

## **EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS EN TIEMPOS DE PANDEMIA (Caso fortuito y fuerza mayor).**

### **La autonomía de la voluntad y sus límites.**

En un Estado respetuoso de las libertades del individuo, como regla general toda persona es libre de contratar en la manera y en los términos en que quiera obligarse, ello en estricto respeto del principio de *autonomía de la voluntad*.

Al amparo de lo anterior, las personas pueden constituir libremente tantas obligaciones como lo deseen. Tal principio se recoge por los artículos 1832 del Código Civil Federal y 78 del Código de Comercio, mismos que disponen lo siguiente:

*“ARTICULO 1,832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.”*

*“Art. 78. En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades ó requisitos determinados.”*

*La autonomía de la voluntad*, es de tal relevancia que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver Amparo Directo en revisión 992/2014, le confirió rango constitucional al considerar que la misma no debe ser concebida como un simple principio de derecho civil, pues es un reflejo del derecho al libre desarrollo de la personalidad de las personas que les permite autodeterminarse y estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo a sus deseos sin injerencias externas, ello se evidencia de dicho criterio que se transcribe a continuación:

*“A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio de autonomía de la voluntad goza de rango constitucional y no debe ser reconducido a un simple principio que rige el derecho civil. Así las cosas, el respeto del individuo como persona requiere el respeto de su autodeterminación individual, por lo que si no existe libertad del individuo para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos, no se respeta la autodeterminación de ese sujeto. Aunado a lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad, y en cuya virtud las partes de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas.”<sup>1</sup>*

Sin embargo, a pesar de que cuente con rango constitucional, *la autonomía de voluntad* no debe entenderse como irrestricta o absoluta, pues comúnmente todo derecho que implica una libertad tiene implícita una carga correlativa de respetar los derechos y libertades de los demás, pues el solo hecho de vivir en una sociedad democrática, impone ciertos límites en aras de respetar derechos superiores, como los de la colectividad o de respetar derechos de otras personas con los cuales se puede colisionar.

Tales premisas se desprenden de los artículos 6 y 8 del Código Civil Federal que se invocan a continuación:

*“ARTICULO 6º.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.”*

*“ARTICULO 8º.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.”*

---

<sup>1</sup> Época: Décima Época, Registro: 2008086, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CDXXV/2014 (10a.), Página: 219, AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. ES UN PRINCIPIO DE RANGO CONSTITUCIONAL.

Luego, como límites a la libertad contractual se erigen entre otros los derechos de terceros, las normas prohibitivas o de interés público y desde luego los derechos humanos, los cuales se tocarán someramente al no ser el objeto principal de este artículo.

Ningún tercero ajeno a una relación contractual puede ser perjudicado por la misma, es decir los efectos de los contratos permean perjudicando únicamente a las personas que lo celebraron y no a quienes no fueron parte en el mismo, de conformidad con el principio *res inter alios acta*, (hecha excepción entre otros casos, como cuando el dueño de un negocio útilmente gestionado deba cumplir las obligaciones que el gestor haya contraído a nombre de él, o cuando hubiese ratificado la gestión, conforme a los artículos 1903 y 1906 del Código Civil Federal).

En contraste a lo anterior, los terceros ajenos a la relación contractual sí pueden ser beneficiados por un contrato sin haber precisamente participado en su confección, siempre y cuando en el acuerdo de voluntades se haya pactado una estipulación en favor de ese tercero y el mismo haya manifestado su voluntad de aceptarla antes de que haya sido revocada la estipulación en su favor, conforme a los artículos 1868, 1869, 1870 y 1871 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos de las Entidades Federativas que integran nuestro país.

Como se anticipó, existen intereses colectivos que el Estado debe proteger ya sea que dicha protección se deba a condiciones de desigualdad social, genero, edad, etc. Luego con ese objeto establece leyes prohibitivas (obligación de no hacer) o de interés público que la *autonomía de la voluntad* no puede derrumbar.

A guisa de ejemplo, los menores de edad o incapaces no pueden ejercitar sus derechos sino por sus representantes (artículo 23 del Código Civil Federal), especial mención merece este último supuesto, pues la tendencia de la doctrina jurisprudencial va encaminada a tomar en cuenta la opinión de los incapaces (en la forma en que puedan expresarla) en la toma de decisiones sin que el tutor sustituya la voluntad de aquel, en respeto a la Convención sobre los Derechos de las

personas con Discapacidad, así lo ha determinado la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver los Amparos en revisión 1368/2015<sup>2</sup> y 159/2013.<sup>3</sup>

Diversas prohibiciones se pueden encontrar a lo largo del Código Civil Federal y que comúnmente coinciden con las legislaciones de las entidades federativas, como lo son entre otras que: los cónyuges no pueden celebrar transacción acerca de la nulidad del matrimonio (artículo 254 del Código Civil Federal); el derecho a recibir alimentos no pueden ser objeto de transacción (artículo 321 del Código Civil Federal); los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar los bienes del hijo, ni rentarlos por más de 5 años, sin previa autorización del juez (artículo 436 del Código Civil Federal); los tutores no pueden enajenar ni gravar los bienes, sin previa autorización del juez (artículo 561 del Código Civil Federal); prohibición a los copropietarios de cosa indivisa de enajenar a extraños su parte alícuota sin otorgar el derecho al tanto (artículo 973 del Código Civil Federal); el usuario y el que tienen derecho a la habitación no pueden enajenar o gravar su derecho (artículo 1051 del Código Civil Federal); los extranjeros o sociedades no pueden comprar

---

<sup>2</sup> Época: Décima Época, Registro: 2019958, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. XLVII/2019 (10a.), Página: 1259, PERSONAS CON DISCAPACIDAD. EL ESTADO DE INTERDICCIÓN VULNERA SU DERECHO A UNA VIDA INDEPENDIENTE Y A SER INCLUIDAS EN LA COMUNIDAD AL NEGARLES LA CAPACIDAD JURÍDICA.

Época: Décima Época, Registro: 2019960, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. XLVIII/2019 (10a.), Página: 1261, PERSONAS CON DISCAPACIDAD. LA FIGURA DE "ESTADO DE INTERDICCIÓN" FOMENTA ESTEREOTIPOS QUE IMPIDEN SU PLENA INCLUSIÓN EN LA SOCIEDAD.

<sup>3</sup> Época: Décima Época, Registro: 2005125, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 1, Diciembre de 2013, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. CCCXLVIII/2013 (10a.), Página: 521, ESTADO DE INTERDICCIÓN. LA FUNCIÓN DEL TUTOR CONSISTE EN ASISTIR A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD PARA QUE TOMA SUS DECISIONES, PERO NO PODRÁ SUSTITUIR SU VOLUNTAD (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 537 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

bienes raíces sino se sujetan a lo previsto por el artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias (artículo 2274 del Código Civil Federal); prohibición a magistrados, abogados y peritos entre otros de comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan (artículo 2276 del Código Civil Federal); prohibición para los tutores y curadores, los mandatarios, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia y los empleados públicos de comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados (artículo 2280 del Código Civil Federal); los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (artículo 2281 del Código Civil Federal); las partes no pueden convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses (artículo 2397 del Código Civil Federal); los socios en sociedades civiles no pueden ceder sus derechos sin el consentimiento previo y unánime de los demás coasociados (artículo 2705 del Código Civil Federal).

Los anteriores son solo unos ejemplos de cuando una disposición prohibitiva restringe la *autonomía de la voluntad*, sin embargo, normas con dichas características pueden desprenderse de diversas legislaciones y materias distintas a la civil y comercial.

Por otro lado, el interés público entendido como el que importa a la sociedad y que está por encima del interés particular, debe respetarse en cualquier convención entre particulares, pues los valores que ellas protegen no pueden ser derogadas por los particulares so pretexto de la *autonomía de su voluntad*. Tan es así que está prohibida la renuncia de derechos que afecten al referido interés público, como se observa del artículo 6 del Código Civil Federal, que dispone lo siguiente:

*ARTICULO 6º.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.*

La acepción “directamente al interés público” implica que, en cada caso en particular, se debe analizar la intensidad de la afectación, pues como lo consideró la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis Varios 1/88, *se debe analizar*

*los diversos grados de afectación al interés social y al orden público puesto que todas las leyes en mayor o menor medida son disposiciones de orden público e interés social.*<sup>4</sup>

Otra limitante a *la autonomía de la voluntad* con singular importancia la constituye los Derechos Humanos sobre cuyo respeto, gira todo el orden jurídico nacional.

En efecto, en un principio las autoridades tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, según se advierte del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece lo siguiente:

*“Art. 1o.- En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

*Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.*

*Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley...”*

---

<sup>4</sup> Época: Octava Época, Registro: 206442, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Diciembre de 1991, Materia(s): Administrativa, Tesis: 2a./J. 14/91, Página: 45, ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL. SUSPENSION CONTRA ORDENAMIENTOS QUE ESTABLECEN REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD DE PARTICULARES (EXPLOTACION DE YACIMIENTOS PETREOS).

Ahora bien, la violación a derechos humanos no es exclusiva de las autoridades, sino que los particulares en su interacción con los demás individuos y en particular en sus transacciones pueden también violarlos, aunque dicho principio no es necesariamente absoluto, pues en las relaciones privadas frente a una persona con derechos se encuentra otro titular de derechos, lo que puede acarrear un choque de derechos que requerirá un ejercicio de ponderación, así lo considero la Primera Sala de Justicia de la Nación en la siguiente Jurisprudencia:

*“La formulación clásica de los derechos fundamentales como límites dirigidos únicamente frente al poder público, ha resultado insuficiente para dar respuesta a las violaciones a dichos derechos por parte de los actos de particulares. En este sentido, resulta innegable que las relaciones de desigualdad que se presentan en las sociedades contemporáneas, y que conforman posiciones de privilegio para una de las partes, pueden conllevar la posible violación de derechos fundamentales en detrimento de la parte más débil... En esta lógica, la doble función que los derechos fundamentales desempeñan en el ordenamiento y la estructura de ciertos derechos, constituyen la base que permite afirmar su incidencia en las relaciones entre particulares. Sin embargo, es importante resaltar que la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, no se puede sostener de forma hegemónica y totalizadora sobre todas y cada una de las relaciones que se suceden de conformidad con el derecho privado, en virtud de que en estas relaciones, a diferencia de las que se entablan frente al Estado, normalmente encontramos a otro titular de derechos, lo que provoca una colisión de los mismos y la necesaria ponderación por parte del intérprete. Así, la tarea fundamental del intérprete consiste en analizar, de manera singular, las relaciones jurídicas en las que los derechos fundamentales se ven encontrados con otros bienes o derechos constitucionalmente protegidos; al mismo tiempo, la estructura y contenido de cada derecho permitirá determinar qué derechos son sólo oponibles frente al Estado y qué otros derechos gozan de la pretendida multidireccionalidad.”<sup>5</sup>*

Ante la referida colisión de derechos entre particulares, debe graduarse por los órganos jurisdiccionales cada caso en particular, resultando útil para medir la incidencia de los derechos

---

<sup>5</sup> Época: Novena Época, Registro: 159936, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a./J. 15/2012 (9a.), Página: 798, DERECHOS FUNDAMENTALES. SU VIGENCIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES.

fundamentales cuando se enfrenta a la *autonomía de la voluntad*, a saber, a) una relación asimétrica donde exista una clara superioridad de una parte sobre la otra, b) la repercusión social en la discriminación y c) la posible afectación al núcleo esencial de la dignidad de la persona discriminada. Así lo considero la propia Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo directo en revisión 992/2014 de la siguiente forma:

*“A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al reconocer la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, es siempre en el entendido de que dicha eficacia es matizada, es decir, con un alcance que tendrá que ser graduado o modulado en cada caso atendiendo al peso relativo de los derechos o intereses con los que aquéllos entran en colisión... Así, previo al juicio de ponderación y razonabilidad, el intérprete tendrá que analizar el tipo de relación que se está sucediendo entre los particulares y contextualizarla de forma adecuada. En esta lógica, existen tres factores que, a juicio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resultan útiles a la hora de medir la incidencia de los derechos fundamentales, y en particular la prohibición de no discriminación en el tráfico jurídico-privado, cuando se ve enfrentado con el principio de autonomía de la voluntad. En primer lugar, la presencia de una relación asimétrica, en la que una de las partes ostenta una posición de clara superioridad frente a la otra. Cuanto mayor sea la desigualdad de facto entre los sujetos de la relación, mayor será el margen de autonomía privada cuyo sacrificio es admisible. Dicho de otro modo, cuanto menor sea la libertad de la parte débil de la relación, mayor es la necesidad de protección. El segundo factor a tomar en cuenta es la repercusión social de la discriminación, es decir la existencia de un patrón de conducta generalizado o bastante extendido, desde un punto de vista sociológico. Cuando concurre esta circunstancia, la decisión discriminatoria deja de ser un asunto estrictamente privado y pasa a ser un asunto de relevancia pública. El tercer factor, por último, es valorar la posible afectación al núcleo esencial de la dignidad de la persona discriminada... No se trata sólo de declarar en abstracto que un derecho es eficaz entre particulares, sino, más bien, determinar la medida o intensidad de esa eficacia.”<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> Época: Décima Época, Registro: 2008113, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CDXXVI/2014 (10a.), Página: 243, PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. FACTORES PARA



Luego los contratos como fuente de obligaciones no deben de escapar al respeto de los derechos humanos, pues como ya se anticipó, la *autonomía de voluntad de las partes* tiene como limite el respeto a aquellos. Así lo consideró inclusive el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Primer Circuito al resolver los Amparos Directos 220/2011 y 320/2011 en donde estableció lo siguiente:

*“El acto de un particular por el que se crea el derecho privado no escapa a los controles de constitucionalidad y de convencionalidad, pues aun cuando está sujeto a la teoría de la voluntad de las partes tiene un límite, y ese límite son los derechos humanos, oponibles no sólo a los poderes públicos sino también a los particulares; de manera que si bien esos derechos son valederos en un plano de verticalidad -en una relación de supra a subordinación- también son válidos en un plano de horizontalidad, es decir, en las relaciones de coordinación, al ser un límite a la autonomía individual, puesto que si al Estado se le exige respeto a tales derechos, no hay razón para que el particular no los respete frente a otro particular.”*<sup>7</sup>

Por último, es necesario señalar que la violación de los derechos humanos de una persona por parte de otro particular, puede dar lugar a la reparación del daño en materia civil, inclusive en las

---

MEDIR LA INCIDENCIA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES.

<sup>7</sup> Época: Décima Época, Registro: 2001631, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XII, Septiembre de 2012, Tomo 3, Materia(s): Constitucional, Común, Tesis: XI.1o.A.T.2 K (10a.), Página: 1723, DERECHOS HUMANOS. CONSTITUYEN UN LÍMITE A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, Y SON OPONIBLES FRENTE A PARTICULARES EN UN PLANO DE HORIZONTALIDAD.

relaciones extracontractuales, como lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo directo 50/2015<sup>8</sup> y el Amparo directo en revisión 5490/2016.<sup>9</sup>

**El cumplimiento de los contratos y las excluyentes de responsabilidad (caso fortuito o fuerza mayor).**

Cuando en un contrato esté superado el bloque de límites a la autonomía de la voluntad, podría decirse que lo pactado es ley suprema entre las partes y obliga a los contratantes al cumplimiento de lo expresamente pactado, y a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, en otras palabras *los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos* conforme al principio *pacta sunt servanda*, que se recoge en el artículo 1796 del Código Civil Federal de la siguiente manera:

---

<sup>8</sup> Época: Décima Época, Registro: 2018862, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CLXXXVIII/2018 (10a.), Página: 464, TRANSVERSALIDAD DE LOS DERECHOS HUMANOS. EL QUE UN HECHO PUEDA CALIFICARSE COMO VICTIMIZANTE POR CONLLEVAR VIOLACIONES A AQUÉLLOS, NO IMPLICA HACER A UN LADO LAS REGLAS QUE RIGEN A LAS INSTITUCIONES DISEÑADAS PARA EXIGIR LA REPARACIÓN DEL DAÑO CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO A LA DOCTRINA QUE SE HA ELABORADO EN TORNO A ÉSTA.

Época: Décima Época, Registro: 2018646, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CLXXXIX/2018 (10a.), Página: 293, DERECHO A UNA JUSTA INDEMNIZACIÓN POR VIOLACIONES A DERECHOS HUMANOS. SU RELACIÓN CON EL DERECHO DE DAÑOS.

<sup>9</sup> Época: Décima Época, Registro: 2018866, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. CCXIX/2018 (10a.), Página: 468, VIOLACIÓN A DERECHOS HUMANOS PUEDE DAR LUGAR A SU REPARACIÓN ECONÓMICA EN LA VÍA CIVIL O ADMINISTRATIVA.

*ARTICULO 1,796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.*

Dicho principio de cumplimiento fiel a lo contratado que descansa a su vez en un principio de seguridad jurídica, se recoge tanto por el Código de Comercio en su artículo 78, como por todos los Códigos Civiles de las entidades federativas.<sup>10</sup>

Ahora ante cualquier incumplimiento de alguna de las partes, por regla general el perjudicado puede optar por el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, con el pago de daños y perjuicios en ambos casos, como lo ordenan los artículos 1949, 2108 y 2109 del Código Civil Federal que dispone lo siguiente:

*“ARTICULO 1,949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.*

*El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”*

---

<sup>10</sup> **Código Civil para el Distrito Federal** (aplicable para la ciudad de México) artículo 1,796; **Código Civil del Estado de Aguascalientes**, artículo 1677; **Código Civil para el Estado de Baja California**, artículo 1683; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur**, artículo 1701; **Código Civil del Estado de Campeche**, artículo 1701; **Código Civil del Estado de Chiapas**, artículo 1770; **Código Civil del Estado de Chihuahua**, artículo 1688; **Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza**, artículo 1912; **Código Civil para el Estado de Colima**, artículo 1687; **Código Civil del Estado de Durango**, artículo 1680; **Código Civil del Estado de México**, artículo 7.32; **Código Civil para el Estado de Guanajuato**, artículo 1283; **Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero**, artículo 1662; **Código Civil para el Estado de Hidalgo**, artículo 1780; **Código Civil del Estado de Jalisco**, artículo 1266; **Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo**, artículo 962; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos**, artículo 1671; **Código Civil para el Estado de Nayarit**, artículo 1169; **Código Civil para el Estado de Nuevo León**, artículo 1693; **Código Civil para el Estado de Oaxaca**, artículo 1677; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, artículo 1446; **Código Civil del Estado de Querétaro**, artículo 1675; **Código Civil para el Estado de Quintana Roo**, artículo 149; **Código Civil para el Estado de San Luis Potosí**, artículo 1632; **Código Civil para el Estado de Sinaloa**, artículo 1681; **Código Civil para el Estado de Sonora**, artículo 1927; **Código Civil para el Estado de Tabasco**, artículo 1907; **Código Civil para el Estado de Tamaulipas**, artículo 1259; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala**, artículo 1280; **Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave**, artículo 1729; **Código Civil del Estado de Yucatán**, artículo 992; y **Código Civil del Estado de Zacatecas**, artículo 1076.

*“ARTICULO 2,108.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.”*

*“ARTICULO 2,109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.”*

Sin embargo, es necesario mencionar que el perjudicado para exigir tales prerrogativas debe a su vez haber cumplido con las obligaciones a su cargo según lo resolvió la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente Jurisprudencia:

*“Tratándose de un contrato que establece obligaciones bilaterales para las partes, si éstas no cumplen con las que son a su cargo, resulta evidente que ninguna de las dos incurre en mora, porque en los contratos donde se estipulan obligaciones recíprocas, un celebrante no incurre en mora si la otra parte no cumple o no se allana debidamente con lo que se obligó, siendo este un principio de equidad, en virtud de que ambas partes se comprometen en la medida y alcance en que su contraparte se obliga, de tal suerte que si existe incumplimiento de ambos celebrantes debe eximirseles de las prestaciones que se reclamen, pues es requisito indispensable para demostrar la rescisión o el cumplimiento, el que la parte que lo intente cumpla con las obligaciones a su cargo.”<sup>11</sup>*

Especial mención merece el caso en el que las obligaciones recíprocas de las partes no son simultáneas, sino sucesivas, es decir que exista un orden en quien debe cumplir primero su obligación, pues en este caso no es necesario que el perjudicado (quien debe cumplir en segundo término) demuestre haber cumplido con sus obligaciones, cuando el otro contratante debió cumplir

---

<sup>11</sup> Época: Séptima Época, Registro: 240530, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 163-168, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 193, CONTRATOS BILATERALES, MORA EN LOS.

en primer término con las suyas (obligaciones sucesivas y no simultaneas), así fue considerado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en Jurisprudencia formada al resolver Amparo directo 555/2014 <sup>12</sup>.

No obstante, la obligatoriedad de lo pactado en un contrato, los cuales como se dijo son confeccionados para cumplirse de forma irrestricta, y de no hacerse así se genera entre otras consecuencias la obligación de pagar daños y perjuicios, existen supuestos en los cuales el cumplimiento de las obligaciones se torna **imposible** para una de las partes, debido a hechos ajenos a su voluntad provenientes de la naturaleza, de terceros o incluso de las autoridades. Nos referimos a la figura del **caso fortuito y fuerza mayor**.

Dichas figuras descansan en el principio de que *nadie este obligado a lo imposible* y se recogen por el artículo 2111 del Código Civil Federal que establece que:

*ARTICULO 2,111.- 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.*

En el mismo sentido se pronuncian todos los Códigos Civiles de nuestro país <sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Época: Décima Época, Registro: 2009492, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.), Página: 1586, COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].

<sup>13</sup> **Código Civil para el Distrito Federal** (aplicable para la ciudad de México) artículo 2111; **Código Civil del Estado de Aguascalientes**, artículo 1982; **Código Civil para el Estado de Baja California**, artículo 1986; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur**, artículo 2017; **Código Civil del Estado de Campeche**, artículo 2002; **Código Civil del Estado de Chiapas**, artículo 2085; **Código Civil del Estado de Chihuahua**, artículo 1994; **Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza**, artículo 2307; **Código Civil para el Estado de Colima**, artículo 2002; **Código Civil del Estado de Durango**, artículo 1992; **Código Civil del Estado de México**,

Tal eximente de responsabilidad impacta inclusive en las penas convenidas contractualmente como lo señala el artículo 1847 del Código Civil Federal, que establece:

*ARTICULO 1,847.- No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable.*

Existe un debate en la doctrina y discrepancias en las resoluciones de nuestros tribunales sobre el concepto del caso fortuito y fuerza mayor, pues no hay un acuerdo unánime al respecto.

En el ámbito jurisdiccional, por un lado, tanto la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo civil directo 5071/47<sup>14</sup>, como la entonces Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo administrativo en revisión 2774/36<sup>15</sup>, consideraron al Caso Fortuito y Fuerza Mayor como sinónimos.

Por otra parte, la entonces Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo directo 6327/65 realizó una distinción entre ambas figuras, considerando al caso

---

artículo 7.354; **Código Civil para el Estado de Guanajuato**, artículo 1603; **Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero**, artículo 1972; **Código Civil para el Estado de Hidalgo**, artículo 2093; **Código Civil del Estado de Jalisco**, artículo 1418; **Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo**, artículo 1276; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos**, artículo 1433; **Código Civil para el Estado de Nayarit**, artículo 1484; **Código Civil para el Estado de Nuevo León**, artículo 2005; **Código Civil para el Estado de Oaxaca**, artículo 1988; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, artículo 2005; **Código Civil del Estado de Querétaro**, artículo 1997; **Código Civil para el Estado de Quintana Roo**, artículo 2302; **Código Civil para el Estado de San Luis Potosí**, artículo 1944; **Código Civil para el Estado de Sinaloa**, artículo 1993; **Código Civil para el Estado de Sonora**, artículo 2193; **Código Civil para el Estado de Tabasco**, artículo 2165; **Código Civil para el Estado de Tamaulipas**, artículo 1167; **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala**, artículo 1514; **Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave**, artículo 2044; **Código Civil del Estado de Yucatán**, artículo 1278; y **Código Civil del Estado de Zacatecas**, artículo 1440.

<sup>14</sup> Época: Quinta Época, Registro: 343997, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CIV, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 1766, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR (LEGISLACION DE JALISCO).

<sup>15</sup> Época: Quinta Época, Registro: 334087, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XLIX, Materia(s): Administrativa, Tesis: Página: 1593, FUERZA MAYOR, QUE DEBE ENTENDERSE POR TAL.

fortuito como un acontecimiento de la naturaleza y a fuerza mayor como una derivación de la voluntad del hombre que sea tercero en la relación jurídica, ello de la siguiente manera:

*“Generalmente es aceptado que el caso fortuito lo constituye un acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impida, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación legalmente adquirida. En el derecho romano se definió por el jurista Gayo como "aquella contingencia a la que la humana naturaleza no puede resistir" (major casus est cui humana infirmitas resistere non potest). ... no tienen el carácter de "acontecimientos naturales", que son la sustancia misma del caso fortuito, como serían las inundaciones y los temblores. La fuerza mayor, a diferencia del caso fortuito, no es ajena a la voluntad del hombre, pues, depende de la de un tercero distinto de los sujetos de la relación jurídica que impide, en forma absoluta, en cumplimiento de una obligación...”*<sup>16</sup>

En contraste, la otrora Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo directo en materia de trabajo 7325/45<sup>17</sup> consideró que el caso fortuito deviene de un hecho debido al hombre y la fuerza mayor proviene de la naturaleza.

En el ámbito doctrinario, existen las mismas discrepancias apuntadas, tal como lo considera el tratadista Manuel Borja Soriano al señalar “...se ha llamado caso fortuito al acontecimiento de la naturaleza y fuerza mayor al hecho del hombre. Otros autores establecen diversas distinciones entre caso fortuito y fuerza mayor... hay que advertir que sea el sentido en que se tomen las

---

<sup>16</sup> Época: Séptima Época, Registro: 246205, Instancia: Sala Auxiliar, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 28, Séptima Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 17, CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. LAS DIFICULTADES DE ORDEN TECNICO Y LA INCOSTEABILIDAD DE LA OPERACION NO CONSTITUYEN CASO FORTUITO NI FUERZA MAYOR Y, POR LO TANTO, SI EL ACTOR, ESTIMANDO LO CONTRARIO, DEMANDO LA RESCISION DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA ACCION EJERCITADA RESULTA IMPROCEDENTE.

<sup>17</sup> Época: Quinta Época, Registro: 372056, Instancia: Cuarta Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial, de la Federación, Tomo LXXXVIII, Materia(s): Laboral, Tesis: Página: 1079, FUERZA MAYOR (MARINOS).

*expresiones caso fortuito y fuerza mayor sus efectos jurídicos son los mismos, y en consecuencia, no hay interés en hacer distinción entre ellas... ”<sup>18</sup>*

En el ámbito legislativo, la mayoría de las legislaciones de las Entidades Federativas les dan a dichas figuras un tratamiento como si se tratase de la misma, con contadas excepciones como las relativas a los Estados de Morelos (artículo 1433), Sonora (artículo 2193) y Tamaulipas (artículo 1167) que exponen de forma clara su naturaleza y distinciones conceptuales.

Luego entonces, no obstante, el concepto que sea adoptado en cuanto a las figuras del caso fortuito o fuerza mayor, quizás como lo considero el tratadista citado con antelación, sea vana la distinción en que nos ocupamos, pues si hay algún punto de coincidencia es que ambas figuras son excluyentes de responsabilidad y tienen similares efectos.

Efectivamente, como se mencionó con anticipación el caso fortuito o la fuerza mayor constituyen una excluyente de responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones, así lo consideraron inclusive la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo administrativo en revisión 195/38 <sup>19</sup> y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito al resolver el Amparo directo 518/2012.<sup>20</sup>

Sin embargo, para que se actualice la excluyente de responsabilidad en análisis, se requiere que con motivo del caso fortuito o fuerza mayor exista una imposibilidad verdadera en el cumplimiento de la obligación y no que el cumplimiento de una obligación se haya simplemente hecho más

---

<sup>18</sup> Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Tomo segundo, sexta edición, Editorial Porrúa S.A. pags. 109 y 110.

<sup>19</sup> Época: Quinta Época, Registro: 331467, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo LVI, Materia(s): Administrativa, Tesis: Página: 542, CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.

<sup>20</sup> Época: Décima Época, Registro: 2003142, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 3, Materia(s): Administrativa, Tesis: I.4o.A.38 A (10a.), Página: 2076, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO. NOCIONES DE CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR COMO CAUSAS EXIMENTES DE AQUÉLLA.



difícil, tal como lo expuso la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo civil directo 2791/35, en los siguientes términos:

*“De acuerdo con la doctrina jurídica más autorizada, el caso fortuito o fuerza mayor exige la existencia de 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.”<sup>21</sup>*

Es importante hacer patente tal distinción, pues si no existe una imposibilidad verdadera en el cumplimiento de la obligación, no se configuraría el caso fortuito o fuerza mayor, ya que la simple dificultad en el cumplimiento de la obligación que haga más onerosa para una de las partes el cumplimiento del contrato y que rompa con el equilibrio contractual, bien podría actualizar una diversa figura como lo es la teoría de la imprevisión, la cual no está regulada en el Código Civil Federal ni en la mayoría de las legislaturas de las Entidades Federativas (solo la prevén expresamente Aguascalientes, Chihuahua, Coahuila, Distrito Federal CDMX, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Morelos, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz) y que por su trascendencia merece un estudio por separado.

Ahora bien, para que se actualice tal excluyente de responsabilidad derivada del caso fortuito o fuerza mayor deben actualizarse como regla general las siguientes premisas:

- ✚ Que exista cómo se vio una imposibilidad de cumplimiento contractual, derivada del evento ocasionado por el caso fortuito o fuerza mayor.
- ✚ Debe ser imprevisible.
- ✚ Que el evento no le sea imputable directa o indirectamente por culpa (haber dado causa o contribuido a él).

---

<sup>21</sup> Época: Quinta Época, Registro: 341341, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXIX, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 2074, FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.

- ✚ Que el evento siendo previsible no se haya podido evitar con los instrumentos de que normalmente se disponga en el medio social en el que se desenvuelve, ya sea para prevenir el acontecimiento o para oponerse a él y resistirlo (acciones diligentes).
- ✚ Que no se haya aceptado expresamente en el contrato la responsabilidad del caso fortuito o fuerza mayor (salvo el derecho irrenunciable del caso fortuito en el arrendamiento, artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil Federal y sus correlativos de las Entidades Federativas que algunas lo consideran irrenunciable).
- ✚ Que la ley no imponga la obligación del caso fortuito o fuerza mayor.

Tales elementos se desprenden del contenido del artículo 2111 del Código Civil Federal (y sus correlativos de las demás Entidades Federativas) y un criterio relevante de la entonces Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo directo 4010/75.<sup>22</sup>

De los elementos que bien merecen alguna mención son los supuestos en los cuales la ley obliga a las personas a responder del caso fortuito o fuerza mayor, entre otros los siguientes: en el Código de Comercio la retención injustificada del consignatario, artículo 393 fracción IV; En el Código Civil Federal el poseedor de mala fe, fracción II del artículo 812; el gestor que realiza operaciones arriesgadas o que actúa en interés propio, artículo 1900, pérdida del deudor al plazo al disminuir las garantías, fracción III del artículo 1959; el acreedor que está obligado a recibir la cosa, artículo 1966; en la pérdida o deterioro de la cosa cuando el arrendatario la usa no conforme con el contrato, artículo 2469; en la pérdida de la cosa cuando el comodatario le da un uso diverso o por más tiempo del convenido, artículos 2504 y 2506.

### **La pandemia como caso fortuito o fuerza mayor.**

---

<sup>22</sup> Época: Séptima Época, Registro: 245709, Instancia: Sala Auxiliar, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 121-126, Séptima Parte, Materia(s): Laboral, Tesis: Página: 81, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. ELEMENTOS.

Si bien puede ser debatible si la mera declaración de la Organización Mundial de la Salud de 11 de marzo de 2020 en donde consideró a COVID – 19 como una pandemia, constituye o no un caso fortuito o fuerza mayor que excluya de responsabilidad ante un incumplimiento contractual, resulta que en nuestro país no existe duda de su actualización, pues mediante acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General declaró como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS – CoV2 (COVID-19), así mismo en diverso acuerdo publicado en el mismo medio el 31 de marzo de 2020, la Secretaria de Salud ordenó la suspensión inmediata de actividades no esenciales, determinando en la fracción II cuáles actividades sí se consideran esenciales y no podrán suspenderse.

Tales acuerdos (cuya constitucionalidad podría ponerse en duda) impactan desde luego en infinidad de relaciones jurídicas, generando en ocasiones un impedimento para que ciertas personas cumplan sus obligaciones, (lo cual es más patente en las actividades que no fueron consideradas como esenciales), actualizándose la figura del caso fortuito o fuerza mayor derivado de una orden de autoridad sanitaria, misma que como ya se había mencionado puede actualizarse no solo por hechos de la naturaleza, sino por hechos del hombre o por actos de las autoridades, según lo consideró el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito al resolver el Amparo Directo 6363/2002 de la siguiente manera:

*“... Al respecto, debe tenerse en cuenta que existen tres categorías de acontecimientos constitutivos del caso fortuito o de fuerza mayor, según provengan de sucesos de la naturaleza, de hechos del hombre o de actos de la autoridad. Entre los acontecimientos naturales resultan evidentes el fuego, las inundaciones, los terremotos o movimientos sísmicos y el granizo, entre otros; tratándose de hechos del hombre, destacan los delitos, que pueden provocar la destrucción de una cosa cierta y determinada debida a un tercero, así como las invasiones, las guerras, ataques a mano armada y huelgas; en cuanto a los actos de la autoridad que configuran al caso fortuito, son todos aquellos impedimentos que resultan de una orden o de una prohibición que emana de la autoridad pública, siempre que el deudor no haya dado lugar a esa determinación, y en ese rubro quedan comprendidas las leyes y decretos que monopolizan un producto prohibiendo su importación o exportación y que, por consiguiente, lo sustraen a las convenciones privadas. Sobre tales premisas, la interpretación del precepto invocado es*

*indicativa de que el legislador utiliza los vocablos "caso fortuito" o "fuerza mayor", como conceptos que producen idéntica consecuencia, de modo que la distinción entre ambos resulta irrelevante para el resultado y solamente para efectos ilustrativos debe precisarse que el "caso fortuito" puede aplicarse para distinguir a los hechos producidos por la naturaleza y "fuerza mayor" a los hechos del hombre; esta última implica la "irresistibilidad" al acontecimiento, mientras que el caso fortuito se caracteriza por su "imprevisibilidad..."<sup>23</sup>*

Similar criterio asumió la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el Amparo administrativo en revisión 195/38.<sup>24</sup>

Ahora bien, a pesar de que la regla general es que nadie está obligado al caso fortuito o fuerza mayor, para precisar cuáles son los efectos que tales figuras tendrán en las relaciones contractuales, es menester analizar cada caso en particular, pues habrá ocasiones en donde el impedimento generado solo sea temporal y en ocasiones será definitivo. Incluso existen legislaciones que permiten imposibilidades parciales como es el caso de los Estados de Morelos en su artículo 1433, Sonora en su artículo 2193 y Tamaulipas en su artículo 1167.

### **Consideraciones particulares en caso de arrendamiento**

El Código Civil Federal establece cuáles son las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor cuando se impida al arrendatario total o en parte el uso de la cosa arrendada, es decir no pagar la

---

<sup>23</sup> Época: Novena Época, Registro: 186351, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.362 C, Página: 1244, ARRENDAMIENTO. LA CLAUSURA DEL BIEN ARRENDADO NO CONSTITUYE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, QUE RELEVE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE LAS RENTAS, CUANDO ÉSTE PUDO EVITARLA.

<sup>24</sup> Época: Quinta Época, Registro: 331467, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo LVI, Materia(s): Administrativa, Tesis: Página: 542, CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.

renta mientras dure el impedimento o la reducción parcial de la renta respectivamente, y en ambos casos faculta al arrendatario el solicitar la rescisión del contrato cuando el impedimento dura más de dos meses, ello conforme a los artículos 2431 y 2432 que establecen lo siguiente:

*“ARTICULO 2,431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.”*

*“ARTICULO 2,432.- Si sólo 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.”*

Además, dicho ordenamiento considera como irrenunciables tales prerrogativas en su artículo 2433 que dispone lo siguiente:

*ARTICULO 2,433.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.*

Debe tomarse en cuenta que similares consideraciones se prevén en las legislaciones de las Entidades Federativas, con ciertas diferencias:

<b>ENTIDAD</b>	<b>REGULADO EXPRESAMENTE</b>	<b>MESES PARA RESCINDIR</b>	<b>ES RENUNCIABLE EL DERECHO</b>
<b>DISTRITO FEDERAL (CDMX)</b>	SI (artículos 2431 y 2432)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2433)
<b>AGUASCALIENTES</b>	SI (artículos 2302 y 2303)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2304)
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	SI (artículos 2305 y 2306)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2307)

<b>BAJA CALIFORNIA SUR</b>	SI (artículos 2335 y 2336)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2337)
<b>CAMPECHE</b>	SI (artículos 2335 y 2336)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2337)
<b>CHIAPAS</b>	SI (artículos 2405 y 2406)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2407)
<b>CHIHUAHUA</b>	SI (artículos 2330 y 2331)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2332)
<b>COAHUILA</b>	SI (artículos 2868 y 2869)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2870)
<b>COLIMA</b>	SI (artículos 2321 y 2322)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2323)
<b>DURANGO</b>	SI (artículos 2312 y 2313)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2314)
<b>ESTADO DE MÉXICO</b>	NO (solo prevé el caso al igual que los demás estados relativo a las fincas rusticas)		
<b>GUANAJUATO</b>	SI (artículos 1929 y 1930)	Más de 2 meses.	NO (artículo 1931)
<b>GUERRERO</b>	SI (artículos 2365 y 2366)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2367)
<b>HIDALGO</b>	SI (artículos 2418 y 2419)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2420)
<b>JALISCO</b>	SI (artículos 2012 y 2013)	Más de 1 mes (impedimento total) y 1 mes (impedimento parcial).	NO (artículos 2012 y 2013)

<b>MICHOACÁN</b>	SI (artículos 1591 y 1592)	Más de 2 meses.	NO (artículo 1593)
<b>MORELOS</b>	SI (artículo 1906)	Más de 2 meses.	NO (artículo 1906)
<b>NAYARIT</b>	SI (artículos 1803 y 1804)	Más de 2 meses.	NO (artículo 1805)
<b>NUEVO LEÓN</b>	SI (artículos 2325 y 2326)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2327)
<b>OAXACA</b>	SI (artículos 2306 y 2307)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2308)
<b>PUEBLA</b>	SI (artículo 2296)	Más de 6 meses.	No lo establece como regla particular
<b>QUERÉTARO</b>	SI (artículos 2322 y 2323)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2324)
<b>QUINTANA ROO</b>	SI (artículo 2698)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2698)
<b>SAN LUIS POTOSÍ</b>	SI (artículos 2260 y 2261)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2262)
<b>SINALOA</b>	SI (artículos 2313 y 2314)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2315)
<b>SONORA</b>	SI (artículos 2701 y 2702)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2703)
<b>TABASCO</b>	SI (artículos 2695 y 2696)	Más de 2 meses.	No lo establece como regla particular
<b>TAMAULIPAS</b>	SI (artículos 1743 y 1744)	Más de 2 meses.	NO (artículo 1745)
<b>TLAXCALA</b>	SI (artículos 2040 y 2041)	Más de 2 meses.	No lo establece como regla particular
<b>VERACRUZ</b>	SI (artículos 2364 y 2365)	Más de 2 meses.	NO (artículo 2366)
<b>YUCATÁN</b>	SI (artículos 1589 y 1590)	Más de 2 meses.	NO (artículo 1591)

<b>ZACATECAS</b>	SI (artículos 1790 y 1791)	Más de 2 meses.	No lo establece como regla particular
------------------	----------------------------	-----------------	---------------------------------------

**Mtro. Ricardo Omar Elguera Robles**  
**Socio director del área de litigio y solución de controversias.**