

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 1954/2020
QUEJOSO Y RECURRENTE: *****

PONENTE: MINISTRA ANA MARGARITA RÍOS FARJAT

SECRETARIO: JUAN JAIME GONZÁLEZ VARAS
SECRETARIO AUXILIAR: RICARDO MARTÍNEZ HERRERA
Colaboró: José de Jesús Segovia Villeda

Vo. Bo.
MINISTRA

Ciudad de México. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la sesión virtual de ***** de ***** de dos mil veintiuno, emite la siguiente

S E N T E N C I A

Mediante la cual se resuelve el amparo directo en revisión 1954/2020, interpuesto por ***** en contra del fallo dictado el veinte de febrero de dos mil veinte, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en el juicio de amparo directo *****.

El problema jurídico consiste en determinar si fue correcto el estudio del tribunal colegiado sobre el tema de la prohibición de la usura y la explotación, en relación con la tasa de interés y la pena convencional pactadas en un contrato de arrendamiento.

I. ANTECEDENTES

- 1. Primero. Contrato de arrendamiento.** El veintitrés de diciembre de dos mil ocho, la señora ***** y el señor ***** celebraron un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble comercial ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. El precio de la renta mensual sería de \$***** pesos (*****). En el contrato participaron el señor ***** y la señora ***** , ambos como parte obligada solidaria.

2. En la clausula tercera del contrato la señora ***** y el señor ***** pactaron **intereses moratorios** al 5% (cinco por ciento) mensual sobre las rentas no pagadas. Asimismo, en la cláusula séptima establecieron una **pena convencional** consistente en el pago del 100% (cien por ciento) del precio mensual del arrendamiento en caso de que se incurriera en alguna de las causas de rescisión, entre ellas, dejar de pagar renta por un lapso mayor a dos meses. Dicha pena se actualizaría mensualmente mientras siguiera el incumplimiento y hasta la desocupación del inmueble.
3. **Segundo. Juicio de origen.** En agosto de dos mil diecisiete, la señora ***** promovió un juicio sumario civil en contra del señor ***** y de los deudores solidarios, de quienes demandó la rescisión del contrato de arrendamiento; el pago de rentas vencidas; intereses moratorios; el pago de la pena convencional, así como los gastos y costas. La señora ***** afirmó que la parte demandada incumplió con el pago de la renta desde el año dos mil nueve¹.
4. Al dar contestación, el señor ***** planteó, entre otras cosas, la nulidad de la pena convencional y de los intereses moratorios por considerarlos desproporcionados. Por otra parte, la señora ***** se desistió de la instancia respecto del señor ***** (deudor solidario).
5. **Cuarto. Sentencia de primera instancia.** Seguido el procedimiento legal, el Juez Octavo de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco dictó sentencia en el expediente ***/****, en la que declaró que la señora ***** acreditó su acción, por lo que declaró rescindido el contrato, **condenó** al señor ***** y a la señora ***** a pagar las rentas vencidas

¹ Anteriormente, en el año dos mil quince, la señora ***** ya había promovido un juicio sumario civil sobre desocupación y entrega del inmueble arrendado. De dicho juicio conoció la Jueza Cuarta de lo Civil del Primer Partido Judicial del estado de Jalisco con el número de expediente ***/****. El tres de noviembre de dos mil quince, la jueza dictó acuerdo en el que ordenó restituir la posesión del inmueble a la señora ***** y el veintiséis de noviembre siguiente se llevó a cabo la diligencia respectiva, en la que el actuario hizo constar que **el inmueble se encontraba abandonado**. Por lo anterior, el tres de diciembre de dos mil quince, la jueza determinó restituir la posesión del inmueble materia del litigio.

(únicamente por el periodo comprendido entre el siete de agosto al tres de diciembre de dos mil quince²); los intereses moratorios al 5% (cinco por ciento) mensual sobre las rentas no pagadas; la pena convencional consistente en el 100% (cien por ciento) adicional del precio mensual del arrendamiento; además, la parte demandada debía acreditar que estaban al corriente en el pago de los servicios del inmueble y condenó al pago de gastos y costas.

6. **Quinto. Recurso de apelación.** Inconformes con lo anterior, tanto la parte actora como la demandada interpusieron recurso de apelación. El dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, la Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia del estado de Jalisco dictó sentencia en el toca *****/***, mediante la cual **modificó** la sentencia de primera instancia, únicamente respecto de la temporalidad en que la parte demandada debía acreditar estar al corriente del pago de los servicios, y absolvió del pago costas en ambas instancias.
7. **Sexto. Juicio de amparo directo.** En contra de la resolución mencionada en el párrafo anterior, el señor ********* promovió un juicio de amparo directo en el que planteó, entre otras cosas, que la tasa de interés y la pena convencional pactadas en el contrato de arrendamiento configuraban usura y/o explotación. Lo anterior, conforme a los siguientes argumentos:
 - a) **Omisión de la Sala de contestar agravios relacionados con las excepciones e indebida valoración de pruebas.**
 - Afirmó que la Sala no cumplió con la obligación de exhaustividad y congruencia en relación con las excepciones opuestas, así como la indebida valoración de pruebas, por lo que fue incorrecta la condena.
 - b) **Omisión de realizar el análisis de la prohibición de la usura y cualquier forma de explotación.**
 - Al realizar el estudio del agravio cuarto de la apelación, la sala desestimó que la pena convencional y los intereses moratorios

² El juez precisó que las rentas previas al siete de agosto de dos mil quince se encontraban **prescritas**. Por otro lado, de los autos se advertía que **desde el tres de diciembre de dos mil quince**, dentro del juicio sumario civil *****/***, **se restituyó** a la señora ********* la **posesión del inmueble** y, por tanto, ya no se generaron rentas a cargo de los demandados.

podieran configurar usura, lo cual consideró incorrecto, pues en el caso sí se actualizaba ese supuesto. Además, no expresó nada respecto de la figura de explotación, contenida en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

8. De la demanda conoció el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito con el número de expediente *****. En sesión correspondiente al de veinte de febrero de dos mil veinte, el tribunal colegiado dictó sentencia en la que **concedió** el amparo al señor *****³.
9. El tribunal analizó el tema de la **pena convencional** y los **intereses moratorios** únicamente a la luz de la prohibición de la usura, y dividió el estudio de la siguiente manera:
 - a) **Pena convencional.** Declaró **infundado** el argumento de que la pena convencional pudiera configurar usura, ya que dicha figura no se actualiza respecto de penas convencionales pactadas en los contratos de arrendamiento. Aunado a que la sanción pactada no rebasaba en cuantía a la obligación principal.
 - b) **Intereses moratorios.** Consideró **fundado** el concepto de violación en el cual el señor ***** argumentó que la Sala responsable desestimó que los intereses moratorios eran usureros, con base en que esa figura sólo opera en materia *comercial* y no respecto arrendamientos inmobiliarios.
10. En cuanto a este último inciso, el tribunal colegiado determinó que lo resuelto por la Sala era incorrecto, pues *el fenómeno usurario se puede presentar en otro tipo de relaciones civiles (como es un contrato de arrendamiento), y no solamente en los actos puramente comerciales.*

³ En esa misma fecha el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito resolvió el amparo directo ***** (relacionado con el amparo directo *****), promovido por ***** , mediante el cual se negó la protección solicitada.

11. Respecto a la prohibición de cualquier forma de explotación, el tribunal no emitió pronunciamiento alguno. Las consideraciones de la sentencia se resumen a continuación:

a) Omisión de la Sala de contestar dos agravios planteados en el recurso de apelación.

- El colegiado declaró infundado el concepto de violación relativo a que la sala no realizó el estudio del agravio primero y segundo de apelación.
- Consideró que la sala sí dio respuesta, la cual fue congruente, pues expresamente determinó que el hecho de que el arrendatario no hubiera cubierto la renta en los primeros cinco días del mes de agosto de dos mil quince, no lo relevaba de la obligación de cubrir el importe de la mensualidad.
- Lo anterior, porque la cláusula tercera del contrato establecía que el inquilino se obligaba a pagar anticipadamente la renta los primeros cinco días de cada mes y, en caso de que no lo hiciera, le eran aplicables los intereses moratorios.
- No operó la prescripción respecto de esa prestación, ya que el pago se requirió dentro de los dos años siguientes a la exigibilidad de la obligación.

b) Omisión de la Sala de realizar el análisis relacionado con la usura y la prohibición de cualquier forma de explotación.

- El colegiado declaró parcialmente fundado el concepto de violación relativo a la omisión de la sala de realizar el análisis de usura.
- Respecto de la pena convencional, el tribunal determinó que efectivamente no aplicaba la figura de usura, en atención a la tesis 1a. CXXXI/2018 (10a.), de rubro: ***“USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA PENA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”***.
- Respecto de los intereses moratorios, el colegiado consideró que los réditos se encuentran limitados por el derecho humano a la no explotación, pues el fenómeno usurario también se puede presentar en las relaciones civiles y no solamente en los actos puramente comerciales.
- El derecho fundamental que protege la limitación de la usura es de carácter universal, por lo que tiene aplicación en todo tipo de actos, no solo en los de comercio.

- Con base en lo anterior, el tribunal colegiado consideró incorrecto que la sala responsable desestimara el examen de la usura en los intereses moratorios por el sólo hecho de tratarse de un contrato de arrendamiento, pues el tema sí debía analizarse.

12. El tribunal concedió el amparo para el efecto de que la responsable **analizara si los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento eran usurarios** y, con plenitud de jurisdicción, resolviera nuevamente el caso.

II. TRÁMITE DEL RECURSO DE REVISIÓN

13. En desacuerdo con la sentencia anterior, el señor ***** interpuso recurso de revisión, pues consideró que el tribunal realizó un análisis deficiente de los temas de usura y explotación, ya que respecto este último no emitió pronunciamiento alguno. Los agravios se resumen a continuación:

a) Omisión del Colegiado de interpretar el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

- El tribunal colegiado interpretó de manera deficiente el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que prevé la prohibición de la usura y toda forma de explotación, en relación con los intereses moratorios y la pena convencional pactados en el contrato de arrendamiento.
- La interpretación de ese precepto debe realizarse de forma amplia y con base en la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados. Además, que para acreditar el elemento de vulneración a la dignidad humana se deben aplicar los criterios de esta Corte.
- El tribunal omitió por completo pronunciarse sobre el tema de explotación.

b) En cuanto a la procedencia del recurso de revisión.

- El recurso se presentó de manera oportuna.
- De conformidad con el artículo 96 de la Ley de Amparo, el recurso es procedente al actualizarse una cuestión de constitucionalidad, ya que el asunto versa sobre la interpretación directa de artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

- Se actualiza el requisito de importancia y trascendencia, ya que no existe un criterio específico relativo a contratos de arrendamiento, en relación con la prohibición de la explotación.
14. Por acuerdo de trece de agosto de dos mil veinte, el Presidente de este alto tribunal registró el expediente con el número 1954/2020, **admitió** a trámite el recurso de revisión y ordenó turnarlo a la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat, para la elaboración del proyecto de resolución.
15. Por acuerdo de trece de octubre de dos mil veinte, el Presidente de esta Primera Sala determinó el avocamiento del asunto y ordenó el envío de los autos a la ponencia de la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat, a fin de que elaborara el proyecto de resolución correspondiente.

III. COMPETENCIA

16. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer del presente recurso de revisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II y 96 de la Ley de Amparo; y, 21, fracción III, inciso a), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; en relación con los puntos primero y tercero del Acuerdo General número 5/2013, emitido el trece de mayo de dos mil trece y publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintiuno del mismo mes y año, por el Pleno de este Alto Tribunal, ya que se promueve contra sentencia de amparo en materia civil, especialidad de esta Sala y su resolución no requiere la intervención del Tribunal Pleno.

IV. LEGITIMACIÓN

17. El señor ***** está legitimado para interponer el recurso de revisión por conducto de su apoderado, pues queda probado que en el juicio de amparo directo se le reconoció la calidad de quejoso en términos del artículo 5,

fracción I, de la Ley de Amparo. En consecuencia, la decisión adoptada en la sentencia sí pudiera afectarle o beneficiarle de manera directa.

18. El escrito de expresión de agravios fue firmado por *********, abogado patrono, carácter que le fue reconocido por el tribunal colegiado que conoció previamente del asunto.

V. OPORTUNIDAD

19. El recurso de revisión se presentó en el plazo de diez días que establece el artículo 86 de la Ley de Amparo. La sentencia recurrida se notificó a las partes por lista el **viernes seis de marzo de dos mil veinte**, la cual surtió efectos el martes diez de marzo de dos mil veinte, por lo que el plazo para la interposición del recurso transcurrió del **miércoles once de marzo al lunes diez de agosto de dos mil veinte**, sin computar en dicho plazo el período comprendido desde el dieciocho de marzo al dos de agosto de dos mil veinte⁴.
20. En tales condiciones, si el escrito de expresión de agravios se presentó vía electrónica el **cuatro de agosto de dos mil veinte**, ante el Tercer Tribunal

⁴ Descontando del plazo los días catorce, quince y dieciséis de marzo de dos mil veinte, por ser inhábiles de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 de la Ley de Amparo y 163 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

A su vez, descontándose el plazo del dieciocho de marzo al dos de agosto de dos mil veinte, de conformidad con el “Acuerdo General número 13/2020, de trece de julio de dos mil veinte, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por el que se cancela el período de receso que conforme a lo previsto en el artículo 3o. de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación tendría lugar del dieciséis de julio al dos de agosto de dos mil veinte y, para este período, se prorroga la suspensión de plazos en los asuntos de su competencia y se habilitan los días que resulten necesarios para las actuaciones jurisdiccionales que se precisan” así como el “Acuerdo General número 14/2020, de veintiocho de julio de dos mil veinte, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por el que se reanudan los plazos procesales suspendidos desde el dieciocho de marzo de dos mil veinte.”, por el cual se reactivación de los plazos procesales y de la tramitación en físico de todo tipo de solicitudes, demandas, incidentes, recursos y demás promociones ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a partir del lunes tres de agosto de dos mil veinte.

En igual sentido, tomando en consideración los Acuerdos Generales 3/2020, 6/2020, 7/2020, 10/2020, 12/2020 y 13/2020, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, atendiendo a la emergencia sanitaria, mediante los cuales se fue prorrogando la suspensión de plazos procesales y de la tramitación en físico de todo tipo de solicitudes, demandas, incidente, recursos y demás promociones ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, es claro que se promovió **oportunamente**.

VI. PROCEDENCIA

21. De conformidad con los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política y 81, fracción II, de la Ley de Amparo, así como el Acuerdo General Plenario 9/2015, el recurso de revisión en amparo directo es procedente cuando:

- a)** En la sentencia recurrida se decida sobre la constitucionalidad de una norma general, incluida su inconvencionalidad o se establezca la interpretación directa de un precepto de la Constitución federal o de los derechos humanos reconocidos en tratados internacionales de los que México sea parte. O bien, se omita el estudio de estas cuestiones, cuando se hubieran planteado en la demanda de amparo; y,
- b)** El problema de constitucionalidad entrañe la fijación de un criterio de importancia y trascendencia, según lo disponga esta Suprema Corte, en cumplimiento con los Acuerdos Generales del Pleno.

22. Por su parte, el punto Segundo del Acuerdo 9/2015 establece que la resolución de un amparo directo en revisión permite fijar un criterio de importancia y trascendencia cuando, una vez que se surta el requisito relativo a la existencia de un tópico de constitucionalidad:

- a)** Que se advierta que aquél dará lugar a un pronunciamiento novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional, o
- b)** Que lo decidido en la sentencia recurrida pueda implicar el desconocimiento de un criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relacionado con alguna cuestión propiamente constitucional, por haberse resuelto en contra de dicho criterio o se hubiere omitido su aplicación.

23. Expuesto lo anterior, esta Primera Sala estima que el presente asunto cumple con los requisitos de procedencia mencionados.

24. El primer requisito referente a la existencia de un tema de naturaleza constitucional queda satisfecho, pues el señor ***** en la demanda de amparo argumentó que la sala de apelación omitió realizar el análisis de la prohibición de la usura y cualquier forma de explotación, de conformidad con el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Argumentó que si bien la Sala determinó que los intereses moratorios no podían configurar usura, omitió el análisis respecto de la pena convencional y la figura de explotación.
25. En la sentencia de amparo, el tribunal realizó el análisis desde la perspectiva de la figura de usura y concluyó que, en cuanto a los intereses moratorios, éstos se encuentran limitados por el **derecho humano a la no explotación del hombre por el hombre, pues el fenómeno usurario se puede presentar en las relaciones civiles y no solamente en los actos puramente comerciales**. Agregó que el derecho fundamental que protege la limitación de la figura usuraria es de carácter universal, por lo que tiene aplicación en todo tipo de actos.
26. El tribunal otorgó la protección para el efecto de que la sala de apelación dictara otra sentencia en la cual realizara ese estudio de usura respecto de los intereses moratorios pactados. Sin embargo, el colegiado no se pronunció respecto al planteamiento de la figura de explotación.
27. Este tema sin duda involucra una cuestión de orden constitucional, pues el tribunal colegiado omitió el estudio de la figura de explotación y se apartó de criterios aislados de esta Corte respecto del tema de usura en relación con los contratos de arrendamiento.
28. Bajo esa lógica, es evidente que el caso cuenta con una problemática de orden constitucional. En primer lugar, porque el colegiado realizó una interpretación distinta respecto a los alcances del fenómeno usuario, ya que esta Suprema Corte ha sostenido que no es aplicable la usura para casos

distintos a los intereses derivados de un préstamo y, en segundo lugar, porque omitió el estudio de la figura de explotación planteado en la demanda.

29. También se satisface el segundo requisito. En primer término, pues de conformidad con el punto segundo del Acuerdo General 9/2015, la resolución de un amparo directo en revisión permite fijar un criterio de importancia y trascendencia, cuando lo decidido en la sentencia recurrida pueda implicar el desconocimiento de un criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación relacionado con alguna cuestión propiamente constitucional.
30. En segundo lugar, ya que el colegiado no analizó todos los conceptos de violación hechos valer, lo cual es combatido por el recurrente en sus agravios. El tema permitirá seguir construyendo la doctrina en torno al artículo 21, punto 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en relación con el pacto de los intereses moratorios y la pena convencional en un contrato de arrendamiento, es decir, en relaciones contractuales que no deriven necesariamente de un préstamo.
31. No afecta a la procedencia de este recurso, el hecho de que, por acuerdo de seis de agosto de dos mil veinte, el tribunal colegiado haya tenido por recibida la resolución de diecisiete de marzo del mismo año, dictada por la Sala responsable en cumplimiento al fallo protector.
32. Lo anterior, pues las sentencias que dictan los tribunales colegiados en amparo directo son recurribles excepcionalmente cuando se decide sobre una cuestión de constitucionalidad, supuesto que se actualiza. En ese sentido, la sentencia dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en el juicio de amparo directo *****, no había causado estado cuando la Sala dio cumplimiento, por lo que válidamente puede ser modificada en esta instancia, aunque eso implique dejar sin efectos la resolución dictada en cumplimiento.

VII. ESTUDIO DE FONDO

33. En sus agravios, el señor ***** plantea que el estudio de constitucionalidad que realizó el tribunal colegiado es deficiente, pues si bien abordó el tema de usura, fue omiso en emitir consideraciones respecto de la prohibición de cualquier forma de explotación a la luz del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, análisis que debió realizarse de forma amplia en relación con el pacto de intereses y el la pena convencional plasmados en el contrato de arrendamiento base de la acción.
34. Esta Primera Sala considera que los agravios son **fundados** y suficientes para recovar la sentencia recurrida, en la materia de constitucionalidad propuesta en la demanda de amparo.
35. El estudio del presente recurso de revisión se analizará conforme a lo siguiente: **i)** Si fue correcta la interpretación que efectuó el tribunal colegiado respecto del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en relación con el pacto de interés en los contratos de arrendamiento⁵; **ii)** Analizar el concepto de violación relativo a la prohibición de cualquier forma de explotación con motivo del pacto de intereses y la pena convencional establecida en un contrato de arrendamiento.

i) Interpretación del tribunal colegiado respecto del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (usura).

36. El tribunal colegiado determinó en su sentencia que, en relación con la pena convencional establecida en el contrato de arrendamiento, **no podía configurar usura** en términos de la tesis 1a. CXXXI/2018 (10a.), emitida por esta Primera Sala, de rubro: “USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA PENA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”. En el caso, tal cláusula se concertó como

⁵ **Artículo 21.** Derecho a la Propiedad Privada.

[...]

3. Tanto la **usura** como cualquier otra forma de **explotación** del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

una sanción ante el incumplimiento, no como un rédito por la mora en el incumplimiento de la obligación. Además, dicha sanción no rebasaba el monto de la cuantía de la obligación principal.

37. Por otra parte, determinó que el fenómeno usurario se puede presentar también en las relaciones civiles y no solamente en los actos puramente comerciales, pues todo pacto de interés moratorios se encuentra limitado por el derecho humano a la no explotación. Razón por la cual la Sala responsable debió analizar si la tasa de interés moratoria al 5% (cinco por ciento) mensual resultaba usurera.
38. Esta Primera Sala observa que el tribunal colegiado utilizó indistintamente los conceptos usura y explotación y, además, determinó que la actualización de la usura puede presentarse en cualquier tipo de relación contractual y no solamente en los actos *puramente comerciales*.
39. Esas consideraciones se apartan de la doctrina que ha desarrollado esta Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto de la prohibición de la usura y la explotación. De ahí lo fundado de los agravios del señor ***** al argumentar que el colegiado llevó a cabo un estudio deficiente en la sentencia de amparo.

ii) Interpretación del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos

40. Ahora bien, el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos protege la propiedad privada a través de la prohibición de la usura y cualquier forma de explotación. Dicho precepto convencional abarca, de forma genérica, cualquier tipo de explotación, independientemente de que existen otras normas de ese mismo ordenamiento que prohíben manifestaciones específicas de explotación, tales como la esclavitud (artículo 6.1), la servidumbre (artículo 6.1), los trabajos forzados (artículo 6.2) o la propia usura (artículo 21.3).

41. Existen características específicas que hacen la diferencia entre las figuras explotación y usura. Para la explotación, tratándose de operaciones contractuales, es necesario que se actualice una afectación en la dignidad de la persona abusada. Mientras que, en el caso de la usura, se actualiza cuando existe un interés excesivo derivado de un préstamo, por lo que no es aplicable para cualquier relación contractual.
42. En cuanto al tema específico de usura, este fenómeno se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo⁶. Sobre este aspecto, la Primera Sala cuenta con amplio desarrollo jurisprudencial.

⁶ “**PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1ª/J. 132/2012 (10ª) Y DE LA TESIS AISLADA 1ª.CCLXIV/2012 (10ª)]**. Una nueva reflexión sobre el tema del interés usurario en la suscripción de un pagaré, conduce a esta Sala a apartarse de los criterios sostenidos en las tesis 1a./J. 132/2012 (10a.), así como 1a. CCLXIV/2012 (10a.), en virtud de que en su elaboración se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, lo que provocó que se estimara que los requisitos procesales y sustantivos que rigen para hacer valer la lesión como vicio del consentimiento, se aplicaran también para que pudiera operar la norma constitucional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. constitucional ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar. Así, resulta que el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, **lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo**; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura. Por lo anterior, esta Primera Sala estima que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisón de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere al juzgador la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, para el caso de que el interés pactado en el pagaré, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver.”

Tesis: 1a./J. 46/2014 (10a.), Décima Época, registro digital:2006794. Contradicción de tesis 350/2013, resuelta el 19 de febrero de 2014.

43. Al resolver la contradicción de tesis 350/2013, esta Sala estableció los lineamientos a considerar por los jueces al analizar el tema de la usura, entendido como **“el interés derivado de un préstamo”**, ya sea aplicando la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, o cualquier ley al amparo de la cual se pretenda cobrar intereses⁷.
44. La nota distintiva de la usura como una forma de explotación, es decir, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad previsto en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, consiste en que ocurra que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. El imperativo constitucional de fuente internacional derivado de dicho precepto de la Convención consiste en que la ley no debe permitir la usura como forma de explotación, Es decir, que la ley no debe permitir que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo.
45. De tal manera es posible afirmar que, como lo ha resuelto esta Corte, la usura no tiene lugar con relación a contratos de arrendamiento, al no participar de un préstamo. Ni los intereses en ese tipo de contratos derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente alguno de los contratantes.
46. En ese sentido, esta Sala reitera que la figura de usura sólo se configura en casos derivados de un préstamo y no es aplicable en cualquier relación contractual respecto de penas convencionales o intereses moratorios, como

⁷ Contradicción de tesis 350/2013. Suscitada entre el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito. 19 de febrero de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por lo que hace a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas, respecto al fondo. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea

pueden ser los supuestos de arrendamiento, compraventa y prestación de servicio profesionales⁸.

iii) Prohibición de la explotación en relación con el pacto de intereses y la pena convencional establecidos en un contrato de arrendamiento.

47. Si bien no es posible que la usura se actualice con motivo del pacto de interés en un contrato diverso a un préstamo, si es posible analizar la desproporción de las prestaciones a partir de la figura genérica de la explotación, que ocurre cuando una persona utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos o el trabajo de otras, o a las personas mismas⁹.

⁸ **“USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA PENNA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].", estableció que la usura proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Ahora bien, aun cuando el componente de abuso patrimonial consistente en el pacto de una pena convencional que se estima excesiva, alude a una desproporción de tipo patrimonial, **la usura no se configura cuando dicha pena deriva de las cláusulas convenidas en un contrato de arrendamiento, pues aquélla exige que ocurra un pacto de intereses excesivos derivado de un préstamo”**.

Tesis: 1a. CXXXI/2018 (10a.), Décima Época, Primera Sala, registro digital 2018028. Amparo directo en revisión 5561/2015. 25 de mayo de 2016. Mayoría de tres votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ausente: Ministra Norma Lucía Piña Hernández. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea.

Similar criterio se ha sostenido en los amparos directo en revisión 5839/2017, resuelto el 9 de mayo de 2018; Amparo directo en revisión 2708/2019, resuelto el 3 de marzo de 2021; y el Amparo directo en revisión 6294/2019, resuelto el 26 de mayo de 2021.

⁹ **“EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. CONCEPTO.** La "explotación del hombre por el hombre", contenida en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, **es aquella situación en la que una persona o grupo de personas utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos de las personas, el trabajo de éstas o a las personas mismas.** Aun cuando el concepto de "explotación" al que hace referencia la prohibición está afectado de vaguedad, existen casos claros de aplicación del concepto, pues dicha prohibición abarca cualquier tipo de explotación del hombre por el hombre, tal y como ocurre con otras manifestaciones específicas dentro del mismo ordenamiento, tales como la esclavitud (artículo 6.1), la servidumbre (artículo 6.1), los trabajos forzados (artículo 6.2) o la propia usura (artículo 21.3). Todas estas situaciones son instancias indiscutibles de explotación del hombre por el hombre”.

Tesis: 1a. CXCI/2015 (10a.), Décima Época, Registro digital: 2009281. Amparo directo en revisión 2534/2014. 4 de febrero de 2015. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea.

48. Tratándose de operaciones contractuales, la obtención del provecho económico o material debe estar acompañada de una afectación en la dignidad de la persona abusada¹⁰. Para identificar la afectación a la dignidad, esta Sala ha señalado como criterios, que exista un fenómeno de sometimiento patrimonial entre la persona explotada y el agente explotador; de dominación; una relación de desigualdad material, entre otras¹¹.
49. Al resolver el amparo directo en revisión 2708/2019, esta Sala resolvió que, en otro tipo de contratos distintos al préstamo o crédito, el interés moratorio o la pena convencional constituyen una compensación de daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación respectiva, en el contexto del propio contrato, cuyo control se rige por los límites que impone la normativa civil aplicable a los intereses o penas convencionales.
50. En cualquier otro contrato distinto del mutuo o préstamo, en el que se haya establecido un pacto de intereses moratorios o una pena convencional, o alguna otra estipulación que pueda resultar en un provecho económico

¹⁰ “**OPERACIONES CONTRACTUALES. SUPUESTOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN DE EXPLOTACIÓN PROHIBIDOS POR EL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.** El hecho de que una operación contractual sea ventajosa para una de las partes o que los beneficios de ésta no estén distribuidos de forma equilibrada entre ellos, no debe interpretarse como un caso de explotación del hombre por el hombre, ya que dicha categoría está reservada a casos graves en los que no sólo se obtiene un provecho económico o material, **sino que también afectan la dignidad de las personas**, los cuales pueden considerarse como casos de explotación prohibidos por el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.”
Tesis: 1a. CCLXXXV/2015 (10a.), Décima Época, Primera Sala, registro digital 2010094; Amparo directo en revisión 460/2014. 5 de noviembre de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Arturo Bárcena Zubieta.

¹¹ “**EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE EN OPERACIONES CONTRACTUALES.** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado que la explotación del hombre por el hombre proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ocurre cuando una persona utiliza, abusivamente en su provecho, los recursos económicos o el trabajo de otra u otras, o a las personas mismas, y que tratándose de relaciones contractuales, la obtención de un provecho económico o material por parte del abusador, debe acompañarse de una afectación en la dignidad de la persona abusada. En ese contexto, un dato que puede servir para identificar la afectación a la dignidad de la persona abusada, es la existencia de un fenómeno de sometimiento patrimonial o de dominación sobre la persona afectada.”
Tesis: 1a. CXXXII/2018 (10a.), Décima Época, Primera Sala, registro digital 2017993. Amparo directo en revisión 5561/2015. Érika Alfaro Gallaga. 25 de mayo de 2016. Mayoría de tres votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ausente: Ministra Norma Lucía Piña Hernández. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea.

A su vez, en el Amparo directo en revisión 2534/2014, resuelto el 4 de febrero de 2015.

excesivo para una de las partes en perjuicio de la otra, puede analizarse bajo la perspectiva de la prohibición de la explotación, siempre y cuando en la relación jurídica contractual se advierta un exceso o desproporción en las prestaciones y contraprestaciones económicas de cualquier negocio jurídico. Es decir, que las contraprestaciones no correspondan en valor ni con la función que desempeñan dentro del negocio jurídico y representen un abuso o exceso.

51. Consecuentemente, los cobros relativos a intereses moratorios o penas convencionales que no provengan de un contrato de mutuo, préstamo o análogo, o de un acto jurídico contractual en el que no se afecte directamente la dignidad de la persona, en caso de que se tilden o aparezcan como excesivos, estarán sujetos al control que pueda derivar de las reglas civiles generales que les resulten aplicables, para evitar que en los actos jurídicos haya abuso patrimonial de una parte en perjuicio de otra.
52. En conclusión, se configurará la explotación en otro tipo de contratos diversos al préstamo, como sería el contrato de arrendamiento, en los que se suscite una afectación en la dignidad de la persona abusada.
53. Cabe decir que, en el derecho civil, tanto en orden federal como local, se prevén mecanismos para analizar el perjuicio material que sufre una de las partes por falta de equivalencia al momento de contratar y cuando no necesariamente se ve afectada la dignidad de las personas. Por ejemplo, cuando una de las partes contratantes abusa de la ignorancia, inexperiencia, miseria o necesidad de la otra parte, con el fin de obtener un lucro o prestación desproporcionada. Lo cual puede analizarse en los casos en que esos aspectos formen parte de los conceptos de violación.

iv) Análisis del concepto de violación relativo a la prohibición de cualquier forma de explotación.

54. Recordemos que en el contrato de arrendamiento base de la acción se estableció, en dos de sus cláusulas, **una pena convencional** para el caso de

incumplimiento (equivalente al ciento por ciento de la obligación principal) y una tasa de **intereses moratorios** por el retraso en el pago de rentas (cinco por ciento mensual).

55. Seguida la secuela procesal, el juez condenó al señor ***** a pagar las rentas vencidas, únicamente del periodo comprendido entre el siete de agosto del año dos mil quince al tres de diciembre del mismo año, más el pago de **intereses moratorios** y el pago de la **pena convencional**, condena que fue confirmada por la Sala responsable.
56. En la demanda de amparo el señor ***** señaló que dichas cláusulas constituían usura y/o explotación. Al respecto, el tribunal colegiado realizó un análisis sobre los alcances del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y estableció que respecto de la pena convencional no podría configurarse usura, en términos de la tesis 1a. CXXXI/2018 (10a.)¹². Sin embargo, no se pronunció si esa pena pudiera actualizar alguna forma de explotación
57. En cuanto a los intereses moratorios, el tribunal determinó que el pacto de intereses se encuentra limitada por el derecho humano a la prohibición de la explotación, pues el fenómeno usurario también se de presenta en las relaciones civiles y no solamente en los actos puramente comerciales. Por ello determinó otorgar la protección para el efecto de que la sala de apelación dictara otra sentencia en la cual realizara el estudio de usura sobre los intereses moratorios.
58. Esta Primera Sala considera que resulta incorrecta la interpretación que llevó a cabo el tribunal colegiado respecto del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, al sólo ceñir su estudio al tema de usura y extender a todo tipo de contratos la posible actualización de esa

¹² “**USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA PENA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**”.

figura. Además de confundir los conceptos usura y explotación, y reducir el tema a aspectos comerciales, lo cual también es incorrecto, pues lo relevante para para que se actualice la usura es que se trate de un crédito o un préstamo, aunque no se trata de una relación comercial.

59. Aunado a lo anterior, el tribunal no abordó el otro tema propuesto en la demanda, relacionado con la actualización de la explotación en el pacto de intereses y la pena convencional, a partir de la doctrina desarrollada por esta Suprema Corte.
60. En consecuencia, lo procedente revocar la sentencia recurrida y devolver el asunto al Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, para que al resolver el amparo directo *****, se ajuste al criterio emitido por esta Primera Sala, en el sentido de que la controversia en análisis deriva de un contrato de arrendamiento inmobiliario, por lo que no procede efectuar el estudio desde la perspectiva de la usura, ya que ésta sólo se configura cuando se trate de intereses excesivos derivados de un préstamo, lo que no sucede en el caso.
61. El análisis que debe llevar a cabo el tribunal colegiado debe realizarlo desde la perspectiva de la explotación, tomando en cuenta que dicha categoría está reservada a casos graves en los que no sólo se obtiene un provecho económico o material, sino que también afecta la dignidad de las personas, los cuales pueden considerarse como casos prohibidos por el citado artículo 21.3 de la Convención.
62. El tribunal colegiado deberá efectuar un pronunciamiento en el amparo directo ciñéndose al criterio emitido por esta Primera Sala y, analizar desde la perspectiva de la explotación si se trata de un caso grave en el que no sólo se obtenga un provecho económico o material con motivo del pacto de intereses y la pena convencional, sino que también se esté afectando la dignidad de la parte quejosa. Todo ello tomando en cuenta las particularidades del caso específico en el que se pactó una pena

convencional equivalente al cien por ciento de la prestación principal y una tasa de interés moratoria del cinco por ciento mensual.

VIII. DECISIÓN

- 63.** Al resultar incorrecta la interpretación que realizó el tribunal colegiado respecto del artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, lo procedente es, en la materia de la revisión, revocar la sentencia recurrida y devolver el asunto al tribunal para que analice nuevamente la controversia y determine si tanto los intereses moratorios, como la pena convencional establecidos en el contrato pueden representar explotación, a partir de los parámetros fijados en esta ejecutoria. Por lo que debe prescindir de considerar que en el presente caso se puede configurar usura, ya que esa figura es ajena a los contratos de arrendamiento.

Por lo expuesto y fundado, esta Primera Sala resuelve:

PRIMERO. En la materia de la revisión, se revoca la sentencia recurrida.

SEGUNDO. Devuélvase el asunto al Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, para los efectos precisados en la parte final de esta ejecutoria.

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y el Acuerdo General 11/2017, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que se encuentra en esos supuestos normativos.