



GLB ABOGADOS

#YOMEQUEDOENCASA

Informe legal N°14-2020 Obligación de pago de rentas de arrendamiento



Informe Legal N°014-2020

Estimados clientes y amigos,

Les alcanzamos el presente Informe Legal relacionado a la obligación de pago de rentas de arrendamiento en medio del estado de emergencia decretado por el gobierno nacional, elaborado por el doctor Gabriel Larrieu Bellido, abogado civilista, socio de nuestro Estudio.

Ante la existencia de múltiples dudas sobre la obligación de continuar o no con el pago de las rentas de arrendamiento que se vienen generando por el alquiler de bienes, en medio de la pandemia por el COVID-19, hemos visto pertinente elaborar este informe legal.

Como principio general, las obligaciones derivadas de contratos suscritos entre dos o más partes deben ser cumplidas tal como han sido pactadas.

Sin embargo, ante supuestos de excepción, existen normas específicas diseñadas para aplicar de manera supletoria la voluntad de las partes contratantes.

La supletoriedad significa, que si por cualquier motivo, las partes contratantes no incorporaran en sus contratos algunos supuestos de hecho como el de emergencia, el Código Civil, que legisla sobre el arrendamiento de bienes, complementa el contrato y suple la omisión de las partes contratantes, de allí el nombre de normas supletorias, porque suplen o complementan el texto de los contratos, en el caso que estos no hayan considerado ciertos supuestos de hecho, en este caso, excepcional.

Las normas aplicables al contrato de arrendamiento, están contenidas en el capítulo denominado "Inejecución de Obligaciones" del Código Civil.



Así, el artículo 1314 del Código Civil establece claramente, como principio general, que quien actúa con la diligencia ordinaria requerida para cumplir con sus obligaciones contractuales [1], no responde, en caso de incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso, de la prestación a su cargo.

Esta norma implica que, si para cumplir con mis obligaciones, hice todo lo necesario, pero aún así, no pude cumplir, no respondo por los daños y perjuicios que pudiese causar a mi contraparte al incumplir con mi obligación o logre cumplir parcial, tardía o defectuosamente con la prestación a mi cargo.

La excepción a este principio está considerada el artículo 1317 del referido Código Civil, que establece que sí procede responder por los daños y perjuicios, si esta responsabilidad fue expresamente pactada en

[1] Inimputabilidad por diligencia ordinaria. Artículo 1314.- Quien actúa con la diligencia ordinaria requerida, no es imputable por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

el contrato o que la obligación esté establecida(previamente) en la ley [2].

Este principio no determina que la prestación no deba ser cumplida, completada, ejecutada posteriormente o corregida luego, como previene el artículo 1315 [3], pues la obligación general como está dicho, es hacer todo lo necesario para cumplir con el compromiso.

Sin embargo, en las relaciones contractuales, como es el caso de los contratos de arrendamiento, objeto de esta opinión, la excepción a la regla proviene

[2] Daños y perjuicios por inejecución no imputable. Artículo 1317.- El deudor no responde de los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de la obligación, o de su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por causas no imputables, salvo que lo contrario esté previsto expresamente por la ley o por el título de la obligación.

[3] Caso fortuito o fuerza mayor. Artículo 1315.- Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso



claramente de circunstancias ajenas a la voluntad o a la intención del obligado, denominadas: hecho fortuito o fuerza mayor.

Corresponde por tanto tratar el tema de la obligación de pago de la renta de arrendamiento de bienes en general, en escenarios de fuerza mayor.

La causa de fuerza mayor consiste en la presencia de hechos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles, que impiden la ejecución total de las prestaciones o que determinan que éstas sean cumplidas de manera parcial, tardía o defectuosa.

Aún cuando las pandemias son eventos que históricamente ocurren cada cierto tiempo como los terremotos, al ser hechos imprevisibles, extraordinarios e irresistibles, concuerdan con la naturaleza jurídica de causa de fuerza mayor, por lo que consideramos que por la aparición del COVID 19 y el consiguiente

Estado de emergencia, resulta aplicable como excepción a la regla de cumplimiento de las obligaciones de pago de rentas de arrendamiento, siempre y cuando se haya respetado la regla general de hacer el mayor esfuerzo para cumplir con la prestación debida.

Esta norma de excepción está contenida en el artículo 1316 del Código Civil [4], que a su vez contiene varios supuestos en los que la obligación se extingue, es decir, desaparece por completo; tanto la obligación misma, como la obligación de responder

[4] Extinción de la obligación por causas no imputables al deudor. Artículo 1316.- La obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor.

Si dicha causa es temporal, el deudor no es responsable por el retardo mientras ella perdure. Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta que al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil.

También se extingue la obligación que sólo es susceptible de ejecutarse parcialmente, si ella no fuese útil para el acreedor o si éste no tuviese justificado interés en su ejecución parcial. En caso contrario, el deudor queda obligado a ejecutarla con reducción de la contraprestación, si la hubiere.



por daños y perjuicios, salvo como está dicho, que haya sido pactado en contrario.

Sin embargo, dicha norma previene una sanción diferente aplicable a las obligaciones que son periódicas, como es el caso de las rentas mensuales de arrendamiento.

Dice el artículo 1316 del Código Civil lo siguiente:
“Si dicha causa [5] es temporal, el deudor no será responsable por el retardo mientras ella perdure.”

Aún cuando el artículo bajo comentario trata la figura de la extinción de la obligación de pago de la renta de arrendamiento, la norma reconoce por toda sanción para el caso de las obligaciones periódicas, que el obligado no es responsable de la demora en el pago, mientras perdure la causa.

[5] Se refiere al estado de emergencia y por tanto mientras permanezca el estado de emergencia, es decir, la causa de fuerza mayor.

Resulta claro entonces, dado que la pandemia del COVID 19 tendrá una fecha final, que el supuesto de hecho referido resulta plenamente aplicable al caso que nos ocupa, es decir, para el caso de la demora en el pago, mas no para la extinción de la obligación.

En efecto, agrega dicho artículo, lo siguiente:

“Sin embargo, la obligación se extingue si la causa que determina la inejecución persiste hasta qué al deudor, de acuerdo al título de la obligación o a la naturaleza de la prestación, ya no se le pueda considerar obligado a ejecutarla; o hasta que el acreedor justificadamente pierda interés en su cumplimiento o ya no le sea útil.”

En el caso que nos ocupa, este párrafo resultaría inaplicable, pues en todos los arrendamientos, aún cuando los plazos venzan, siempre existirá la obligación de pago de la renta o de una suma equivalente a la renta, hasta la efectiva desocupación del bien ocupado.



En el caso concreto de los contratos de arrendamiento, el artículo 1697 del Código Civil, previene un derecho excepcional, como es el retardo autorizado del pago de la renta de arrendamiento según las condiciones pactadas.

En efecto, lo usual en los contratos de arrendamiento es que la renta sea pagada mes a mes, en ese caso, nuestra legislación permite la demora en el pago por un máximo de dos meses más quince días, sin que el arrendador pueda resolver el contrato, es decir, darle fin, por incumplimiento de pago.

En este contexto, somos de opinión que, según la ley, el retardo en el pago de las rentas de arrendamiento mientras dure la causa de fuerza mayor que impida el pago, no será computado como plazo de incumplimiento de la obligación de pago, de tal manera que si la emergencia durara 3 meses, al plazo para computar el incumplimiento de la obligación de

pago según el artículo 1697 antes referido, se añadirá el plazo de la emergencia.

Cabe señalar que la norma de excepción para los casos por hecho fortuito o fuerza mayor es muy clara, pero entendemos que ha sido diseñada para el caso en que la fuerza mayor afecte solo a la parte que debe cumplir con la obligación de pago.

En el caso que nos ocupa, nos estamos refiriendo a una causa de fuerza mayor que afecta a todos (ambas partes), pero de distintas maneras en cada caso, razón por la que consideramos que esta norma debe ser aplicada caso por caso, imposible de una manera general y única.

Como resulta natural, la negociación entre las partes involucradas en estos casos, es la solución adecuada, porque se atiende la necesidad y circunstancias de cada caso.



Para este fin, existe una norma que también resulta aplicable a estos casos, denominada: "excesiva onerosidad de la prestación".

Nos referimos al artículo 1440 del Código Civil [6], que establece el derecho a reclamar equilibrio entre las prestaciones del contrato por causa de acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, es decir, dos de los tres elementos que configuran la causa de fuerza mayor.

En este caso, ambas partes tienen el derecho a reclamar judicialmente que la prestación se equilibre, con la sola condición que la acción la proponga la parte perjudicada.

[6] Definición. Artículo 1440.- En los contratos comutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca o que aumente la contraprestación, a fin de que cese la excesiva onerosidad.

Si ello no fuera posible por la naturaleza de la prestación, por las circunstancias o si lo solicitara el demandado, el juez decidirá la resolución del contrato. La resolución no se extiende a las prestaciones ejecutadas.

En este supuesto, como está dicho, cada caso tendría que ser visto de manera particular, pues cualquiera de las partes podría asumirse como la parte perjudicada.

Claramente no será lo mismo la obligación de pago de la renta de un local comercial de un restaurante que no ha funcionado durante tres meses por causa de fuerza mayor (disposición gubernamental), que la renta de un departamento para vivienda que sí ha venido siendo usado de manera efectiva y cuyo arrendatario percibe ingresos regularmente, pese a la pandemia.

El derecho a reclamar reducción o incluso aumento de la renta por excesiva onerosidad de la prestación, es una norma de orden público, es decir obligatoria, por lo que no puede pactarse la renuncia al derecho de reclamar por esa causa.

El derecho referido tiene un plazo de caducidad de tres meses de producidos los acontecimientos



extraordinarios e imprevisibles, siendo que el plazo comienza a computarse desde el momento en que hayan desaparecido tales acontecimientos, es decir, el estado de emergencia o tal vez, la imposibilidad de producir recursos económicos para pagar las rentas debidas.

Conclusión:

Somos de opinión, qué para el caso de la obligación de pago de las rentas de arrendamiento de bienes, resultan de clara aplicación las normas sobre inejecución de obligaciones antes reseñadas, por tanto, las partes podrán alegar causa de fuerza mayor para retrasar el pago, sin embargo, los casos no obtendrán el mismo tratamiento legal, dependerá de cada circunstancia.

Dado que la causa de fuerza mayor afecta a ambas partes, aunque de distinta manera consideramos que la causa de fuerza mayor debe ser invocada en tanto haya una imposibilidad real para cumplir con el pago

de la renta.

Todas estas posibilidades legales, tanto la fuerza mayor como la excesiva onerosidad, pueden ser objeto de debate judicial, previa necesaria conciliación extrajudicial por ser materias disponibles de ambas partes.

Dado que nos encontramos ante un hecho de envergadura mundial, nuestra recomendación es la hacer uso de las mejores herramientas de negociación privada y directa, para salvar un problema que no se reduce a la dificultad de una de dos o más partes de un contrato, sino que estamos ante un hecho que afecta a todos en general, de distinta manera, pero a todos, razón por la que llevar un conflicto de esta naturaleza a los mecanismos jurisdiccionales, es decir, a los juzgados o a los árbitros, antes que a los mecanismos conciliatorios, nos parece por lo menos, imprudente, salvo que sea irreductible la necesidad.

Lima, 7 de abril del 2020.