

**LA EMERGENCIA SANITARIA COMO CAUSA DE FUERZA  
MAYOR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
COMERCIAL EN NUEVO LEÓN, MÉXICO**

***SANITARY EMERGENCY AS A CAUSE OF FORCE  
MAJEURE IN THE BREACH OF COMMERCIAL LEASE  
AGREEMENTS IN NUEVO LEON, MEXICO***

*Eduardo Rocha Núñez\**

**Resumen**

La emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 ha tenido consecuencias de gran magnitud en diversos ámbitos de la vida cotidiana, entre ellos el jurídico. Las relaciones contractuales de índole comercial se vieron alteradas por la pandemia, provocando diversos conflictos entre las partes contratantes por el incumplimiento de obligaciones, principalmente aquellas que por disposición de la autoridad sanitaria suspendieron sus actividades para evitar la propagación del virus. En este artículo se analiza la causa de fuerza mayor en el incumplimiento de contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a fines comerciales en el Estado de Nuevo León, México. Se hace un análisis del contrato de arrendamiento, de la fuerza mayor, sus causas, presupuestos de aplicación, efectos entre los contratantes, así como de los puntos que seguramente serán puestos a consideración de los tribunales en las controversias que se lleguen a suscitar por este problema, todo ello en un marco legal, doctrinal y jurisprudencial.

**Palabras clave:** fuerza mayor, incumplimiento de contrato, pandemia, arrendamiento comercial

**Abstract**

The health emergency generated by the SARS-CoV2 virus has had major consequences in various areas of daily life, including the legal field. Contractual relations of a commercial nature were altered by the pandemic, leading to various conflicts between the contracting parties because of a breach of obligations, mainly those that, by order of the health authority, suspended their activities to prevent the spread of the virus. This article analyzes the force majeure effect in the breach of obligations in commercial real estate lease agreements in the State of Nuevo Leon, Mexico. An analysis of the lease

---

\* Profesor investigador Universidad de Monterrey Ignacio Morones Prieto 4500 pte 66238, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. (+52) 81 8215 1000. [Eduardo.rocha@udem.edu](mailto:Eduardo.rocha@udem.edu)

agreement, the force majeure events, its causes, cases of application, effects among the contracting parties, as well as the cases that will surely be put to the consideration of the courts in the controversies that may arise from this problem, all within a legal, doctrinal and jurisprudential framework.

**Keywords:** Force majeure, breach of contract, pandemic, commercial lease

## I. Introducción

La pandemia que actualmente se vive en el mundo provocada por el virus SARS-CoV-2, ha trastornado enormemente la vida de la mayoría de sus habitantes, no solo por la lamentable pérdida de vidas humanas, sino que ha repercutido en muchos otros ámbitos de la vida cotidiana. Estamos seguros de que la existencia de una pandemia no es novedosa en la historia de la humanidad, siempre han existido como una forma de evolución y de selección natural, y claro que han causado graves trastornos a lo largo de la historia de la humanidad, así por ejemplo Penadés (2020) hace alusión a

la Peste Negra (siglo XIV), la Peste Rusa (siglo XVIII), el Cólera y la Viruela (siglo XIX), la Gripe Española, el Ébola, la Peste de Hong Kong, el SARS, el Sarampión (siglo XX) y, ya en nuestro siglo, la reciente Gripe Porcina, todas han causado estragos y están presentes en la memoria colectiva de cada pueblo (p. 72).

Si bien la pandemia del COVID-19 no es la que ha incidido en el mayor número de muertes de entre las epidemias y pandemias arriba mencionadas, sí está resultando ser la de mayor repercusión negativa en la vida económica de los países afectados y desde luego de sus habitantes, ya que ha causado, en el menor de los casos, un estancamiento en su desarrollo económico. Las medidas que implementaron las autoridades sanitarias de cada país para impedir su propagación restringieron la realización de actividades no esenciales, razón por la que cerraron temporalmente empresas, lo que originó el incumplimiento de contratos, pérdida de empleos, quiebras, etc., máxime que el brote se da en un momento en que el mundo entero se encuentra inmerso en una globalización de actividades económicas, financieras, culturales, etc. (San Martín, 2021). Pensemos simplemente en la cadena de suministro para la elaboración de bienes o la prestación de servicios que va desde la adquisición y traslado de materia prima, almacenaje, elaboración o transformación en artículos diversos, transportación, comercialización, etc., todo ello llevado a cabo en diferentes países; evidentemente, si alguno de los agentes económicos que integran la cadena de suministro incumple en sus obligaciones puede provocar un riesgo sistémico de magnitudes insospechadas, como de hecho lo estamos viviendo.

El día 30 de enero del año 2020, a un mes de haberse iniciado los contagios, la Organización Mundial de la Salud [OMS] (2020) declaró la emergencia de salud pública de importancia internacional (ESPII) y, el 11 de marzo, declaró la existencia de la pandemia; paulatinamente los países afectados fueron haciendo lo propio.

En México fue hasta el 30 de marzo del mismo año en que el Consejo de Salubridad General [CSG] (2020), publicó en el Diario Oficial de la Federación 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). Un día después, esa misma autoridad sanitaria emitió el acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria y ordenó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, cabe señalar que dicho plazo fue ampliado al 30 de mayo de 2020, por diverso acuerdo publicado el 21 de abril de 2020 y posteriormente se dictaron medidas para reiniciar la actividad laboral, económica y social paulatinamente, por regiones.

En el acuerdo que ordenó la suspensión de actividades no esenciales, se señaló, en términos generales, cuáles son consideradas como esenciales y, por lo tanto, no les fue aplicable la restricción de sus actividades, entre las principales se encuentran las que son directamente necesarias para atender la emergencia sanitaria; las involucradas en la seguridad pública, defensa nacional; la procuración e impartición de justicia, así como la actividad legislativa; las de los sectores fundamentales de la economía, tales como servicios financieros, distribución y venta de energéticos, gasolineras y gas, generación y distribución de agua potable, industria de alimentos y bebidas no alcohólicas, mercados de alimentos, supermercados, servicios de transporte de pasajeros y de carga; producción agrícola, pesquera y pecuaria, agroindustria, industria química, productos de limpieza; servicios privados de emergencia, servicios funerarios y de inhumación, servicios de almacenamiento y cadena de insumos esenciales; logística, entre otras; además de las relacionadas directamente con la operación de los programas sociales del gobierno, las necesarias para la conservación, mantenimiento y reparación de la infraestructura crítica que asegura la producción y distribución de servicios indispensables, como pudieran ser agua potable, energía eléctrica, gas, petróleo, gasolina, turbosina, saneamiento básico, transporte público, infraestructura hospitalaria y médica, y finalmente aquellas actividades cuya suspensión pudiera tener efectos irreversibles para su continuación, entendiéndose aquellas relacionadas con la cadena de suministro de las arriba mencionadas; entre otros más que pudieran listarse en esta categoría. (Consejo de Salubridad General del Gobierno Federal de México, 2020)

Ahora bien, como se señaló anteriormente, la afectación del COVID-19 en las personas y las medidas tomadas para evitar su propagación han tenido consecuencias económicas negativas, especialmente en las empresas dedicadas al tráfico mercantil de actividades no esenciales, sobre todo porque dicho tráfico está sustentado en el ámbito contractual y al verse forzadas a suspender sus actividades, muchas de esas empresas se vieron en la necesidad de incumplir con sus obligaciones contractuales, entre las que se encuentran las correspondientes a los contratos de arrendamiento de inmueble que tenían destinados a sus actividades comerciales. Estos incumplimientos derivados de la relación contractual en materia de arrendamiento de inmuebles, serán el objeto de investigación del presente trabajo, para lo cual tomaremos como base los siguientes cuestionamientos: ¿cuál

es el alcance jurídico de la declaratoria de causa de fuerza mayor por emergencia sanitaria dictada por la autoridad con relación a los contratos de arrendamiento?, ¿hasta qué punto aplica la causa de fuerza mayor para justificar el incumplimiento de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a fines comerciales?, ¿afecta al uso del inmueble la causa de fuerza mayor?

Para responder las interrogantes, procedemos a analizar el contrato de arrendamiento destinado a fines comerciales, sus características particulares, entre ellos la ley que le es aplicable en México, específicamente la legislación del Estado de Nuevo León, que es la normatividad que estaremos utilizando; posteriormente analizaremos el incumplimiento y la causa de fuerza mayor como excluyente de responsabilidad y sus efectos.

## II. El arrendamiento comercial

A efectos de ubicar en México la regulación del contrato de arrendamiento para fines comerciales, es necesario señalar que, conforme el Art. 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), la actividad comercial es una actividad que está reservada a la competencia exclusiva de la Federación, lo que significa que únicamente el Congreso de la Unión puede dictar leyes en materia mercantil; mientras que la figura del arrendamiento le corresponde a cada una de las 32 entidades federativas que conforman dicha federación, por lo que, en México, el contrato de arrendamiento puede estar regulado en forma distinta en cada uno de los códigos civiles estatales. También es importante señalar que, adicionalmente a los mencionados códigos, existe el Código Civil Federal, que es de aplicación en toda la República Mexicana en asuntos del orden federal, como lo es el comercio.

Ahora bien, para determinar si un asunto es civil o mercantil y así ubicar la ley aplicable para el caso del arrendamiento celebrado entre comerciantes o que el bien arrendado sea destinado a fines comerciales, es menester atender lo que señala el Código de Comercio, que al efecto establece que se consideran actos de comercio, entre otros, los alquileres de bienes muebles cuando son realizados con fines de especulación mercantil. Podría pensarse que la misma circunstancia se aplica respecto de los bienes inmuebles; sin embargo, el mismo código mercantil señala que se considerarán actos de comercio únicamente las operaciones de compra y venta de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial, sin contemplar al arrendamiento de inmuebles, razón por la cual este último no se considera acto de comercio; sobre este punto, en una tesis jurisprudencial la Suprema Corte de Justicia de la Nación [SCJN] (1998) resolvió que

[...] si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código [Código de Comercio], el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles.

Entonces, un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, pese a ser celebrado entre comerciantes o ser destinado para actividades comerciales, tendrá

carácter de civil, incluso podría llegar a pensarse que cae en la categoría doctrinal de los actos esencialmente civiles que para Mantilla (1984) son aquellos que bajo ninguna circunstancia son regidos por el derecho mercantil. Sin embargo, encontramos una excepción en los locales comerciales que se encuentran en los aeropuertos, ya que la Ley de Aeropuertos, como ley especial, señala que serán los tribunales federales los que deben conocer de controversias suscitadas con motivo de la explotación de aeródromos. Salvo esta excepción, al tener el arrendamiento el carácter de civil, su regulación corresponde a la entidad federativa dentro de la cual se encuentre ubicado el inmueble, razón por la cual en el presente trabajo nos referiremos al Código Civil para el Estado de Nuevo León (CCENL), cuyas —dicho sea de paso— disposiciones en los temas que nos ocupan son prácticamente idénticas a los contenidos en el Código Civil Federal (CCF).

### **1. Características principales del contrato de arrendamiento de inmueble**

No es la intención del autor entrar al análisis profundo del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a fines comerciales, sino únicamente dar un panorama general del mismo como preámbulo al estudio del problema de su incumplimiento provocado por la pandemia del COVID-19.

Para Rojina (2001), “se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto” (p. 229).

Por su parte, el art. 2292 del CCENL señala que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar un precio cierto por ese uso o goce.

De los conceptos doctrinal y legal mencionados se desprende que este contrato tiene como elementos principales: por una parte, la concesión del uso o goce de una cosa (que bien puede ser un bien mueble o inmueble); y, por la otra, el pago de un precio cierto como contraprestación por el otorgamiento de ese uso o goce, que al tener carácter temporal se deriva un tercer elemento que es el de la restitución de la cosa.

Las principales obligaciones que tiene el arrendador al celebrar el contrato, de acuerdo con lo señalado arriba, consisten en entregar el inmueble en las condiciones necesarias para el uso convenido, con las condiciones de higiene y seguridad que establezca la normatividad respectiva; realizar las reparaciones necesarias para conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento; garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante la vigencia del contrato y responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del inmueble, anteriores al arrendamiento.

Por su parte, el arrendatario tiene a su cargo, entre otras, las siguientes obligaciones: en primer lugar, cubrir la renta en la forma y tiempo convenidos; responder por los daños que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, y utilizar el bien solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.

Finalmente, para no desviarnos demasiado del tema en estudio, señalaremos que el artículo 2377 del CCENL establece como causas de terminación del contrato

del arrendamiento, entre otras, la rescisión, la pérdida de la cosa ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor y por actualizarse la cláusula que contenga condición resolutoria o pacto comisorio expreso, es decir, que las partes hayan pactado la resolución del contrato por el solo hecho del incumplimiento de una de ellas, sin necesidad de declaración judicial. Definitivamente, para el estudio que nos ocupa, son relevantes la rescisión y la resolución por el pacto comisorio expreso, ya que ambas causales parten de un incumplimiento por parte del arrendatario a las obligaciones pactadas, principalmente la del pago de la contraprestación por el uso y goce de la cosa arrendada.

## 2. *Aplicación del principio pacta sunt servanda*

Cuando se menciona este principio se hace referencia a la fuerza vinculatoria y a las consecuencias del acuerdo de voluntades (León, 2004).

Este principio es fundamental en el derecho contractual para ubicar la forma en que las personas deben comportarse respecto de las obligaciones que asumen en sus relaciones contractuales, se refiere básicamente a la fuerza obligatoria que se desprende de un contrato para las partes que lo celebran, siendo que “los principios de libertad contractual y de fuerza obligatoria de los contratos son los dos pilares del derecho de contratos. No son contradictorios, sino complementarios, pues la libertad contractual no tendría sentido si el contrato no tuviera efecto vinculante, y viceversa, la fuerza vinculante del contrato es soportable porque se trata de un vínculo libremente asumido” (Sylvain Marchand citada en Zegarra, 2004, p. 2).

En la legislación del Estado de Nuevo León, la vemos contenida en el artículo 1693 del CCENL que textualmente establece:

Art. 1693.- 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 solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Es por demás evidente que siendo el arrendamiento un contrato bilateral, le aplica lo estipulado en el dispositivo legal arriba transcrito, por lo que la obligación de pago a cargo del arrendatario debe cumplirla en la forma y términos convenidos en el contrato, sin que exista posibilidad de modificación por parte de un juez. Esto es así en virtud de que la legislación en comento no contiene la teoría de la imprevisión, que es utilizada, según Dominguez y Tena (2010), cuando las prestaciones pactadas en el contrato se vuelven más onerosas para una de las partes por una situación extraordinaria e imprevisible que surge con posterioridad a su celebración y que la parte afectada podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones, de tal suerte que si el legislador estatal contempló para la eficacia de los contratos únicamente el principio *pacta sunt servanda*, sin hacer alusión a la teoría de la imprevisión, no es posible su aplicación a un contrato celebrado en el Estado de Nuevo León, como sí sucede en otras entidades federativas de la República Mexicana, como Jalisco, Veracruz, Chihuahua, Ciudad de México, entre otras, que la tienen incluida en sus ordenamientos civiles.

Este criterio fue asentado en la jurisprudencia dictada por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil de primer Circuito [8º.TCCMC] (2002) que medularmente establece que

[...] al no adoptar la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus [...], sino que [...] adopta 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 aquella, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.

Podemos concluir este punto señalando que, de acuerdo con lo analizado, tratándose del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a fines comerciales celebrado en México, particularmente en el Estado de Nuevo León, las partes están obligadas a cumplir con lo que expresamente hubieren pactado en el contrato, para así evitar caer en el incumplimiento y las consecuencias jurídicas derivadas del mismo; sin embargo, puede darse el caso de que exista el incumplimiento, pero este no sea culpable por encuadrar en una causal de exclusión de esa responsabilidad, como lo es el caso fortuito o fuerza mayor, que veremos a continuación.

### **III. La causa de fuerza mayor**

Conforme a los artículos 1998, 2002 y 2003 del CCENL, “el que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios”. Se entiende por daño la pérdida o menoscabo del patrimonio por el no de cumplimiento de una obligación y por perjuicio, la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y se añade en el artículo 2004 que “los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse”.

Entonces, si un arrendatario incumple en el pago de la renta fijada como contraprestación, encuadra dentro de la responsabilidad civil subjetiva que surge como consecuencia del injustificado incumplimiento de obligaciones contraídas contractualmente que pueden tener lugar en forma dolosa o intencional, culposa o imprudencial e incluso en contra y por circunstancias ajenas a su voluntad, como sucede en el caso fortuito o fuerza mayor (Sepúlveda, 1997). Dependiendo de cómo se dé el incumplimiento, existirá la obligación de responder por los daños y perjuicios causados por la mora.

Puede darse el caso de que exista un incumplimiento, pero que este no sea culpable por haber sido causado o ser atribuible a circunstancias ajenas a la voluntad del obligado, dándose lugar a una excepción a la responsabilidad por mora. Al efecto, el mismo CCENL establece textualmente:

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

Ahora bien, podemos ejemplificar el incumplimiento en el pago de las rentas de un contrato de arrendamiento con fines comerciales, cuando la autoridad sanitaria ordenó la suspensión de actividades no esenciales y muchas empresas tuvieron que permanecer cerradas, viendo mermados sus ingresos normales, asumiendo el costo laboral, pago a proveedores, etc., que las orilló en muchos de los casos a incumplir con lo pactado en los contratos celebrados. Será necesario analizar si la suspensión de actividades y el confinamiento ordenado por la autoridad sanitaria constituye un presupuesto de caso fortuito o fuerza mayor que exonere de culpa a la parte incumplida. A fin de estar en condiciones de conocer el alcance de esta situación, continuaremos con el estudio de la regulación de la fuerza mayor.

### 1. *Concepto*

Tradicionalmente se discute si el caso fortuito o fuerza mayor son una misma cosa. Existen criterios judiciales como el sostenido por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación [SASCJN] (1997) que sostiene que independientemente del criterio doctrinal, ambos conceptos tienen una misma connotación, ya que sus efectos son los mismos; sin embargo, doctrinalmente se le ha vinculado al caso fortuito con acontecimientos de la naturaleza y a la fuerza mayor con conductas, ya sean hechos u omisiones del ser humano, incluyendo en este rubro los relativos a la autoridad (Basham, Ringe y Correa, 2020). Del artículo 2349 CCENL se desprenden dos clases: el caso fortuito ordinario que ocurre regularmente, como sería la temporada de huracanes, y el caso fortuito extraordinario que sucede de manera anómala, que el propio artículo menciona como: incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido prever razonablemente.

Respecto de la fuerza mayor, Martínez (2013) sostiene: “Es el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide en forma absoluta el cumplimiento de la obligación. Ejemplo: la guerra, la huelga, las órdenes de la autoridad” (p. 269). Nosotros agregaríamos que si bien el hecho impide en forma absoluta el cumplimiento de la obligación, es necesario mencionar que este puede ser parcial y/o temporal y que exime al obligado del cumplimiento de su obligación en tanto perdure dicha circunstancia.

En la mayoría de los códigos civiles mexicanos encontramos cierta confusión sobre el caso fortuito o fuerza mayor, ya que no es claro si la “o” se utiliza como conjunción disyuntiva de equivalencia o de diferencia. Esta situación se presenta en muchos de los códigos civiles de influencia romano-germánica, por ejemplo, Varsi, Roservand y Torres (2020) señalan que, en este mismo sentido, el ordenamiento jurídico peruano utiliza de manera indistinta las expresiones *caso fortuito* (acto de la naturaleza o del divino [*acts of God*]) o *fuerza mayor* (mandato del gobierno [*acts of Prince*] (p. 31). Por su parte, en Argentina, el Código Civil y



Comercial de la Nación igualmente utiliza ambos términos, pero en su artículo 1730 específicamente estipula que se utiliza ambos términos como sinónimos.

El CCENL no es la excepción, ya que en algunas disposiciones los utiliza como si formaran parte de un mismo concepto y en otros los diferencia al mencionar solo a uno de ellos, lo que hace pensar que son dos supuestos diferentes; así tenemos los artículos 2325 y 2326 del citado código (que analizaremos más adelante), cuyo texto original menciona que si por caso fortuito se impide el uso total del bien al arrendatario, este tiene derecho a suspender el pago de las renta durante el tiempo que dure el impedimento y si perdura podrá dar resolver el contrato, mientras que si el impedimento es parcial, tendrá derecho a la reducción proporcional de la renta. Estos artículos fueron modificados con motivo de la pandemia que venimos padeciendo y así, mediante el Decreto No. 358 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León con fecha 2 de octubre del 2020, se adicionó en el art. 2325 la frase “o fuerza mayor” para incluirlo conjuntamente con el de caso fortuito. Asimismo, se adicionó un segundo párrafo al artículo 2326 en los siguientes términos:

[...] 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 operaciones comerciales del giro comercial que le resulte aplicable, podrán tener derecho a una rebaja en 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 los términos de lo pactado entre el arrendador y arrendatario o a falta de acuerdo, lo que defina la autoridad competente.

Como podemos observar, esta reforma tiene dedicativa especial para la pandemia que estamos viviendo, sin pretender abundar sobre su análisis, consideramos que no solo le falta claridad, sino incluso puede dar lugar a serios problemas, principalmente al pretender regular en forma específica la causa de fuerza mayor, porque la saca del contexto de los artículos en su forma original, dando la impresión de que dichos artículos únicamente regulaban el caso fortuito y, por ende, no aplican a los incumplimientos originados por el acto de autoridad emitido con motivo de la pandemia, sino que solo serán aplicables a aquellos casos que se presenten a partir de la entrada en vigor de la reformas. No obsta lo anterior, en virtud de que los vocablos *caso fortuito* o *fuerza mayor*, como conceptos producen idénticas consecuencias y representan un acontecimiento ajeno a la voluntad del obligado que le impide cumplir con su obligación y tomando en consideración que pueden aplicarse analógicamente, en el presente trabajo nos referiremos a ambos bajo la misma connotación.

## 2. *Presupuestos jurídicos*

Para que exista una excluyente en la responsabilidad civil por el incumplimiento de una obligación, por caso fortuito o fuerza mayor (independientemente de

que se les considere como uno o dos supuestos) tienen que darse los siguientes elementos: (i) que sea un hecho o acontecimiento de carácter extraordinario, (ii) imprevisible, irresistible e inevitable, (iii) que corresponda a un hecho de la naturaleza o bien por hechos del hombre o de la autoridad, y (iv) que además impida al deudor, temporal o definitivamente, cumplir con su obligación total o parcialmente.

Es un acontecimiento de carácter extraordinario porque se da fuera del contexto normal contemplado por las partes en un contrato, como sucedió en México con el acuerdo que declaró la acción extraordinaria con motivo de la emergencia sanitaria, que implementó la cuarentena motivada por la pandemia. Es importante destacar que consideramos que la pandemia en sí misma no representa una causa de fuerza mayor (salvo que la persona obligada hubiese caído enferma por contagio y que esto le impidiera cumplir con sus obligaciones), sino que son los hechos o actos que se dan como consecuencia de la misma lo que la provoca, como es el caso del mencionado acuerdo de emergencia sanitaria, que impidió la apertura de negocios e impuso una limitación al libre tránsito de las personas.

Lo imprevisible se refiere a un suceso que no se pueda prever; el artículo 2349 citado dispone que el acontecimiento debe ser tal que los contratantes no lo hayan podido prever razonablemente. Se podría pensar que la pandemia era previsible dados los brotes de algunas enfermedades similares en tiempos recientes, como el de la influenza (virus H1N1); sin embargo, el grado de gravedad y las medidas tomadas por los gobiernos con motivo de la pandemia actual, difícilmente hubieran podido ser previstas por la parte afectada y tampoco hubiese podido tomar medidas razonables para impedir sus efectos.

No basta con que el acontecimiento sea razonablemente imprevisible, lo verdaderamente relevante es que debe ser irresistible e inevitable, ya que, no obstante que los contratantes pudieran haberlo previsto, su realización ocasiona la imposibilidad de que el deudor cumpla su obligación. La Suprema Corte de Justicia de la Nación [SCJN] (1954) dispuso que para que exista el caso fortuito o fuerza mayor debe darse una imposibilidad verdadera, y no que el cumplimiento de una obligación simplemente se haya hecho más difícil, que el acontecimiento que constituye el obstáculo para la ejecución de la obligación haya sido imprevisible y que el deudor no haya incurrido en ninguna culpa anterior. Esto es importante porque está relacionado con la obligación de las partes de actuar diligentemente, lo que significa que las consecuencias del acontecimiento deben salir del control del deudor, puesto que si el hecho es previsible y controlable, el deudor debe tomar las medidas necesarias para mitigar el efecto, de lo contrario no podrá alegar la imposibilidad de cumplimiento. En el caso de un impedimento temporal, la invocación de la fuerza mayor solo subsistirá mientras el impedimento tenga un efecto sobre la ejecución (Majumder y Giri 2020). En el caso de la pandemia del COVID-19, consideramos que las medidas ordenadas por las autoridades son de carácter inevitable, ya que obliga a realizar una conducta que normalmente el deudor no realizaría, como lo es el cierre de la empresa y el confinamiento voluntario o forzoso y es irresistible porque la conducta a seguir está ordenada por un

acto de autoridad que el deudor tiene que llevar a cabo so pena de sufrir sanciones administrativas.

Sobre este punto nos interesa saber ¿cuál es el alcance jurídico de los acuerdos emitidos con motivo de la emergencia sanitaria? Si estos tienen la fuerza legal suficiente para impedir la actividad comercial y establecer una cuarentena en la población, de manera que impidan a las partes en un contrato de arrendamiento comercial cumplir con sus obligaciones legales emanadas del mismo. Partimos de la premisa constitucional de que toda persona tiene derecho a la protección de la salud (CPEUM, Artículo 4º), y para cumplir con ello la Ley General de Salud (LGS), en su artículo 134, establece que la Secretaría de Salud y los gobiernos de las entidades federativas, entre ellos el de Nuevo León, en sus respectivos ámbitos de competencia, realizarán actividades de vigilancia epidemiológica, de prevención y control de diversas enfermedades transmisibles, entre las que se encuentran contempladas la influenza epidémica y otras infecciones agudas del aparato respiratorio; el COVID-19 encuadra en dicha hipótesis normativa. Asimismo, esta ley le da el carácter de autoridad sanitaria al Consejo de Salubridad General y le otorga una serie de facultades, entre las que se encuentra la de ejercer la acción extraordinaria en materia de salubridad general; coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la ley y demás normas aplicables en materia de salubridad general. Además, contempla que cuando, en el territorio nacional, cualquier enfermedad transmisible adquiera características epidémicas graves, las autoridades civiles, militares y los particulares estarán obligados a colaborar con las autoridades sanitarias en la lucha contra dicha enfermedad.

Respecto de la acción extraordinaria, podemos señalar que la mencionada ley dispone que, en caso de epidemia de carácter grave y peligro de invasión de enfermedades transmisibles que afecten al país, la Secretaría de Salud dictará inmediatamente las medidas indispensables para prevenir y combatir los daños a la salud; finalmente, el artículo 411 de la LGS otorga facultades a las autoridades sanitarias para ordenar la inmediata suspensión de trabajos o de servicios o la prohibición de actos de uso, cuando, de continuar aquellos, se ponga en peligro la salud de las personas.

De lo expuesto podemos concluir que, efectivamente, el acuerdo dictado por la autoridad sanitaria con motivo de la pandemia del COVID-19 es un acontecimiento que reúne las características necesarias para ser considerada una causa de fuerza mayor. Sin embargo, hay muchos puntos que no hacen reflexionar sobre su aplicación en general, principalmente en cuanto a los efectos que producen entre los contratantes, como veremos a continuación.

### 3. *Efectos genéricos*

El efecto jurídico principal de la causa de fuerza mayor consiste en eximir al deudor de la culpa por el incumplimiento, ya que dicho incumplimiento proviene de una causa externa que le impide verdaderamente al obligado actuar conforme a lo pactado en el contrato, y este efecto proviene del principio general de derecho que dispone que “nadie está obligado a lo imposible”. Sin embargo, la ley establece

ciertos casos en que el obligado no puede librarse de cumplir la obligación aunque exista una causa de fuerza mayor.

Como lo señalamos anteriormente, el artículo 2005 del CCENL establece como regla general que nadie está obligado al caso fortuito, pero incluye tres excepciones que no exoneran al deudor del cumplimiento de sus obligaciones, a saber: (i) cuando ha dado causa o contribuido a él, (ii) cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, (iii) cuando la ley se la impone.

La segunda excepción es la que nos interesa analizar por ser aplicable al punto que venimos estudiando; se presenta cuando se ha aceptado contractualmente esa responsabilidad. Debemos mencionar que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden pactar libremente; es válido que asuman cualquier riesgo dentro de los parámetros de licitud, siempre que lo haga en forma expresa. Al efecto, el CCENL, en su artículo 6, estipula que “la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla” y que “solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero”. En el caso de los contratos de arrendamiento, las partes pueden asumir válidamente el riesgo del caso fortuito o la fuerza mayor; entonces es indispensable el análisis casuístico de los contratos incumplidos con motivo de la pandemia, pues no es raro que en la práctica comercial se incluya una cláusula de renuncia a los beneficios que otorga la figura en estudio y, de ser el caso, ninguna de las partes podrá excusarse de cumplir con sus obligaciones.

Un punto discutible sobre el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de la contraprestación por uso del inmueble, es la íntima relación que la ley establece entre el uso del inmueble y el pago de la renta. En principio, el arrendatario podrá oponer la fuerza mayor derivada del acto de autoridad que le ordenó el cierre de su empresa, ya que se le impidió el uso del inmueble y la realización de sus actividades para poder generar recursos para cumplir con sus obligaciones; por su parte, el arrendador podrá alegar que el arrendatario en ningún momento perdió el uso y aprovechamiento del inmueble y, al continuar poseyéndolo, la obligación de pago continuó vigente.

Para Rojina (2001), el monto de la renta constituye el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato de arrendamiento y debe guardar una relación de proporcionalidad con el uso o goce, hay una relación de interdependencia entre ellos:

es decir, no se causa el precio y, por tanto, el arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino se concede día a día, momento a momento, el uso o goce. Toda perturbación en ese uso libera al arrendatario del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación. Si ésta es parcial, la renta debe reducirse proporcionalmente al uso concedido. Si es total, el arrendatario no está obligado a pagar la renta y si se impide el uso de la cosa al arrendatario por más de dos meses, habrá una causa para pedir la rescisión del contrato, aunque el impedimento provenga de caso fortuito, fuerza mayor o incluso, cuando el arrendador impida el uso para efectuar reparaciones en la cosa (p. 249).

Este argumento del autor encuentra su sustento en lo establecido en la propia legislación, ya que, por ejemplo, el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta desde el momento en que reciba el bien arrendado y perdura hasta el preciso momento en que entrega dicho bien al arrendador, es decir, ambos conceptos están íntimamente vinculados.

Por lo que toca a la aplicación de la fuerza mayor al contrato que nos ocupa, el CCENL dispone textualmente lo siguiente:

Art. 2325.- Si por caso fortuito se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 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.

Art. 2327.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile.

No obstante lo estipulado en la ley, como lo comentamos anteriormente el arrendatario tendrá que demostrar no solo que se le impidió el uso del inmueble en forma total o parcial y que realizó todo lo jurídicamente necesario para evitar la afectación, sino además la relación causal entre el acto de autoridad y el impedimento del arrendatario de cumplir con el pago de la renta, ya que el artículo 1725 del CCENL establece que la imposibilidad debe ser absoluta, de manera que el impedimento haga jurídicamente imposible el cumplimiento de la obligación. En su momento, los tribunales tendrán que valorar esta situación, pues el simple hecho de que exista una declaratoria de causa de fuerza mayor no debe ser un pretexto para incumplir en las obligaciones de pago de la renta de un bien destinado a fines comerciales. Pensemos, por ejemplo, en el caso de los restaurantes que se vieron obligados a cerrar; no por ese solo hecho ya tienen la imposibilidad de cubrir la renta del inmueble, ya que se les permitió continuar con sus actividades pero solo en la modalidad de “comida para llevar” o “con entrega a domicilio”, con la finalidad de evitar la concentración de personas; evidentemente no será la misma situación para un restaurante gourmet que para una pizzería cuyo producto normalmente se entrega a domicilio; o el caso de una tienda de ropa que, no obstante que cerró sus puertas al público con motivo de la cuarentena, continuó con sus ventas por catálogo en internet, respecto de aquellos negocios que requieren la presencia física de los clientes, como sería un salón de belleza, una sastrería, etc.

#### 4. *Efectos específicos*

En virtud de que con el caso fortuito y la causa de fuerza mayor se exime de la responsabilidad al deudor por el incumplimiento contractual, debemos contemplar la posibilidad, de que las partes hayan pactado en el contrato de arrendamiento que sus obligaciones serían exigibles aun en el caso de que exista el caso fortuito o fuerza mayor, renunciando expresamente a sus beneficios; este punto es muy delicado, ya que si bien el artículo 2327 establece que es irrenunciabile el derecho del

arrendatario a la reducción de la renta en caso fortuito o fuerza mayor, no es así respecto de otras obligaciones a su cargo, como podría ser la de conservar la cosa y restituirla en el estado en que la recibió; por ejemplo, el artículo 2329 del CCENL dispone que el arrendatario es responsable de la pérdida del bien por incendio, salvo que este provenga de caso fortuito o fuerza mayor, y si aquel renunció en el contrato a los beneficios, entonces pudiera exigírsele que restituya el bien, sobre todo cuando la pérdida sea parcial, y si no pudiera hacerlo porque los daños fuesen de imposible reparación, como nadie está obligado a lo imposible, entonces deberá indemnizar por daños y perjuicios causados al inmueble.

Otro efecto importante que se da en los casos de fuerza mayor como el que venimos analizando, consiste en que las penas pactadas para el caso de incumplimiento tampoco serán exigibles, de acuerdo con los términos fijados en el artículo 1744 del CCENL.

Comentamos anteriormente que, en principio, la excluyente de responsabilidad por fuerza mayor le es aplicable a aquellas empresas cuyas actividades tienen el carácter de no esenciales en el acuerdo de emergencia, sobre todo si, como consecuencia del mismo, se les impidió totalmente el uso del inmueble arrendado y, de acuerdo con lo dispuesto en la ley, no se causa la renta mientras dure el impedimento y si solo se impidió el uso parcial, entonces la renta se reduce proporcionalmente a la limitación en el uso del inmueble. Esto es así porque la fuerza mayor excluye la responsabilidad pero no extingue la obligación. Así, si el impedimento rebasa los dos meses que señala la ley como causal de suspensión de la obligación de pago, entonces se le otorga la facultad al arrendatario de resolver el contrato.

Por otro lado, hay que considerar que las empresas catalogadas como esenciales no podrán oponer la causa de fuerza mayor para justificar algún incumplimiento de su parte, puesto que no les aplicó la suspensión; sin embargo, existe la posibilidad de que solo una parte de la empresa esté destinada a actividades esenciales y la otra no, entonces tendría que hacer valer la fuerza mayor en forma parcial.

Cabe señalar que el acuerdo de emergencia no fue lo suficientemente claro en la categorización de las actividades esenciales y no esenciales, lo que ha provocado problemas de interpretación que seguramente serán resueltos por los juzgadores, tanto en el ámbito judicial como el arbitral; por ejemplo, no está claro qué sucede con aquellas empresas con actividades no esenciales, pero que forman indirectamente parte de la cadena de suministro de una con actividades esenciales, lo lógico es que también puedan seguir operando, pero sólo en el caso de que su suspensión pudiera tener efectos irreversibles para su continuación de la cadena; también encontramos el problema del subarrendamiento del inmueble, cuando el subarrendador es una empresa no esencial y subarrienda parte del inmueble a una empresa con actividades esenciales.

Definitivamente son múltiples las posibilidades que pueden presentarse con el problema que analizamos, por lo que es imposible dar respuesta a todas las situaciones que se presentan. Esto obliga, como ya lo señalamos, al análisis

casuístico para determinar la procedencia y alcance de la fuerza mayor. El arrendatario deberá actuar con cautela, y guardar prueba documental, o de otro tipo, de que actuó con la debida diligencia, y de que tomó todas las medidas a su alcance para la prevención o mitigación de los daños. No debe probar el hecho notorio de la pandemia, sino de la afectación del fenómeno a la imposible prestación o cumplimiento de su obligación contractual (Simmons y Simmons [*Law Firm*] 2020, s/p. en Varsi, Roservanld y Torres, 2020).

#### **IV. El problema de los riesgos**

Las causas que hacen imposible en forma total o parcial el cumplimiento de los contratos, dan lugar al problema de los riesgos, cuyo contenido fundamental consiste en determinar las consecuencias que originará ese incumplimiento (Rojina, 1976).

En el caso de incumplimiento de un contrato de arrendamiento, cuya responsabilidad es excluida en virtud de la causa de fuerza mayor, la pregunta sería ¿cuál es la consecuencia que se origina en virtud de ese incumplimiento?, ¿si el afectado por la causa de fuerza mayor no cumple, estará obligada su contraparte a cumplir? Al ser un contrato bilateral y oneroso, se crea un riesgo para el afectado por la fuerza mayor, sobre todo porque, dada la reciprocidad de las obligaciones, la liberación de las incumplidas por una de las partes se debe reflejar en la extinción de las correlativas a cargo de la otra, así lo señala el art. 1843 del CCENL al establecer que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las obligaciones recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe; sin embargo, el artículo 1918 del mismo código le arroja el riesgo al arrendador al disponer que en los contratos cuya prestación no consista en la traslación de la propiedad, el riesgo será siempre a cargo del acreedor, a menos que intervenga culpa o negligencia de la otra parte. Esta circunstancia la vemos reflejada en el arrendamiento a través de los artículos 2325 y 2326, arriba citados, que establecen el derecho del arrendatario a no cubrir las rentas o a que estas se le disminuyan, cuando por caso fortuito se le prive del uso del bien en forma total o parcial; de ahí que, desde el momento de la celebración del contrato, el arrendador corre el riesgo de la fuerza mayor (salvo renuncia expresa del arrendatario) y en ese caso deberá soportar la consecuencia y no tendrá derecho a exigir la prestación por otorgar el uso del inmueble.

#### **V. Conclusiones**

La pandemia del COVID-19 ha trastornado enormemente las relaciones económicas, financieras y sociales en el mundo entero, con una repercusión importante en todos los ámbitos jurídicos, entre ellos las relaciones contractuales originadas en contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a fines comerciales.

La pandemia en sí misma no es una causa de fuerza mayor, sino que el acto de la autoridad sanitaria que ordena la suspensión de actividades no esenciales configura una causa de fuerza mayor, que en muchos de los casos ha tenido como consecuencia el incumplimiento de obligaciones contractuales, entre las que se

encuentra el pago de la contraprestación pactada en los contratos de arrendamiento.

El acuerdo dictado por el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Salud, que contiene las medidas tomadas con motivo de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19, tiene el carácter de acto de autoridad al ser emitido por una autoridad competente, de acuerdo con lo señalado por la propia Constitución, así como por la Ley de Salud.

La causa de fuerza mayor tiene como principal efecto el de eximir al deudor de la culpa por el incumplimiento, al provenir de una causa externa que le impide al obligado actuar conforme a lo pactado en el contrato. Sin embargo, no es suficiente el solo acto de autoridad para que se aplique automáticamente la causa de fuerza mayor, es necesario que el afectado acredite jurídicamente que el impedimento derivado del acto de autoridad verdaderamente le impidió cumplir y que realizó todo lo jurídicamente posible para minimizar la afectación.

El impacto legal causado por la pandemia en las relaciones contractuales del arrendamiento comercial tiene múltiples aristas, que hacen imposible dar una respuesta general. Por ello, será necesario analizar las condiciones particulares de cada caso concreto para determinar su aplicabilidad.

En virtud de que, en el Estado de Nuevo León, la legislación civil no contempla la teoría de la imprevisión, sino que las relaciones contractuales se fundan en la *pacta sunt servanda*, las partes estarán obligadas a cumplir, en sus términos, con los contratos celebrados y, solo en caso de que resulte aplicable la causa de fuerza mayor, podrá el arrendatario ser eximido de la culpa por el incumplimiento y el arrendador tendrá que asumir el riesgo de dicha causa y soportar la pérdida de la contraprestación durante el tiempo que dure el impedimento.



## BIBLIOGRAFÍA

- Basham, Ringe y Correa, S.C. (2020). Caso fortuito o fuerza mayor ante el COVID-19. *Abogados.com.ar*. <https://abogados.com.ar/caso-fortuito-o-fuerza-mayor-ante-el-covid-19/25608>
- Código Civil para el Estado de Nuevo León [CCENL]. Arts. 6, 1693, 1725, 1744, 1843, 1998, 2002, 2003, 2005, 2292, 2325, 2326, 2327, 2349, 2329, 2377. 6 de julio de 1935 (México).
- Código Civil y Comercial de la Nación [CCCN]. Ley 26.994 de 2014. Art. 1730. 8 de octubre de 2014 (Argentina).
- Código de Comercio [COCOM]. Art. 75. 13 de diciembre de 1889 (México).
- Consejo de Salubridad General del Gobierno Federal de México. (31 de marzo de 2020). Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. Arts. 4 y 73. 5 de febrero de 1917 (México).
- Domínguez, A. y Tena, R. (2012), Comentarios a las reformas al Código Civil para el Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 22 de enero de 2010, U.N.A.M., *Revista de Derecho Privado*, Cuarta Época, I (2), 501-531. <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado/article/view/8995/11045>
- León, Z. (2004). *Contratos mercantiles*. Oxford University Press.
- Ley de Aeropuertos, 22 de diciembre de 1995, Diario Oficial de la Federación No. DVII-17
- Ley General de Salud, 27 de febrero de 1984, Diario Oficial de la Federación No. CCCLXXII-27
- Martínez, J. (2013). *Teoría de las Obligaciones* (13ª ed.). Porrúa.
- Majumder, B. y Devashish, G. (2020). Coronavirus & Force Majeure: A Critical study (Liability of a Party Affected by the Coronavirus Outbreak in a Commercial Transaction). *Journal of Maritime Law & Commerce*, 51 ( 1), 51-63. <https://biblioteca.udem.edu.mx/>
- Octavo Tribunal Colegiado de Circuito. Restaurante Villa Reforma, S.A. de C.V.", 25 de marzo de 2002, I.8o. C. J/14 (Jurisprudencia por reiteración).

- Organización Mundial de la Salud, Comité de Emergencias (2020). Declaración sobre la segunda reunión del Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional (2005) acerca del brote del nuevo coronavirus (2019-nCoV). OMS. [https://www.who.int/es/news-room/detail/30-01-2020-statement-on-the-second-meeting-of-the-international-health-regulations-\(2005\)-emergency-committee-regarding-the-outbreak-of-novel-coronavirus-\(2019-ncov\)](https://www.who.int/es/news-room/detail/30-01-2020-statement-on-the-second-meeting-of-the-international-health-regulations-(2005)-emergency-committee-regarding-the-outbreak-of-novel-coronavirus-(2019-ncov))
- Penadés Zanolli, E.R. (2020). COVID-19 y el contrato de seguros. Implicancias o no de esta realidad en los principios del seguro. Breves reflexiones, *Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros*, 29 (52), 68-80 (2020). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.ris52.ccsi>
- Rojina, R. (1976) *Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Teoría General de las Obligaciones*, (6ª ed.). Porrúa.
- Rojina, R. (2001) *Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos*, (27ª ed.). Porrúa.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (Sala Auxiliar). Sindicato de Empleados de Centralab-México, S.A., C.R.O.C., 27 de junio de 1979, 4010/75.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (Primera Sala). Contradicción de tesis entre el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito. 19 de noviembre de 1998, 1ª./J.63/98 (jurisprudencia por contradicción).
- Secretaría de Salud, Consejo de Salubridad General. (30 de marzo 2020a) 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). *Diario Oficial de la Federación*. [https://dof.gob.mx/2020/CSG/CSG\\_300320\\_VES.pdf](https://dof.gob.mx/2020/CSG/CSG_300320_VES.pdf)
- Secretaría de Salud, Consejo de Salubridad General, (30 de marzo 2020b) Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2. *Diario Oficial de la Federación* [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020)
- Secretaría de Salud, Consejo de Salubridad General, (11 de mayo 2020) Acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias. *Diario Oficial de la*

*Federación*. [https://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5593313&fecha=14/05/2020](https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5593313&fecha=14/05/2020)

Sepúlveda Sandoval, C. (1977). *De los derechos personales, de crédito u obligaciones*. (4ª ed.). Lazcano Editores.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (Tercera Sala). Orozco Morales Alfredo. 25 de marzo de 1954, 2791/35 (Amparo directo).

Varsi-Rospigliosi, E., Rosenvald, N., y Torres-Maldonado, M. (2020). La pandemia de la COVID-19, la fuerza mayor y la alteración de las circunstancias en materia contractual. *Acta Bioethica*, 26 (1), <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/10949>

Zegarra, Álvaro (2004), *Pacta sunt Servanda*. *Revista de Derecho*, (5), 277-359. <https://biblioteca.udem.edu.mx/>