

# IMPACTO DEL COVID-19 EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Por: Msc. Carlos Vinicio Gudiel Monroy

En estos meses la pandemia COVID-19, conocida como coronavirus, está impactando de lleno en los **contratos de arrendamiento o alquiler de locales**. Una situación secundaria es la incógnita de qué hacer por parte de los arrendadores y los arrendatarios.

En virtud del Estado de Calamidad decretado por el gobierno guatemalteco, a causa del COVID-19, se han dictado medidas restrictivas para evitar el esparcimiento del virus. Como el cierre de locales Comerciales en los Centros Comerciales, así mismo la disminución de ingresos de las personas por el confinamiento, muchas de las cuales arrendan casas, oficinas, locales.

## **Aspectos Doctrinarios y Legales:**

La doctrina *rebus sic stantibus* traducido como así están las cosas, el cual hace referencia a un principio de Derecho en virtud del cual se entiende que las estipulaciones establecidas en los contratos teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, esto es, cualquier alteración sustancial de las mismas, puede dar lugar a la modificación de aquellas estipulaciones cuando estos acontecimientos o circunstancias extraordinarias se generan de forma sobrevenida, es decir, tras haberse formalizado el contrato, y no, son imputables a ninguna de las partes contratantes, y rompen gravemente el equilibrio de las prestaciones recíprocas del contrato, existe un mecanismo de asignación de dicho riesgo contractual. Esta figura se construye sobre la base de las exigencias de la buena fe y del principio de equidad apelando a la justicia conmutativa en la doctrina, lo opuesto está en el **Pacta sunt servanda** lo pactado obliga y expresa que toda convención debe ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo con lo pactado. Constituye un principio básico del derecho civil (específicamente relacionado con los contratos) El contrato es ley entre las partes.

La confrontación entre el principio de seguridad contractual (*pacta sunt servanda* o “los contratos son para cumplirlos”) y el mantenimiento de la equivalencia de las prestaciones (cláusula *rebus sic stantibus*) Para algunos autores dicho planteamiento es erróneo; y, además confuso. En Guatemala no se considera necesario insertarla en el contrato. Para ellos la virtualidad propia de la cláusula *rebus sic stantibus* (ajustar el contenido contractual a las nuevas circunstancias o declarar su ineficacia para el futuro) no se deriva de pacto entendido alguno, ni de la voluntad presunta de las partes, ni por supuesto es una cláusula contractual en el sentido convencional de regla prevista e insertada en el contrato por las partes. Según algunos autores para explicar su operatividad concreta es innecesario acudir a esquemas de otros derechos.

Al respecto, el Código Civil de Guatemala, regula en el artículo 1426, que el deudor no es responsable de la falta de cumplimiento de alguna obligación por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que en el momento en que ocurriere, hubiere estado en mora. Asimismo, el artículo 1906, establece que, si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez.

# IMPACTO DEL COVID-19 EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Por: Msc. Carlos Vinicio Gudiel Monroy

Por lo anterior, si alguna de las partes contractuales se ve afectada por el COVID 19 Estado de Calamidad actual y tiene interrogantes respecto al cumplimiento de sus obligaciones, ya sea como arrendante o arrendatario, es necesario tomar en cuenta lo que para el efecto regula nuestro Código Civil y las disposiciones contractuales de cada contrato en particular.

Conclusión para que no impacte de lleno en los **contratos de arrendamiento o alquiler de locales**, la única herramienta que ayudará a los arrendantes y arrendatarios a resolver su situación es negociar.

En el caso de los arrendatarios, no negociar un contrato renta es “perder”, porque el principal argumento que tiene es la “situación actual”. “Tiene que establecer una negociación y el arrendante puede acceder total o parcialmente, aplicando el principio de Justicia e equidad, aunado a que también los arrendantes deben de entender las circunstancias ajenas que no permitieron al arrendatario a pagar la renta, por lo tanto también deben de negociar si no también nadie va arrendar ningún inmueble en estos tiempos impactando seriamente a este tipo de contratos.



UNIVERSIDAD  
MESOAMERICANA