrán suspender el pago de los créditos a la vivienda con garantía hipotecaria vigentes al 28 de febrero de 2020 hasta por un periodo de seis meses.

3. ¿Puedo perder mi inmueble o bien, me lo pueden embargar, por dejar de pagar mi hipoteca en el supuesto de una emergencia sanitaria?

No, en el supuesto que el acreditado haya obtenido el beneficio por parte de la entidad financiera correspondiente y, en virtud de dicho apoyo haya suspendido el pago del monto mensual correspondiente a su crédito hipotecario.

Sin embargo, si el acreditado se encontraba previamente en incumplimiento y/o no recibió formalmente el beneficio correspondiente y decide de manera unilateral suspender los pagos a la entidad financiera, ésta última estará facultada para aplicar cualquier sanción contractual e, incluso, iniciar un procedimiento judicial para la ejecución de la garantía hipotecaria.

4. ¿Aplica algún seguro que cubra mi hipoteca por la declaración de una emergencia sanitaria?

Por regla general las entidades financieras solicitan a los acreditados la contratación de un seguro, cuyo costo se incluye en el

monto mensual del crédito hipotecario. Se deberá revisar la póliza correspondiente a efecto de determinar si dicha póliza cubre la imposibilidad de pago por parte del acreditado derivado de un evento de caso fortuito o fuerza mayor (i.e. COVID-19).

5. ¿Puedo solicitar la condonación de intereses por la declaración de una emergencia sanitaria?

En principio no, puesto que los criterios contables especiales expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores son omisos en ese sentido. Sugerimos que al momento de realizar la solicitud del beneficio correspondiente aplicable durante o en virtud del evento de fuerza mayor, se solicite al ejecutivo de la entidad financiera la información correspondiente a: (i) la generación de intereses por el diferimiento de pago; (ii) la tasa aplicable; (iii) cómo se calcularán los intereses respecto del contrato de crédito original y (iv) opciones de pago o capitalización durante la vigencia del crédito hipotecario.

6. ¿Puedo renegociar la tasa de interés pactada de mi crédito hipotecario por la declaración de una emergencia sanitaria? ¿Puedo solicitar que el plazo de mi crédito hipotecario se incremente o renegociar sus términos por la declaración de una emergencia sanitaria?

Será necesario que verifiques los criterios adoptados por cada entidad financiera y los términos del contrato de crédito a efecto de identificar si existe una cláusula que permita solicitar al banco una reestructura del crédito y, en su caso, las condiciones aplicables.

De ser omiso el contrato a este respecto, puedes válidamente acercarte al banco a efecto de que te indiquen cuáles serían los

siguientes pasos para lograr formalizar un convenio de reestructura y las condiciones para ello. Por lo general, dichos convenios son celebrados ante una imposibilidad por parte del deudor o acreditado para seguir cubriendo en su totalidad su crédito en los términos que se encuentren vigentes, lo cual podría ser consecuencia directa de la situación de emergencia que se llegare a vivir, por lo que así debería manifestarse.

De manera general, los criterios contables especiales expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores establecen que el acreditado puede solicitar a la entidad financiera la reestructuración de créditos registrados al 28 de febrero de 2020, en los términos siguientes: (1) No habiendo transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere cubierto: a) la totalidad de los intereses devengados, b) el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto. (2) Durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere: a) liquidado la totalidad de los intereses devengados; b) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y c) cubierto el 60% del monto original del crédito.

7. Con motivo de la contingencia sanitaria y/o de una crisis económica derivada de ésta, ¿el banco puede modificar unilateralmente la tasa de interés de mi crédito hipotecario, de fija a variable?

En el caso de créditos hipotecarios, salvo que en el contrato de crédito el banco se hubiere reservado el derecho de modificar unilateralmente la tasa de interés sin necesidad de requerir el consentimiento previo del deudor, inclusive para cambiarla de fija

a variable, la legislación vigente aplicable no otorga a la institución de crédito derecho alguno para modificar unilateralmente la tasa de interés de fija a variable. Precisamente, el banco tiene la obligación de respetar la tasa de interés fija pactada en un crédito hipotecario no obstante cualquier tipo de fluctuaciones económicas en el país.

8. ¿A qué dependencia puedo acudir para defenderme de un banco que busque modificar las condiciones de mi crédito hipotecario con motivo de la contingencia sanitaria y/o de una crisis económica derivada de ésta?

Ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, la cual tiene por objeto la protección y defensa de los derechos e intereses del público usuario de los servicios financieros que prestan las instituciones públicas, privadas y del sector social debidamente autorizadas.

9. Si mi crédito hipotecario fue otorgado por el INFONAVIT y mi patrón rescinde mi relación laboral o bien, mi empresa entra en paro técnico con motivo de un decreto de declaratoria de contingencia sanitaria, ¿se suspenden en automático mis obligaciones de pago de dicho crédito?

Si el trabajador perdió su relación laboral, éste podría solicitar al INFONAVIT que sea aplicado a su favor el Fondo de Protección de Pagos (que podría considerarse como un “seguro de desempleo”) o bien, alguna prórroga en los pagos de las siguientes amortizaciones, ya sea ésta (i) parcial, donde con un pago mínimo mensual durante cierto plazo máximo el INFONAVIT absorbe el 50% de intereses y el otro 50% se acumula, o (ii) total, donde se suspende el pago del saldo del crédito en un plazo no mayor a 4 meses, en el entendido que el 100% de intereses

se acumula.

Si los ingresos del trabajador disminuyeron, el INFONAVIT otorga diversos apoyos a efecto de que los trabajadores puedan seguir cubriendo las amortizaciones de su crédito, por ejemplo, si la empresa donde el trabajador labora se encuentra en paro técnico y el crédito está al corriente y sin reestructura vigente, el trabajador cuenta con un apoyo hasta por 12 meses para reducir sus pagos en un 25%.

Para mayor información, favor de visitar la siguiente liga: https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/tengo-un-credito/soluciones/!ut/p/z1/jZDNCoJQEEafpYXLnE8tsXYWdiv6IUqy2YSG3QT-zhlnS22e1Ciqb3QznDDMfMQXEWXhNZFgkKg-vTqt-wvbUFMOy3jBnsVR_uYLzAdC5MLEHrJ2A-6gQjBmAln6FSAN_I6E8sUvkH8j48v5el_wfA-v9eviZ_itw_aqAGMOuCRQd0VY2KZqugVuJtFliO-J83gf53GuX_JqfCiK07mrQUNZlrpUSqaxvINH-DZ-UgzoXFLyTdDr6foBk10ToVrqNhx04ckCL/dz/d5/L2dBISEvZOFBIS9nQSEh/

Condominio:

10. ¿Puedo legalmente suspender mis obligaciones de pago de cuotas de mantenimiento respecto del condominio en donde se encuentra el inmueble que habito?

En principio no, pues la fuerza mayor debe tener una conexión directa con el incumplimiento. Conforme a los artículos 55 y 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, (i) cada condómino y/o poseedor está obligado a cubrir puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento establecidas por la asamblea general de condóminos, y (ii) dichas cuotas no estarán sujetas a compensación, excep-

ciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. No obstante lo anterior, el mismo artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, señala que si el condómino obligado al pago de las cuotas acredita (a) no contar con recursos o bien (b) se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso la asamblea general de condóminos podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio. En virtud de lo anterior, podría considerarse que hasta en tanto no se acuerde que las cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio, el condómino que incumpla con su obligación de pago de dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la asamblea general, podrá ser considerado como moroso.

Lo anterior a reserva de que el régimen de propiedad en condominio o el reglamento específico establezcan alguna disposición que lo permita.

Compraventa y Promesa de Compraventa:

11. Vendí un inmueble a plazo y mi comprador se ha comunicado conmigo para decirme que no van a poder realizar el pago del siguiente abono debido a la emergencia sanitaria. ¿Qué medidas legales debo tomar al respecto? ¿Debo y/o puedo exigirles el pago? ¿Podemos llegar a algún acuerdo? ¿Qué tipo de acuerdo sería el recomendable?

Lo primero que debe hacer es revisar su contrato de compraventa para determinar si las partes acordaron las consecuencias en caso de que el comprador incumpliera con su obligación de pago del precio, y enviar, en su caso, las notificaciones de requerimiento de pago y/o incumplimiento

contempladas en tal documento. Asimismo, el contrato puede prever, entre otros, la rescisión del contrato (es decir, darlo por terminado) en caso de que el comprador incumpla con uno o más pagos parciales, la devolución de la vivienda en caso de que el comprador ya tenga la posesión de la misma y el pago de alguna pena convencional por parte del comprador como consecuencia de su incumplimiento. Por ello es importante que revise su contrato.

En caso de que su contrato de compraventa no contenga acuerdos al respecto, es recomendable que usted como vendedor envíe una notificación por escrito al comprador notificándole su incumplimiento y requiriéndole el pago, a fin de que lo anterior quede documentado.

Las partes pueden llegar a un acuerdo en cualquier momento a fin de modificar las condiciones de pago originalmente pactadas, a través de un convenio modificatorio firmado por ambas partes. En caso de que su contrato conste en una escritura pública, el convenio modificatorio también deberá constar en escritura pública.

Los acuerdos pueden ser, entre otros:

- Posponer el pago de un determinado número de parcialidades al final del plazo.
- Ampliar el plazo del contrato para pagar un determinado número de parcialidades en el plazo ampliado.
- Incrementar el monto de cada parcialidad y reducir el número de parcialidades a fin de que el comprador tenga un plazo durante el cual no tenga que realizar pagos parciales.

Es importante estar atentos a los decretos, acuerdos, y demás resoluciones que emitan los Gobiernos Federal y local de la

Ciudad de México a fin de conocer las reglas que, en su caso, se llegaren a emitir en materia de pago de precio de compraventa a plazos entre particulares. Para el tratamiento de créditos otorgados por instituciones financieras, por favor consulte el apartado respectivo de esta Guía Jurídica.

12. ¿Qué pasa si no llego a un acuerdo con mi arrendador o mi vendedor (en caso de venta en abonos o a plazo) a efecto de aplazar mis obligaciones de pago de renta o del abono correspondiente?

Si las partes no llegan a un acuerdo, cualquiera de ellas podrá ejercer los derechos concedidos en sus respectivos contratos y en la ley ante los juzgados competentes. Por lo anterior, es recomendable que las partes lleven a cabo sus comunicaciones de manera escrita a fin de que cuenten, cada una de ellas, con evidencia suficiente para defender los derechos que pretendan ejercer ante el juzgado competente.

13. ¿En todos los casos, tiene que existir una declaración formal de autoridad respecto a emergencia sanitaria [para suspender las obligaciones de las partes bajo los contratos de arrendamiento de vivienda y de compraventa de una vivienda a plazos] o resulta suficiente la afectación por la situación sanitaria que se está viviendo?

Es importante señalar que las medidas dictadas por los Gobiernos Federal y Local de la Ciudad de México no limitan a los arrendatarios ni a los compradores de inmuebles destinados a casa habitación en ningún sentido para buscar medidas alternativas que les permitan cumplir con sus respectivas obligaciones. El hecho de que el país esté atravesando por una emergencia sanitaria no coloca a las indicadas partes en

una posición automática de justificación de incumplimiento de sus respectivas obligaciones conforme a sus contratos y a las leyes aplicables.

14. Si tengo celebrado un contrato de promesa de compraventa de un inmueble y por la emergencia sanitaria no puedo cumplir con mis obligaciones, ¿puede dar por terminado el contrato? O bien, si la otra parte se incumple, ¿puedo reclamar el pago de daños y perjuicios?

Mediante el contrato de promesa de compraventa de un inmueble, el promitente comprador se obliga a comprar, y el promitente vendedor a vender, un inmueble determinado. La obligación principal de dicho contrato es la celebración del contrato definitivo de compraventa en el cual, entre otras, el comprador pagará el precio y el vendedor entregará el inmueble.

Como en todos los casos, para poder determinar si se puede dar por terminado el contrato, así como qué constituye un incumplimiento, primero habrá que referirse a los términos del contrato, incluyendo qué penas convencionales prevé el contrato (p.ej. pérdida del depósito o intereses moratorios), si hay excluyentes de responsabilidad como caso fortuito o fuerza mayor, así como cuál es la definición de estos términos.

Asumiendo que el contrato respectivo no hace referencia a dichos temas, será importante primero determinar si, conforme a la legislación aplicable, la situación actual podría considerarse como un caso fortuito o fuerza mayor que impida el cumplimiento de las obligaciones de las partes.

Respecto a las obligaciones del promitente vendedor, éstas se limitan a la formalización del contrato de compraventa y, en ese acto,

a la entrega del inmueble prometido. Difícilmente se podría argumentar que la actual situación dificulta o limita el cumplimiento de dichas obligaciones específicas. Sin embargo, si en algún momento, las notarías públicas de la Ciudad de México se vieran obligadas a cerrar por la contingencia, entonces, en ese caso específico, sería de imposible cumplimiento la celebración del contrato definitivo (en virtud de que dicho contrato debe ser formalizado por un notario público), en cuyo caso, la obligación de celebrar el contrato definitivo (y por ende, el pago del precio) se podría postergar hasta que fuera posible la celebración de dicho contrato ante un notario público.

En caso de que por cualquier otra razón, el promitente vendedor se niegue a la celebración del contrato definitivo, el promitente comprador puede acudir ante un juez de la Ciudad de México para solicitar que éste firme en lugar del promitente vendedor y así quede celebrado y formalizado el contrato definitivo, así como demandar el pago de los daños y perjuicios que se hubieren generado. Es importante mencionar que en dicho caso, el promitente comprador deberá demostrar cuales daños y perjuicios se le generaron (p.ej. pago de rentas que de otra forma no hubiera tenido que pagar).

Respecto al promitente comprador, su obligación consiste en la celebración del contrato definitivo, y en ese caso, del pago del precio. En dicho caso, también sería difícil argumentar que la situación actual representa un caso fortuito o fuerza mayor por virtud del cual no puede dar cumplimiento a sus obligaciones, en virtud de que a la celebración del contrato de promesa, se asumiría que el promitente comprador contaba con los recursos o la fuente de los recursos para el pago del precio, así como la existen-

cia de fuentes adicionales de financiamiento, como pueden ser créditos, venta de activos, etc.

En virtud de todo lo anterior, la recomendación principal en estos casos es la negociación entre las partes para poder acordar nuevos términos para la celebración del contrato que sean benéficos o aceptables para ambas partes, como puede ser un plazo mayor para la celebración del contrato definitivo, condiciones distintas de pago, u otras que las partes consideren convenientes.

15. ¿Cuándo aplica el caso fortuito y la fuerza mayor en un contrato de promesa de compra-venta de inmueble?

En virtud de que la obligación principal en un contrato de promesa es la celebración del contrato definitivo, el caso fortuito o fuerza mayor se presenta cuando: (i) ocurre un hecho de la naturaleza o acto del hombre; (ii) que sea totalmente ajeno a la voluntad de las partes y fuera de su control; (iii) que el evento sea imprevisible, o bien, siendo previsible, se esté imposibilitado para evitarlo; y iv) dicho acto imposibilite el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato definitivo.

Por la naturaleza de la obligación, necesariamente tendría que tratarse de situaciones que no permitan la celebración del contrato, como podrían ser: (i) la pérdida del inmueble por algún hecho o acto; (ii) la imposibilidad material de la celebración del contrato por situaciones externas, como orden de autoridad competente, cierre generalizada de notarías; o (iii) prohibición legal.

Arrendamiento

16. En caso de una contingencia sanitaria ¿el arrendador está obligado a no exigir el pago de la renta?

arrendador está obligado a no exigir el pago de la renta?

No. El Código Civil para el Distrito Federal no prevé de manera expresa que el arrendador esté obligado a dejar de exigir el pago de la renta o disminuir el importe de la misma en caso de una contingencia o emergencia sanitaria como lo es el COVID-19. Los supuestos del Código Civil para el Distrito Federal en los que sí se prevé que no se causará renta o que el arrendatario podrá pedir una reducción de la misma derivado de un caso fortuito o fuerza mayor atienden al hecho de que el arrendatario se vea “impedido a usar” el inmueble o parte del mismo.

17. ¿En el caso de renta de vivienda, puede el arrendador incrementar el monto de la renta o el arrendatario solicitar que baje o se suspenda durante una emergencia sanitaria?

Como se señaló en la respuesta 15. anterior, el Código Civil para el Distrito Federal no prevé de manera expresa que el arrendador esté obligado a dejar de exigir el pago de la renta o disminuir el importe de la misma en caso de una emergencia sanitaria, ni mucho menos incrementarla. Tampoco prevé que el arrendatario pueda solicitar al arrendador una reducción del importe de la renta o suspensión del pago de la misma durante una emergencia sanitaria.

No obstante lo anterior, no existe restricción alguna para que el arrendatario y el arrendador puedan de manera bilateral pactar temporalmente una reducción del importe de la renta o suspensión del pago de la misma como una acción de buena fe para enfrentar la situación que actualmente se vive como resultado del COVID-19.

18. ¿Puedo legalmente suspender mis obligaciones?

nes de pago de renta, en caso de arrendar vivienda?

Si bien los casos fortuitos y/o eventos de fuerza mayor son excepciones al cumplimiento de las obligaciones contractuales; es decir, que la parte afectada puede argumentarlos para intentar justificar el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, éstos no se encuentran definidos o regulados de manera uniforme dentro del marco jurídico mexicano. Por lo anterior, deberá atenderse a lo dispuesto en cada contrato de arrendamiento en particular.

Debe revisar su contrato de arrendamiento para verificar si contiene cláusula de caso fortuito y/o fuerza mayor y, en su caso, qué supuestos se contemplan como tales, ya que por lo general las pandemias no encuentran consideradas. Si su contrato de arrendamiento no contiene una cláusula de caso fortuito y/o de fuerza mayor deberá atenderse a lo dispuesto por los precedentes judiciales que de manera general señalan que tendrá que demostrar que se encuentra impedido completamente de cumplir con sus obligaciones contractuales en virtud de dicho caso fortuito y/o fuerza mayor. En un eventual litigio o disputa, le corresponderá al juez competente determinarlo.

19. En su caso, ¿qué alternativas existen para poder llegar a algún acuerdo con mi arrendado a efecto de suspender o aplazar mis obligaciones de pago?

Como se mencionó en la respuesta 16. anterior, no existe restricción alguna para que de manera bilateral ambas partes puedan pactar temporalmente una reducción del importe de la renta o suspensión del pago de la misma como una acción de buena fe para enfrentar la situación que actualmente

se vive como resultado del COVID-19.

20. Soy arrendador de diversos inmuebles y algunos de mis inquilinos se han comunicado conmigo para decirme que no van a poder realizar el pago de las siguientes rentas debido a la emergencia sanitaria. ¿Qué medidas legales debo tomar al respecto? ¿Debo y/o puedo exigirles el pago? ¿Podemos llegar a algún acuerdo? ¿Qué tipo de acuerdo sería el recomendable?

Las medidas dictadas por los Gobiernos Federal y Local de la Ciudad de México no impiden el uso de los inmuebles destinados a casa habitación, ni limitan al arrendatario en ningún sentido para buscar medidas alternativas que le permitan pagar las rentas. En este sentido, el arrendatario continúa obligado al pago de las rentas, a menos que su contrato de arrendamiento lo libere de manera expresa y sin condiciones, del cumplimiento de tal obligación ante la declaratoria de una emergencia sanitaria. Ahora bien, en caso de que el contrato de arrendamiento contenga condiciones específicas para que el arrendatario se beneficie de la liberación de esa obligación, las mismas deberán ser cumplidas. En caso de que el contrato de arrendamiento no contenga acuerdo alguno al respecto, el arrendatario continúa obligado a pagar las rentas.

Las partes siempre tienen la posibilidad de llegar a un acuerdo respecto del pago de las rentas, en caso de que el arrendatario le haya anunciado que no pagará las mismas.

Los acuerdos pueden variar dependiendo de muchos factores, como por ejemplo, si el arrendatario tiene un historial de repetidos incumplimientos o no, si el plazo del contrato de arrendamiento está a punto de terminar, si el arrendatario ha realizado mejoras a la vivienda, etc., es decir, depende de cada

caso en particular. Sin embargo, algunos acuerdos pueden ser los siguientes:

Posponer el pago de un determinado número de rentas en el tiempo, ya sea en un solo pago al final del contrato, o bien, en parcialidades durante un número determinado de meses.

Compensar el valor de las mejoras realizadas, en su caso, por el arrendatario a la vivienda, contra un número determinado de rentas.

Es importante que cualquier acuerdo al que lleguen las partes conste en un convenio modificatorio al contrato de arrendamiento firmado por las mismas.

21. ¿Tengo obligación de continuar pagando el mantenimiento y los servicios de un inmueble que estoy rentando?

Tomando en cuenta las excepciones y consideraciones mencionadas anteriormente, tratándose de un arrendamiento de casa habitación, siempre y cuando no exista un impedimento de continuar con el uso y goce del inmueble, se mantienen esas obligaciones.

Preventa:

22. Si compré un inmueble en preventa y ya me confirmaron que por la emergencia sanitaria se retrasará la entrega ¿puedo dar por terminado el contrato de preventa y solicitar el reembolso de mi dinero?, ¿puede el vendedor incrementar el precio de venta alegando la contingencia?

En todos los casos, se tendrá primero que atender a los términos del contrato respectivo. Éstos comúnmente incluyen penas en caso de retrasos injustificados.

Será importante considerar que el retraso por parte del vendedor en la entrega del inmueble podría estar justificada por cualquiera o todos los siguientes motivos: (i) imposibilidad de continuar con la obra en virtud de falta de trabajadores como consecuencia directa de la contingencia; (ii) imposibilidad de obtener permisos, licencias u otras autorizaciones de las autoridades gubernamentales, debido a cierre de dependencias o interrupción de procedimientos como resultado de la contingencia. En los casos anteriores, es probable que el vendedor no se encuentre obligado a penas convencionales, como pueden ser intereses moratorios o la terminación del contrato.

El vendedor no está facultado para incrementar el precio de manera unilateral. Para poder incrementar el precio, sería necesario que el vendedor argumente y pruebe que sus insumos aumentaron de precio de forma significativa e imprevisible, en cuyo caso podría acogerse a la teoría de imprevisión de los contratos, la cual permite, ante la eventual presencia de un suceso impredecible y extraordinario fuera del alcance de las partes, que la parte afectada por dicho suceso que generó un total y claro desequilibrio económico, intente la acción tendiente a recuperar dicho equilibrio entre las obligaciones, mediante un ajuste a las mismas.

Para hacer valer este derecho de ajustar las contraprestaciones para así ajustar el desequilibrio económico de las partes contratantes bajo la teoría de la imprevisión antes comentada, el vendedor tiene derecho a pedir el citado ajuste dentro de los 30 días siguientes a los acontecimientos relacionados con la contingencia respectiva, y las partes tendrán 30 días para negociar un nuevo acuerdo. En caso de que no lleguen a un acuerdo, podrán

acudir a un juez, quien en caso de considerarlo procedente, dará a escoger a la parte demandada (el comprador, en este caso) entre la modificación o rescisión del contrato. En caso de rescisión, el vendedor tendría que devolver al comprador todos los montos pagados a esa fecha.

Usufructo:

23. Si tengo un usufructo sobre un inmueble, ¿el dueño puede quitármelo debido a la emergencia sanitaria?

En principio no; conforme a la legislación de la Ciudad de México, el impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue el usufructo, ni da derecho a exigir indemnización del propietario.

En cualquier caso, siempre es recomendable llevar a cabo el estudio y análisis de los términos y condiciones del título constitutivo del usufructo a efecto de verificar si no existe algún pacto a este respecto.

24. ¿El usufructuario de mi inmueble puede quitarme la propiedad debido a la emergencia sanitaria?

No. El usufructo es un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos; ello implica que el usufructuario no es el propietario del inmueble, ni podrá serlo por virtud del contrato de usufructo.

Servidumbre:

25. Si tengo constituida una servidumbre (ya sea predio sirviente o dominante), ¿el dueño del otro predio puede quitármela debido a la emergencia sanitaria?

En principio no. La legislación de la Ciudad

de México establece que la servidumbre voluntaria puede extinguirse, entre otros, por una remisión hecha por el dueño del predio dominante. Lo anterior implica que en cualquier momento y por cualquier causa, el dueño del predio dominante puede terminar el contrato de servidumbre mediante una declaración unilateral de la voluntad/notificación realizada al propietario del predio sirviente.

En cualquier caso, siempre es recomendable llevar a cabo el estudio y análisis de los términos y condiciones del título constitutivo de la servidumbre a efecto de verificar si no existe algún pacto a este respecto.

Uso / Habitación:

26. Si tengo el uso/la habitación sobre un inmueble, ¿el dueño puede quitármelo debido a la emergencia sanitaria?

En principio no; conforme a la legislación de la Ciudad de México, las disposiciones de usufructo resultan aplicables al uso y habitación, ello implica que el impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue ni el uso ni la habitación, ni da derecho a exigir indemnización del propietario.

En cualquier caso, siempre es recomendable llevar a cabo el estudio y análisis de los términos y condiciones de los términos y condiciones del título constitutivo del uso y habitación, según sea el caso a efecto de verificar si no existe algún pacto a este respecto.

Administrativos, gobierno y rescisión de contratos:

27. ¿El plazo de prescripción continúa corriendo durante una emergencia sanitaria?

La prescripción es el medio legal para adquirir bienes y derechos (prescripción positiva) o liberarse de obligaciones (prescripción negativa) por el simple transcurso del tiempo. De forma general, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por las personas siempre que posean dichos inmuebles por el tiempo establecido en la ley (pudiendo ser de cinco años a diez años, según el caso concreto), lo cual se requiere cumplir de forma previa a la emisión de una sentencia judicial que declare la prescripción positiva, es decir, la adquisición legal de la propiedad del inmueble por la posesión de éste durante el tiempo legalmente establecido, sin que ninguna otra persona tenga derecho a reclamar la propiedad del inmueble que se trate.

El plazo de prescripción, es decir, el tiempo necesario para adquirir la propiedad de un inmueble continuará corriendo y no se interrumpe por una emergencia sanitaria, pues en el caso concreto de la Ciudad de México, conforme al artículo 1168 del Código Civil para el Distrito Federal, una emergencia o contingencia sanitaria no es una causa legal de suspensión o interrupción del plazo de prescripción siempre que el interesado siga en posesión del inmueble y se siga ostentando como dueño del inmueble frente a las demás personas.

28. ¿El gobierno me puede quitar la propiedad de mi inmueble debido a la emergencia sanitaria?

Sí. Conforme a la fracción V del artículo 1º de la Ley de Expropiación, aplicable en materia federal y en materia local para la Ciudad de México, los procedimientos empleados para combatir o impedir, entre otros, la propagación de epidemias, como el COVID-19, es una causa de utilidad pública, es decir, de interés general de la población y el Gobier-

no, para proceder a expropiar inmuebles por parte del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México.

Dicha expropiación se tendrá que realizar mediante declaratoria de causa de utilidad pública y posterior decreto de expropiación con el correspondiente pago de una indemnización al propietario afectado.

29. ¿Pueden suspender/cancelar mi certificado parcelario debido a la emergencia sanitaria?

No. Las emergencias o contingencias sanitarias no son causa legal de suspensión o cancelación de los certificados parcelarios, pues conforme a los artículos 80 y 83 de la Ley Agraria dichos certificados únicamente se cancelan en el supuesto de enajenación de derechos parcelarios a otra persona o cuando los ejidatarios hubieren adoptado el dominio pleno de las parcelas que tenían en posesión.

Lo que podría verse suspendido es el trámite de emisión de los certificados correspondientes puesto que diversas dependencias del Gobierno Federal han emitido acuerdos en lo que señalan que actualmente se encuentran suspendidos diversos trámites como medida de prevención ante la contingencia del COVID-19.

30. ¿Puedo rescindir/terminar anticipadamente un contrato de materia inmobiliaria con motivo de la contingencia sanitaria argumentando caso fortuito y fuerza mayor?

La rescisión/terminación anticipada de un contrato inmobiliario ante un evento de caso fortuito y fuerza mayor, como el COVID-19, dependerá de los acuerdos que consten en el contrato correspondiente para determinar la viabilidad de suspender el cumplimien-

to de las obligaciones esenciales, seguir cumpliendo con las obligaciones pactadas, solicitar una prórroga de cumplimiento o rescindir/terminar anticipadamente dicho contrato y en su caso, de forma supletoria, se aplicarán las disposiciones normativas locales que correspondan.

En el caso de la Ciudad de México, el artículo 2111 del Código Civil para el Distrito Federal establece de forma general que nadie está obligado al caso fortuito o fuerza mayor, es decir, que las personas podrían suspender el cumplimiento de las obligaciones contractuales que hayan pactado debido a que las personas podrían encontrar dificultades para cumplir con determinadas obligaciones durante el caso fortuito o fuerza mayor ya sea por una imposibilidad física para cumplirlas o porque podría resultar más costoso el cumplimiento de la obligación, por lo que el Código Civil para el Distrito Federal permite a las personas que ante un evento de caso fortuito o fuerza mayor suspendan el cumplimiento de sus obligaciones únicamente mientras dure el caso fortuito o fuerza mayor, pues una vez que termine éste deberán ponerse al corriente con sus obligaciones que se dejaron de cumplir en ese momento y a seguirlas cumpliendo de forma ordinaria.

Considerando que el COVID-19 ha sido declarado por la Organización Mundial de la Salud como pandemia a nivel mundial y que el Consejo de Salubridad General ya lo reconoció como una enfermedad grave de atención prioritaria y que también ha declarado una emergencia sanitaria en el país por dicha enfermedad, se puede considerar al COVID-19 un caso fortuito o causa de fuerza mayor que facultaría a las personas para suspender el cumplimiento ordinario de sus obligaciones únicamente por el plazo que dure la contingencia sanitaria, siempre que

la contingencia constituya un impedimento para cumplir con las obligaciones, pues si la contingencia no es una causa de un posible incumplimiento, entonces el caso fortuito o de fuerza mayor no aplicaría en ese caso.

Una vez que concluya el caso fortuito o fuerza mayor las partes deberán ponerse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones una vez que haya terminado el caso fortuito o fuerza mayor.

Con base en lo anterior, las partes del contrato inmobiliario correspondiente, podrían llegar a un acuerdo para suspender durante la contingencia sanitaria el cumplimiento de las obligaciones, prorrogar el cumplimiento o inclusive rescindir/terminar anticipadamente el contrato inmobiliario sin responsabilidad para las partes si así lo decidieren debido a que el incumplimiento de las obligaciones por caso fortuito o fuerza mayor del COVID-19 no podría considerarse imputable a las partes pues la contingencia sanitaria que ha producido un caso fortuito y de fuerza mayor que las personas no estarían obligadas a soportar por ser un hecho totalmente ajeno a las partes, siempre que afecte realmente el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

31. ¿Estoy obligado al pago de una pena convencional por rescisión de un contrato de materia inmobiliaria por la contingencia sanitaria que se considere caso fortuito y fuerza mayor?

El pago de una pena convencional por incumplimiento de un contrato inmobiliario ante un evento de caso fortuito y fuerza mayor dependerá en primer lugar de los acuerdos que consten en el contrato correspondiente y de forma supletoria se aplicarán las disposiciones normativas locales que correspondan. Como se señaló en la respuesta a

la pregunta inmediata anterior, en el caso de la Ciudad de México, el artículo 2111 del Código Civil para el Distrito Federal establece de forma general que nadie está obligado al caso fortuito o fuerza mayor, es decir, las personas al no poder realizar debidamente el cumplimiento de sus obligaciones podrían incumplir con ciertos términos contractuales, sin embargo, dicho incumplimiento no podría considerarse imputable a las personas porque el caso fortuito o de fuerza mayor es una excepción al cumplimiento de las obligaciones y el incumplimiento no se causaría por las personas sino que existe una causa externa que llevaría ante un eventual incumplimiento, por lo que los deudores no podrían estar obligados a pagar las penas convencionales previstas en los contratos derivadas de incumplimiento, puesto que dicho incumplimiento se está causando por un caso fortuito o fuerza mayor que es un hecho totalmente ajeno a los deudores, por lo que el incumplimiento de las obligaciones no podría considerarse imputable a los deudores y, por ende, no sería viable solicitar el pago de las penas convenciones correspondientes.

32. ¿Qué sucede con los trámites administrativos en materia inmobiliaria durante la contingencia sanitaria?

En el caso de la Ciudad de México, conforme al Acuerdo por el que se definen los alcances en materia de desarrollo urbano del Considerando cuarto del diverso acuerdo por el que se suspenden los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites y se otorgan facilidades administrativas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para prevenir la propagación del virus COVID-19 y el Aviso por el que optimiza la lista de trámites que se encuentran exceptuados del régimen de

suspensión, prevista en el numeral primero del Acuerdo antes referido, se establece que no se encuentran suspendidos los siguientes trámites: (i) Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación respecto a ciertos predios; (ii) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital; (iii) Dictamen de Impacto Urbano, su modificación y prórroga; (iv) Visto Bueno del Cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad para Aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26; (v) Constitución de Polígono de Actuación; (vi) Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, al predio receptor; (vii) Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, al predio emisor; (viii) Constancia de Derechos Adquiridos y Re-densificación; y (ix) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

Adicionalmente, conforme al Segundo Acuerdo por el que se determina la suspensión de actividades en las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Entidades de la Administración Pública y Alcaldías de la Ciudad de México, para evitar el contagio y propagación del COVID-19, el Gobierno de la Ciudad de México ordenó la suspensión temporal de las actividades en las dependencias, órganos desconcentrados, entidades de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, por lo que únicamente continuarán realizándose las actividades que correspondan a instituciones de seguridad ciudadana, sistema penitenciario, salud, gestión integral de riesgos y protección civil, bomberos, Servicio Público de Localización Telefónica LOCATEL, C5, obras y servicios,

sistema de aguas y Alcaldías en lo relativo al suministro de agua, así como las necesarias para el otorgamiento de instrumentos relacionados con inmuebles ante notarios públicos y aquellas actividades o servicios susceptibles de proporcionarse a través de medios electrónicos, incluyendo los de carácter fiscal y presupuestal.

Remodelación de Construcciones:

33. Si contraté a un arquitecto y a un ingeniero para la remodelación/construcción de un inmueble ¿pueden los contratistas incrementar el precio de la obra alegando que los precios de los materiales se incrementaron y que la construcción llevará más tiempo de lo previsto? ¿puedo o pueden dar por terminado el contrato?

No, en términos del Código Civil para el Distrito Federal el empresario (también conocido como contratista) que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de la mano de obra de los trabajadores del empresario, a menos que el propietario solicite cambios a la construcción, en cuyo caso ambas partes pueden acordar modificaciones al monto de la contraprestación y al plazo de terminación de la obra.

Por otro lado y en términos del citado ordenamiento legal, en caso de que

al encargarse una obra no se hubiere fijado el precio, las partes podrán hacerlo con posterioridad, y en caso de que no se pongan de acuerdo, entonces se determinará conforme a los aranceles aplicables, y a falta de ellos, conforme al precio que designen peritos en la materia.

En este caso, como en todos los anteriores, es necesario revisar los términos contenidos en el contrato de obra celebrado entre las partes a fin de determinar las causas por las cuales se podría dar por terminado el mismo. En caso de que no exista contrato de obra, o bien, el mismo no contemple las condiciones para dar por terminado el contrato, habrá que considerar que de acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal, en caso de que empresario falleciere antes de terminar la obra, o no pudiese terminar la obra por alguna razón ajena a su voluntad, el contrato se dará por terminado pero el propietario estará obligado a pagar los honorarios y gastos erogados y no pagados. En el caso de que el empresario no pudiese terminar la obra por alguna razón ajena a su voluntad habrá que analizar con detenimiento y en cada caso en particular, cuáles fueron esas razones que le impidieron al empresario finalizar la obra para poder determinar si el empresario efectivamente está facultado para dar por terminado el contrato.

La presente guía se elabora únicamente con fines informativos y no deberá considerarse como asesoría legal de ningún tipo. Recomendamos en cada caso contactar a sus asesores legales para la toma de cualquier decisión. Es importante señalar que, la información contenida en la presente guía está actualizada y es válida a la fecha de emisión de la misma, por lo que es importante

que revisen de forma regular las disposiciones aplicables a nivel federal, estatal y/o municipal que realicen las autoridades correspondientes que pudieran modificar el contenido o alcance de la guía. Los despachos de abogados, profesionistas y organizaciones involucradas en la preparación de esta guía no emiten ninguna opinión sobre algún asunto en particular.