



**Las Cláusulas de un Contrato de Arrendamiento pueden ser Analizadas bajo la Perspectiva de la Explotación cuando Exista una Desproporción entre las Prestaciones Económicas y se Afecte la Dignidad de Una de las Partes**

**The Clauses of a Lease Agreement may be Assessed from an Exploitation Perspective when there is a Disproportion between the Economic Benefits, Resulting in harm to the Dignity of One of the Parties**

**A Nuestros Clientes y Amigos:**

El pasado viernes la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicó un nuevo criterio jurídico que conforma jurisprudencia. Este criterio establece que las cláusulas de un contrato de arrendamiento pueden ser analizadas bajo la perspectiva de la explotación cuando exista una desproporción entre las prestaciones económicas y se afecte la dignidad de una de las partes.

**To Our Clients and Friends:**

Last Friday a new ruling of the First Chamber of Mexico's Supreme Court of Justice was published constituting a mandatory precedent. This criterion determines that lease agreement clauses may be assessed from the perspective of exploitation when there is a disproportion between the economic benefits and the dignity of one of the parties is affected.

**Datos de la Jurisprudencia**

**Thesis 1a./J.** 65/2025 (11a.). Registro digital 2030472. Rubro "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES PUEDEN ANALIZAR LA CONVENCIONALIDAD DE SUS CLÁUSULAS PARA EVALUAR SI GENERAN LA EXPLOTACIÓN DE UNA PERSONA POR PARTE DE OTRA". Amparo directo en revisión 1954/2020. Rafael González González. 24 de noviembre de 2021. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros y las Ministras Norma Lucía Piña Hernández, quien está con el sentido, pero con salvedad en las consideraciones y formuló voto concurrente, Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto concurrente, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien está con el sentido, pero se aparta de los párrafos treinta y nueve a cuarenta y cuatro, y Ana Margarita Ríos Farjat. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Ana Margarita Ríos Farjat. Secretarios: Juan Jaime González Varas y Ricardo Martínez Herrera.

**Case Law Data**

**Thesis 1a./J.** 65/2025 (11a.). Digital record 2030472. Heading: "LEASE AGREEMENT. JURISDICTIONAL AUTHORITIES MAY REVIEW THE CONVENTIONALITY OF ITS CLAUSES TO ASSESS WHETHER THEY LEAD TO THE EXPLOITATION OF ONE PERSON BY ANOTHER." Direct appeal under review 1954/2020. Rafael González González. November 24, 2021. Unanimous decision of four votes by Norma Lucía Piña Hernández, who concurred with the outcome but issued a separate opinion regarding the reasoning, Juan Luis González Alcántara Carrancá, who filed a concurring opinion, Jorge Mario Pardo Rebolledo, who concurred with the outcome but dissented from paragraphs thirty-nine to forty-four, and Ana Margarita Ríos Farjat. Absent: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Rapporteur: Ana Margarita Ríos Farjat. Secretaries: Juan Jaime González Varas and Ricardo Martínez Herrera.

**Antecedentes del Caso**

Una persona fue condenada a pagar rentas vencidas, intereses moratorios y una pena convencional debido a la rescisión de un contrato de arrendamiento. No estando de acuerdo con la decisión, promovió un juicio de amparo, alegando que los intereses moratorios y la penalización pactada eran excesivos y representaban una forma de explotación y usura.

El Tribunal Colegiado otorgó parcialmente el amparo y ordenó que el tribunal de apelación analizara si los intereses moratorios eran abusivos, pero no revisó si la penalización constituía explotación. Ante esta omisión, la parte afectada solicitó un nuevo recurso de revisión.

**Case Background**

A tenant was ordered to pay overdue rent, default interest, and a stipulated penalty following the termination of a lease agreement. Disagreeing with the ruling, he filed an amparo lawsuit, arguing that the late agreed default interest and penalty were excessive, amounting to exploitation and usury.

The Collegiate Court partially granted the amparo, instructing the appellate court to assess whether the default interest was usurious; however, it did not examine whether the stipulated penalty constituted exploitation. Due to this omission, the aggrieved party filed a motion for review.

**Criterio Publicado por la SCJN**

**Legal Precedent Published by the National Supreme Court**

La Primera Sala determinó que los contratos de arrendamiento pueden ser examinados para verificar si existe explotación económica, con base en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Esta norma prohíbe la usura y cualquier tipo de abuso patrimonial que afecte la dignidad de una persona.

La diferencia entre usura y explotación radica en que la usura ocurre cuando una persona impone intereses excesivos en un préstamo, mientras que la explotación se presenta en una relación contractual donde hay un claro desequilibrio económico que afecta la dignidad de una de las partes.

---

### Efectos de la Jurisprudencia de la SCJN

---

Cuando un criterio emitido por la Suprema Corte conforma jurisprudencia, significa que deberá aplicarse de manera obligatoria en casos futuros. Los tribunales deberán considerar este nuevo estándar al analizar la validez de las cláusulas contractuales y determinar si existe explotación económica. Esto puede influir en la redacción de contratos de arrendamiento y otros acuerdos legales, evitando que una parte imponga condiciones excesivas a la otra.

---

### Dudas y Comentarios

---

En caso de dudas, interés en profundizar en la información o necesidad de revisar contratos para anticipar posibles implicaciones derivadas de esta jurisprudencia, nuestra Área de Resolución de Controversias está preparada para brindar apoyo estratégico. Nuestro equipo los acompañará en la evaluación del caso y propondrá soluciones legales a la medida, alineadas con los objetivos y necesidades de su organización.

---

### Autores

---



#### Pablo E. Reyes

##### Partner

Dispute Resolution, Pro Bono and Transparency and Protection of Personal Data  
✉ preyes@ibarrapg.com



#### Lucila Brockmann

##### Law Clerk

Dispute Resolution and Litigation  
✉ lbrockmann@ibarrapg.com

The First Chamber ruled that lease agreements may be examined to determine whether they involve economic exploitation, in accordance to Article 21.3 of the American Convention on Human Rights. This provision prohibits usury and any form of patrimonial abuse that undermines human dignity.

The distinction between usury and exploitation lies in their nature: usury arises when excessive interest is imposed on a loan transaction, while exploitation occurs in a contractual relationship marked by a clear economic imbalance that undermines the dignity of one of the parties.

---

### Legal Effects of the Case Law Issued by the Supreme Court of Justice of the Nation

---

When a ruling issued by the Supreme Court constitutes a mandatory precedent (case law), it must be applied in future cases. Courts are required to consider this new standard when analyzing the validity of contractual clauses and determining whether economic exploitation exists. This may have an impact on the drafting of lease agreements and other legal agreements, preventing one party from imposing excessive conditions on the other.

---

### Questions and Comments

---

If you have any questions, or would like more detailed information, or need to review contracts to anticipate possible implications arising from this case law, our Dispute Resolution Practice is fully prepared to provide strategic support. Our team will assist you in evaluating the matter and will propose tailored legal solutions aligned with your organization's objectives and needs.

---

### Authors


---





#### Rogelio Flores


##### Associate

Dispute Resolution  
✉ rflores@ibarrapg.com

 (+52) 55 5202 0717

 info@ibarrapg.com

 ibarrapg.com

 Paseo de los Tamarindos 400-A, 27th floor, Bosques de las Lomas, 05120, Mexico City.