

Jurisprudencia Reciente - Penas Convencionales y “Explotación” en Contratos de Arrendamiento

Por: Abel Quezada

El pasado 6 de junio de 2025, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) emitió jurisprudencia al resolver el Amparo Directo en Revisión 1954/2020, en el que analizó la posibilidad de que ciertas cláusulas de un contrato de arrendamiento, particularmente la pena convencional y los intereses moratorios pactados, puedan ser evaluadas por los órganos jurisdiccionales a la luz del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH), que prohíbe la usura y toda forma de explotación humana.

En el caso, se celebró un contrato de arrendamiento comercial en el que se pactó un interés moratorio del 5% mensual y una pena convencional equivalente al 100% del precio de la renta mensual, la cual se actualizaba mientras subsistiera el incumplimiento. La parte arrendataria demandó la rescisión del contrato y el pago de dichas penalidades. El asunto llegó hasta la Primera Sala, quien sostuvo lo siguiente:

1. La “Usura” y “explotación” no son conceptos equivalentes, aunque puedan estar relacionadas. La usura requiere un préstamo como acto jurídico base, lo cual no se actualiza en contratos de arrendamiento.
2. No obstante, la pena convencional (incluyendo intereses moratorios y pena) sí puede ser evaluada desde la perspectiva de la “explotación” conforme al artículo 21.3 de la CADH, cuando se acredite un aprovechamiento abusivo que afecte la dignidad humana.
3. La “explotación” requiere un análisis sustantivo: no basta la desproporción económica, sino que debe existir un fenómeno de sometimiento patrimonial entre la persona explotada y el agente explotador; de dominación; una relación de desigualdad material, entre otras. Es decir, debe verificar si se trata de un caso grave en el que la parte beneficiada no sólo obtenga un provecho económico o material, sino que también se esté afectando la dignidad de la parte que soporta la condena, supuesto prohibidos por la CADH.

Este criterio se suma a una serie de criterios emitidos por la SCJN y los Tribunales Colegiados, que reiteran el control de convencionalidad a cláusulas contractuales del derecho privado, en este caso, ante la explotación que puede ocasionar la desproporción de prestaciones entre particulares.

Es recomendable revisar cláusulas de los contratos de arrendamiento que establezcan intereses moratorios y penas convencionales, para evitar nulidades parciales del contrato, por contravenir normas constitucionales o convencionales de derechos humanos.

En conclusión, este criterio exige una mayor sensibilidad en la redacción de las penalidades de los contratos, atendiendo al equilibrio económico entre las partes y que el mismo diste de poder considerarse desproporcional al grado de ser explotación de una parte sobre la otra.