

IMPACTO DEL COVID-19 EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Por: Lic. Donald Gerardo Ixcaraguá Xec

Hoy en día, el mundo entero enfrenta los efectos derivados de la Pandemia Covid-19. Tales efectos, son percibidos en el ámbito personal así como en el ámbito social, cultural, educativo, económico y también en el ámbito legal; afrontando estas situaciones a través de la adaptación, la resiliencia y la ingeniosidad.

El ámbito legal no escapa del impacto producido por la actual pandemia, estimándose que el acceso a la justicia pronta y cumplida es uno de los pilares que deben de sostener a una nación cuando ésta atraviesa por momentos de crisis, debiendo existir protocolos preestablecidos que permitan que exista esa continuidad de acceso a la justicia a la que todos los guatemaltecos tienen derechos y que es una obligación del Estado brindar.

En tal sentido, y previo a tocar el tema objeto del presente artículo, se considera pertinente realizar algunas ponderaciones previas y que se considera guardan relación con el Contrato de Arrendamiento vigente en Guatemala de conformidad con lo regulado en nuestras leyes. Se iniciará recordando que, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado tiene el deber de garantizarles a los habitantes de la República, la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona. Debiendo cada persona a su vez, tener presente que además de tener derechos como ciudadano, también debe cumplir con las obligaciones que conlleva tal categoría y observar las normas que garanticen la armoniosa convivencia de una sociedad.

Se hace mención de este precepto constitucional toda vez que, en virtud del Estado de Calamidad decretado por el gobierno guatemalteco a causa del Covid-19 se han dictado una serie de medidas restrictivas para evitar el esparcimiento del virus; el Organismo Judicial a su vez, ha tomado medidas derivadas de la crisis generada por la pandemia, y ha emitido disposiciones en relación al funcionamiento de los órganos jurisdiccionales, disposiciones que al no abarcar temas como el que se trata en el presente artículo, crean un vacío en cuanto al acceso a la justicia mencionado anteriormente y que es deber del Estado garantizar, lo cual profundiza mucho más el impacto para las personas que de una forma u otra hacen uso del contrato de arrendamiento regulado en nuestro ordenamiento sustantivo.

Existen diferentes escenarios que pueden surgir y diversos efectos que pueden derivarse de un contrato de arrendamiento, se parte del hecho de que el Código Civil de Guatemala en los artículos 1517 al 1519 establece que: "Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación." Asimismo, establece que: "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez". Y que, "Desde que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes al cumplimiento de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado, y debe ejecutarse de buena fe y según la común intención de las partes."

IMPACTO DEL COVID-19 EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Por: Lic. Donald Gerardo Ixcaraguá Xec

Ha de tomarse en cuenta entonces que, para que exista un contrato debe de existir ese convenio o acuerdo entre dos partes, es decir, que de común acuerdo han las partes arribado a un entendimiento delimitando en ese acuerdo los términos y condiciones sobre los cuales se sostendrá dicho acuerdo, perfeccionando lo acordado entre ellas con el consentimiento de lo acordado.

Al hablar específicamente del contrato de arrendamiento, nuestra normativa indica que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Ahora bien; pueden existir varios escenarios, condiciones y elementos a considerar al no poder continuar usando el arrendatario la cosa dada en arrendamiento como consecuencia de las condiciones actuales.

El Código Civil estipula derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario; siendo algunas de las principales en relación al arrendante, la obligación de entregar la cosa y a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento, a no estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada y a defender el uso de la cosa contra un tercero. En relación al arrendante, expresa el referido ordenamiento sustantivo que el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.

Se puede interpretar entonces en primer término que, si el contrato de arrendamiento es producto del convenio de dos partes, corresponde a éstas delimitar y establecer todas y cada una de las condiciones en que dicho contrato surtirá efecto para cada una de ellas, así como prever condiciones que puedan afectar el cumplimiento de lo acordado, debiendo para el efecto asesorarse ante el notario de confianza para que éste le de forma legal a dicho convenio. Si alguna de las partes contractuales incumple con lo convenido en relación al cumplimiento de sus obligaciones, tiene el derecho de acudir al órgano jurisdiccional competente y hacer valer los derechos que conforme a la ley le corresponden. Sin embargo, si esta situación surge mientras exista suspensión de funciones de los órganos jurisdiccionales, no existe regulación alguna que proteja a ninguna de las partes. Únicamente se están conociendo situaciones de urgencia por parte de los órganos jurisdiccionales correspondientes, desconociéndose cuales son los criterios que determinan cuando es una situación denominada “urgente”, quedando entonces las partes desamparadas en el derecho de acceso a la justicia que como guatemaltecos tenemos.

Otro aspecto a considerar es lo expresado por el Código Civil en el artículo 1906, el cual dice 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, es decir, al verse imposibilitado del uso total, y tiene derecho, en el segundo, cuando la imposibilidad del uso es parcial, (las negrillas son propias) a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez. En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato. Pudiéndose concatenar este precepto con lo establecido en el artículo 1426 el cual establece que el deudor no es responsable de la falta de cumplimiento de la obligación por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que en el momento en que ocurriere, hubiere estado en mora.

IMPACTO DEL COVID-19 EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Por: Lic. Donald Gerardo Ixcaraguá Xec

Pudiendo entonces hacer valer estos derechos el arrendatario al momento de poder acudir al órgano jurisdiccional competente.

Se estima que si el contrato de arrendamiento es producto de un convenio y este convenio se realiza en base a la buena fe, se puede también de buena fe finalizar o terminar el arrendamiento como lo expresa el Código civil por convenio expreso, estimándose que esta es quizá la forma más justa y correcta dada la difícil situación. Siendo siempre de suma importancia consultar cualquier decisión o acción con el profesional del derecho de confianza de la persona que se vea en la necesidad de resolver una situación de esta naturaleza.



UNIVERSIDAD
MESOAMERICANA