

Ciudad de México, a 16 Octubre de 2024

ES VÁLIDO ANALIZAR LAS CLÁUSULAS DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BAJO LA PROHIBICIÓN DE EXPLOTACIÓN ENTRE PERSONAS, CUANDO ESTAS RESULTEN EN UNA AFECTACIÓN A LA DIGNIDAD DE LA PERSONA ABUSADA: PRIMERA SALA

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación revisó una sentencia de amparo promovido por una empresa que fue demandada por otra en vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, debido a que incumplió el contrato de arrendamiento al dejar de realizar el pago de las rentas.

El juzgado emitió una sentencia en la que condenó a la empresa al cumplimiento de las prestaciones reclamadas, entre las que se encontraba el pago de intereses moratorios, decisión que fue confirmada en apelación.

Inconforme, la empresa promovió juicio de amparo, argumentando que se actualizaba usura en la cláusula relativa a los intereses moratorios. Sin embargo, el Tribunal Colegiado del conocimiento negó el amparo, afirmando que, tratándose del arrendamiento, no se actualiza la figura jurídica de la usura. La empresa interpuso recurso de revisión en contra de esa determinación.

En su fallo, a la luz de las consideraciones sostenidas en los Amparos directos en revisión 1954/2020 y 7997/2023, la Primera Sala consideró que, si bien no es viable analizar el caso planteado a la luz de la doctrina de usura, toda vez que no se está frente a un contrato de préstamo o de mutuo con intereses excesivos, sí es dable hacerlo a partir de la prohibición de explotación entre personas, siempre y cuando en la relación jurídica contractual se advierta un exceso o desproporción en las prestaciones y contraprestaciones económicas de cualquier negocio jurídico.

Ello es así, debido a que la explotación no sólo puede presentarse en contratos de préstamo, sino en otro tipo de contratos diversos a éste, como sería el contrato de arrendamiento, en los que se suscite una afectación en la dignidad de la persona abusada.

Por tales razones, la Primera Sala devolvió el asunto al Tribunal Colegiado para que determine si lo pactado sobre intereses moratorios representa alguna forma de explotación, de conformidad con los parámetros establecidos en la doctrina de este Alto Tribunal.

Amparo directo en revisión 1285/2024. Ponente: Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo. Resuelto en sesión de 16 de octubre de 2024, por unanimidad de cinco votos.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2024, 16 de Octubre). *Es válido analizar las cláusulas de un contrato de arrendamiento bajo la prohibición de explotación entre personas, cuando estas resulten en una afectación a la dignidad de la persona abusada: Primera Sala.* [Comunicado de prensa].

<https://www.internet2.scjn.gob.mx/red2/comunicados/noticia.asp?id=8017>