

**EN ATENCIÓN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 73, SEGUNDO PÁRRAFO, DE LA LEY DE AMPARO, ASÍ COMO EN LA JURISPRUDENCIA DE RUBRO: “PROYECTOS DE RESOLUCIÓN DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. SÓLO DEBEN PUBLICARSE AQUELLOS EN LOS QUE SE ANALICE LA CONSTITUCIONALIDAD O LA CONVENCIONALIDAD DE UNA NORMA GENERAL, O BIEN, SE REALICE LA INTERPRETACIÓN DIRECTA DE UN PRECEPTO CONSTITUCIONAL O DE UN TRATADO INTERNACIONAL EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.”; A CONTINUACIÓN, SE HACE PÚBLICO EL FRAGMENTO DEL PROYECTO DE SENTENCIA DEL AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023, QUE CONTIENE EL ESTUDIO DE CONSTITUCIONALIDAD RESPECTIVO:**

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023  
QUEJOSA Y RECURRENTE: \*\*\*\*\* , SOCIEDAD  
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**

**PONENTE: MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO**

**COTEJÓ**

**SECRETARIA: CLAUDIA LISSETTE MONTAÑO MENDOZA**

**Vo.BO.  
MINISTRO**

Ciudad de México. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión correspondiente al \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* de dos mil veintitrés, emite la siguiente:

## **S E N T E N C I A**

**[...]**

### **VI. ESTUDIO DE FONDO**

35. Son infundados en una parte y parcialmente fundados pero insuficientes en otra, los conceptos de agravio expuestos por la parte recurrente, en virtud de que como se verá, el plazo de dos meses establecido en el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, para no

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

pagar renta y solicitar la rescisión, contrario a lo que aduce la inconforme, resulta constitucional.

36. En principio es necesario transcribir en este apartado el contenido de dicho numeral que es del tenor siguiente:

*“Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato”.*

37. Para justificar dicha conclusión, es necesario destacar que la recurrente se duele de que el tribunal colegiado fue omiso en analizar todos los argumentos que para destacar la inconstitucionalidad del mencionado artículo 2431 hizo valer. Al respecto, esta Primera Sala advierte que, en sus conceptos de violación, la parte quejosa aludió a la inconstitucionalidad del plazo de dos meses, desde dos perspectivas, por una parte adujo que no debía tomarse en cuenta como plazo para accionar la rescisión del contrato, cuestión que como se verá, sí fue estudiada por el tribunal colegiado; de ahí lo infundado de la omisión aludida. Y, por otro lado, sostuvo que el plazo mayor de dos meses, del caso fortuito o fuerza mayor que impidiera el uso de la cosa arrendada, como condicionante para estar en aptitud de pedir la rescisión del contrato, carecía de justificación constitucional fundada, y constituía una restricción, limitación o anulación del derecho de acceso a la justicia, así como del diverso de igualdad; argumento que no fue estudiado por el colegiado, desde la perspectiva de impedimento o limitación de acceso a la jurisdicción, pero que como se verá es infundado.

38. En ese contexto, es preciso destacar que en torno al concepto de violación relativo a que el artículo 2431 del código civil para la actual Ciudad de México, es inconstitucional; el tribunal colegiado destacó que la quejosa cuestionaba la regularidad constitucional de la porción normativa relativa a los dos meses.

39. Así, dicho órgano colegiado, después de precisar que el ordinal referido pertenecía a un sistema normativo que protege al arrendatario principalmente ante situaciones extraordinarias como la fuerza mayor o el caso fortuito, destacó que si bien conforme al ordinal 1832 del propio código sustantivo, por regla general los contratos se cumplen en los términos que fueron libremente negociados y suscritos por las partes, cierto es que esa regla admite excepciones, tal como lo contempla la teoría de la imprevisión en el arrendamiento inmobiliario, conforme a la cual, dichos acuerdos de voluntades pueden ser modificados cuando surjan eventos de naturaleza extraordinaria e imprevisible para las partes.
40. En ese sentido, precisó que el artículo 2431 citado, dispone como derecho sustantivo para el arrendatario que, ante un impedimento de usar y gozar del local arrendado por causas de fuerza mayor o caso fortuito, tiene una prerrogativa extraordinaria subdividida por unidad de tiempo del impedimento.
41. Así, si el impedimento dura hasta dos meses, el arrendatario podrá solicitar que no se causen rentas; y, si dura más de ese término, podrá solicitar la rescisión contractual sin responsabilidad para las partes, siendo ese derecho irrenunciable conforme al artículo 2433 del propio código local<sup>1</sup>; en el entendido de que el acontecimiento extraordinario, ya sea caso fortuito o fuerza mayor, sale del ámbito de control de ambas partes en el contrato de arrendamiento.
42. En ese orden, el colegiado destacó que naturalmente la solicitud respectiva debía hacerse por el arrendatario mediante los cauces legales ante el órgano jurisdiccional competente. Salvo que existiera acuerdo privado entre las partes con valor probatorio prevalente.

---

<sup>1</sup> Ídem cita 13.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

43. Bajo ese contexto, el tribunal colegiado concluyó infundado el argumento relativo a que el artículo 2431 en estudio vulnerara la igualdad ante la ley, pues consideró que protegía a ambas partes: arrendador y arrendatario, al permitir la rescisión sin responsabilidad ante causas o hechos imprevistos.
44. Asimismo, declaró infundado el argumento relativo a que el ordinal de referencia transgrediera la autonomía de la voluntad, como eje de la libertad contractual, pues destacó que los derechos y obligaciones no podían entenderse como lo proponía el quejoso, dado que el ordinal permite al arrendatario acceder a la jurisdicción para solicitar la no causación de rentas cuando el impedimento dure hasta dos meses, o en caso de subsistir, solicitar la rescisión contractual, sin responsabilidad para ambas partes, porque se entiende que la causa de impedimento no está dentro del ámbito de control y toma de decisiones de los contratantes y lo que se pretende solucionar es el desequilibrio causado por la circunstancia imprevista.
45. En el propio contexto, destacó que la disposición en análisis permitía que la libertad contractual como regla general contenida en el artículo 1832 de la ley sustantiva civil, quedara parcialmente derogada a petición de la parte arrendataria, mediante la solicitud de rescisión contractual por causa de fuerza mayor o caso fortuito.
46. Ahora bien, en relación con los derechos de acceso a la jurisdicción y tutela judicial efectiva, declaró infundados dichos argumentos, en la medida en que el artículo impugnado no afectaba los derechos del arrendatario, por el contrario, la norma le otorgaba un mecanismo de protección ante circunstancias inesperadas, por lo que de manera extraordinaria, le permitía incluso la rescisión del contrato de arrendamiento si el impedimento de uso y disfrute causado por fuerza mayor o caso fortuito superaba los dos meses.

47. De igual forma, en lo que respecta a la garantía de legalidad, el tribunal colegiado precisó infundado el argumento relativo a que el ordinal de referencia transgredía ese derecho, bajo la consideración de que el contenido de la norma lo respetaba al permitir al arrendatario ejercer su derecho de reducción de rentas, o en su caso, de rescisión contractual para las partes, pues ante el surgimiento de una situación extraordinaria, podía pedir reducción de rentas o rescisión, evitando con ello incurrir en mora y dar lugar a la rescisión contractual con responsabilidad. De ahí que, el artículo fuera conforme al principio que nos ocupa, en razón de que el legislador local, al crear esa disposición estableció salvaguardias válidas para el arrendatario ante la situación extraordinaria que sale del ámbito de control y le otorgó a la persona que se encontraba en ese supuesto, la prerrogativa especial al permitirle que después de transcurridos dos meses de la causa que obstaculizara el uso y goce de la posesión temporal, podrían pedir la rescisión judicial del contrato sin responsabilidad.
48. También, declaró infundados los argumentos relativos a que la norma multicitada no superaba el test de proporcionalidad, pues atendiendo a la tesis 1a. CCLXIII/2016 (10a.), emitida por esta Primera Sala de rubro: *“TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL”*. Y, en sus términos llevó a cabo el examen de proporcionalidad en sus dos etapas, para lo cual destacó que en la primera se determinaba el supuesto de hecho del derecho fundamental; y, en la segunda, si existían justificaciones constitucionales que restringieran la realización del derecho a través de medidas infraconstitucionales. Siendo que esta segunda etapa se llevaba a cabo el test de proporcionalidad que consta de cuatro gradas: I) fin constitucionalmente válido; II) idoneidad o conexión racional; III) necesidad; y, IV) proporcionalidad en sentido estricto. Ello, a efecto de determinar la validez constitucional de la restricción.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

49. En ese orden, el órgano colegiado estableció que el núcleo del derecho constitucional argüido por la norma demandada lo era el de acceso a la jurisdicción en sus vertientes de tutela judicial efectiva, justicia pronta y expedita.
50. Por ello, al analizar la primera etapa del test, dijo, era necesario citar el artículo 17 constitucional, conforme al cual todas las personas tienen derecho a que se les administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial, siendo su servicio gratuito, quedando prohibidas las costas; lo que constituía el derecho de acceso a la jurisdicción.
51. Así, por lo que respecta al caso concreto, estableció, el artículo 2431 que nos ocupa, establece un plazo de dos meses, que se refiere al tiempo que dure el evento de fuerza mayor o caso fortuito, transcurrido el cual, la arrendataria tendrá la facultad de acudir a los tribunales competentes a solicitar la reducción de rentas o rescisión contractual sin responsabilidad. Así, destacó que el plazo de dos meses no se refiere a la prescripción de la acción procesal, sino a la duración del evento extraordinario; y, que la facultad para solicitar la reducción de rentas o la rescisión del arrendamiento sin responsabilidad ante los tribunales competentes, operaba en cuanto a la acción procesal en términos de la prescripción general para este tipo de acciones, conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
52. En esas condiciones, concluyó que lo que habrá de actualizarse son dos meses de imposibilidad, para poder acudir a los tribunales en los plazos legales relativos para ejercitar los derechos sustantivos; y, que el término de dos meses a que alude el artículo 2431 multicitado, se refiere al tiempo de duración de las circunstancias inesperadas que no permiten el uso y disfrute

del inmueble materia del arrendamiento, que de suceder, reconoce un derecho dentro del contrato de arrendamiento para rescindir.

53. Bajo ese contexto, el colegiado declaró infundado el planteamiento de proporcionalidad, en razón de que el fin constitucionalmente válido en el caso lo era el respeto al pacto contractual y la protección del patrimonio. Así, concluyó que se cumplía con la grada de idoneidad, porque existía una conexión racional entre la medida y el fin constitucional que perseguía; también consideró colmada la grada de necesidad, en virtud de que era la medida que menos intervenía con la voluntad contractual; y, finalmente, la consideró proporcional en sentido estricto, al bastar dos meses para establecer el derecho de novación del pacto mediante la reducción de rentas o rescisión.
54. Así, en los precitados términos, el órgano colegiado declaró constitucional la porción normativa de dos meses, establecida en el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, actual Ciudad de México.
55. Cabe puntualizar que la peticionaria de garantías también se dolió de la interpretación que la responsable dió al artículo de referencia, pues señaló que transgredía los principios de protección de derechos humanos, así como el mandato de interpretación conforme; argumento que el tribunal colegiado estimó fundado y, por ende, concedió a la quejosa.
56. Efectivamente, dicho órgano colegiado estimó que la responsable no debió interpretar el artículo de mérito de forma ordinaria, sino atendiendo a que la situación derivada de la pandemia resultaba extraordinaria, motivo por el que los dos meses establecidos en la norma tenían que ser interpretados de manera que se tuviesen en cuenta las circunstancias fácticas del momento en que se presentó la controversia, esto es, en plena escalada de los

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

contagios por la transmisión del virus SARS-CoV-2 en el país. Adicionalmente, precisó que el plazo de dos meses al que alude el artículo 2431 del código sustantivo de referencia, no es un plazo para ejercitar la acción de reducción de rentas o rescisión contractual sin responsabilidad, sino un plazo que pretende distinguir la duración de los efectos de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, para poder dilucidar si la arrendataria tiene derecho a pedir reducción de rentas o rescisión.

57. De esa manera, estableció que dicho plazo se encontraba enfocado a la duración de los efectos del evento extraordinario, no así en la facultad que tiene la arrendataria para ejercer su derecho de reducción o rescisión ante los tribunales competentes.
58. También, el colegiado sostuvo que de los autos no se advertía evidencia de que la responsable, al reasumir jurisdicción hubiera intentado armonizar el contenido del artículo 2431 del código civil, con la situación de emergencia sanitaria que se vivió, aun cuando resultaba evidente que la controversia de arrendamiento surgió en el marco de la pandemia causada por la transmisión del virus SARS-CoV-2, y que el ejecutivo federal emitió decretos por los que declaró acciones extraordinarias en las regiones afectadas en todo el territorio nacional, tales como la suspensión de actividades empresariales de manera intempestiva.
59. Por ello, determinó conceder el amparo para que la responsable interpretara el artículo 2431 multicitado, en el sentido de que en los meses de marzo y abril de dos mil veinte, se debían condonar las rentas a la parte arrendataria, en virtud de que la actualización de caso fortuito o fuerza mayor, como lo fue la pandemia aludida, implicó el cierre de actividades no esenciales, lo que impidió a dicha arrendataria tener ingresos y usar efectivamente las localidades arrendadas; asimismo, estableció que debido a esas circunstancias era procedente la reducción de las rentas al cincuenta por ciento de lo pactado en el contrato para el año de dos mil veinte; ello,

respecto de los meses de mayo, junio y julio (únicamente) todos de dos mil veinte, pues la norma debía interpretarse funcionalmente para no privar al arrendador de forma absoluta de la obtención de ingresos lícitos, porque hacerlo afectaría de manera categórica su derecho a la propiedad privada, reconocido en el artículo 27 de la Constitución Federal, así como en el diverso 23 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; sin embargo, tomando en cuenta que esa reducción de rentas encontraba contexto en los estragos causados por la suspensión de actividades no esenciales como consecuencia de la emergencia sanitaria aludida, siendo un derecho irrenunciable conforme a lo establecido en el artículo 2433 del Código Civil para la actual Ciudad de México, se procedía a decretarla.

60. En dichas condiciones, es evidente que contrario a lo expuesto por la recurrente, el tribunal colegiado sí llevó a cabo el estudio de constitucionalidad del artículo 2431 del Código Civil para la actual Ciudad de México, respecto de la porción normativa relativa a los dos meses; ello, desde el enfoque relativo a que la condonación de rentas por esa temporalidad y la posterior posibilidad de que para el caso de subsistir el caso fortuito o fuerza mayor pudiera solicitarse la rescisión del contrato, no vulneraba las garantías de igualdad, autonomía de la voluntad, acceso a la jurisdicción y tutela judicial efectiva, así como legalidad; y superaba el test de proporcionalidad (en sus cuatro gradas, incluidas las relativas al a necesidad y proporcionalidad), es decir, resultaba constitucional; sin embargo, concluyó indebida la interpretación otorgada por la autoridad responsable, pues al realizar una interpretación conforme de la norma, estableció que opuesto a lo determinado por aquella autoridad, el plazo de dos meses no debía tomarse en cuenta como un plazo para accionar la rescisión del contrato, sino un plazo que pretende distinguir la duración de los efectos de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, para poder dilucidar si la arrendataria tiene derecho a pedir reducción de rentas o rescisión; y, en

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

consecuencia, ordenó la condonación de renta por dos meses y reducción al cincuenta por ciento por tres más, dejando insubsistente así la condena originalmente establecida por la autoridad responsable de que aún se duele la recurrente.

61. Estudio del tribunal colegiado que hace infundado el agravio de la impugnante, en torno a la omisión de análisis del concepto de violación respectivo, siendo que esta última no controvierte vía agravios los motivos por los que el colegiado arribó a la conclusión de que el plazo de dos meses establecido en el precepto tildado de inconstitucional, no lo era, porque no constituía un plazo límite para accionar, sino el que debía transcurrir para estar en aptitud de solicitar la rescisión, por lo que no era violatorio de las garantías invocadas por la quejosa; de ahí que tales consideraciones adquieren firmeza.
62. Ahora bien, esta Primera Sala, al resolver el amparo directo en revisión 4476/2022<sup>2</sup>, analizó la primera porción del artículo 2431 del Código Civil para la Ciudad de México, relativa a: *“si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento”*, frente a los derechos de igualdad y no discriminación. Y consideró que el texto relativo no sólo no controvertía esos derechos, sino que además funcionaba como salvaguarda en contra de la explotación entre personas, por lo que dicha porción era constitucional.
63. Para arribar a dicha conclusión, esta Primera Sala desarrolló en la ejecutoria rubros tales como 1) derecho a la igualdad y no discriminación; 2) teoría de la imprevisión y su relación con la norma impugnada; para posteriormente, llevar a cabo 3) el estudio del caso concreto.
64. Así, al analizar este tercer punto, estableció esencialmente que el texto en estudio fungía como una salvaguarda en contra del fenómeno de la

---

<sup>2</sup> Resuelto por unanimidad de votos el dieciséis de agosto de dos mil veintitrés.

explotación entre personas en los contratos de arrendamiento, en casos en los que ocurren circunstancias extraordinarias que generan un desequilibrio en la relación contractual, haciendo su cumplimiento gravemente oneroso para una de las partes.

65. En ese sentido, puntualizó que el análisis de la porción impugnada debía hacerse a partir de un test de escrutinio ordinario en tanto no que la norma no hacía referencia a alguna de las categorías listadas en el último párrafo del artículo 1 de la Constitución Federal. Y, que en ese sentido se debía verificar la existencia de un trato diferenciado entre sujetos que se encontraban en un mismo plano de igualdad, que de actualizarse, implicaba verificar: 1) si la distinción perseguía una medida constitucionalmente válida; y 2) si la distinción se encaminaba en algún grado a cumplir con el fin que perseguía.
66. Ahora bien, como punto de partida, se destacó que esta Sala ya había precisado que el “uso” a que alude la porción impugnada no se refiere al hecho de tener a su disposición el bien, sino a la posibilidad de poder darle un uso específico. Lo que contextualizó en términos de lo previsto en el artículo 2425 el Código Civil para la actual Ciudad de México, que contempla entre las obligaciones del arrendatario “servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella”. Lo cual confirmaba que la puesta a disposición del bien y el uso específico que se pretendiera dar al mismo, quedaban plasmados en el contrato.
67. Hecha la aclaración aludida, este órgano jurisdiccional, determinó que en el caso no se advertía la existencia de un trato diferenciado entre sujetos que se encontraban en un plano de igualdad, porque la porción normativa contenía un mecanismo de salvaguarda para los arrendatarios, pero ello se actualizaba en casos en los que, por circunstancias extraordinarias, las

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

partes del contrato habían dejado de estar en situación de igualdad. Así, determinó que la porción normativa contenía una medida que pretendía restaurar la igualdad entre las partes, la cual se había roto a raíz de un evento extraordinario que volvía desproporcionadamente oneroso el cumplimiento de las obligaciones para una de las partes en beneficio de la otra.

68. Estableció que el desequilibrio radica en que, de no corregirse, el evento extraordinario estaría impidiendo al arrendatario recibir la prestación convenida en su favor en el contrato (el uso del bien), mientras que se le exigiría que continuara cumpliendo con la prestación en favor del arrendador (el pago de la renta). En ese sentido, se estimó que la porción impugnada devolvía el equilibrio de la relación contractual, liberando del pago al arrendatario ante el incumplimiento (sin responsabilidad) del arrendador de permitir el uso por cuestiones ajenas a su voluntad y por causa del evento extraordinario. Consideraciones que se sostuvo encontraban apoyo en la naturaleza interdependiente de ambas obligaciones.
69. Bajo ese contexto, se puntualizó que en el caso, el impedimento para usar el bien derivaba de las acciones tomadas por el gobierno para combatir la pandemia generada por el COVID-19. Siendo que sobre el particular esta Primera Sala ya había tenido oportunidad de enfatizar los graves efectos que generó la pandemia en México (amparo directo en revisión 5275/2022<sup>3</sup>).
70. En ese orden, se consideró claro que las consecuencias de la pandemia causada por el COVID-19, fueron susceptibles de alterar el equilibrio de las relaciones contractuales de toda clase de negocios que se vieron afectados por el cese de actividades; de ahí que, vincular a un negocio que ha cesado sus actividades en acatamiento al mandato de las autoridades para combatir

---

<sup>3</sup> Resuelto el treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien se reservó su derecho a formular voto concurrente, Ministra Ana Margarita Ríos Farjat, quien está con el sentido, pero con matices en los párrafos setenta y dos a ochenta de esta resolución, Ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena (Ponente) y Ministro Presidente en funciones Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Ausente Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo.

la mencionada pandemia a cumplir con el pago de las rentas, aun sin la posibilidad de allegarse de ingresos, ignoraba el desequilibrio en la relación contractual que se volvía desproporcionalmente onerosa para el arrendatario.

71. Por tanto, se concluyó que no existía trato diferenciado entre las partes en tanto la medida se limitaba a restaurar el equilibrio en la relación contractual, siendo una medida que buscaba tratar a los iguales como iguales. Dicho en otras palabras, no se podía considerar violación al derecho a la igualdad y no discriminación, en tanto el trato que recibía el arrendatario respondía a que había dejado de estar en situación de igualdad con el arrendador, ya que por causas ajenas a las partes, existía un impedimento para cumplir con la prestación de que podía usar el bien arrendado, por lo que se liberaba del pago ante la desproporcionada onerosidad que representaría exigírsele sin recibir nada a cambio.
72. En consecuencia, se estimó que la porción impugnada no vulneraba el derecho a la igualdad y no discriminación.
73. Adicionalmente, esta Primera Sala estimó actualizado un vínculo entre la norma impugnada y la prohibición de explotación entre personas, proscrita por la Convención Americana de Derechos Humanos en su artículo 21, numeral 3<sup>4</sup>, sobre cuya prohibición existían diversos precedentes, tales

---

<sup>4</sup> **Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada**

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

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

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

como los amparos directos en revisión 2534/2014<sup>5</sup>, 460/2014<sup>6</sup> y 1954/2020<sup>7</sup>, de los que retomó las siguientes consideraciones:

- Que la explotación del hombre por el hombre hace referencia a casos en los que una persona utiliza de forma abusiva y en su provecho los recursos económicos, el trabajo o a las personas mismas, por lo que usualmente subyace una relación de desigualdad material entre la persona explotada y su explotador, lo cual ocasiona que la afectación que resienta la persona explotada no sea únicamente patrimonial o material, sino que trascienda a afectar su dignidad; y,
- Que si bien la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe manifestaciones específicas de explotación como la esclavitud, la servidumbre, los trabajos forzados y la usura, el texto del artículo 21, numeral 3, es claro en referirse a cualquier tipo de explotación. Que en ese sentido, esta Suprema Corte ha considerado que la explotación entre personas proscrita por la Convención puede actualizarse en operaciones contractuales siempre que la afectación que resienta la persona explotada sea de tal gravedad que menoscabe su dignidad. Así como señalado que algunos indicios que revelan dicha afectación pueden evidenciarse cuando existe un sometimiento patrimonial, una relación de dominación o de desigualdad material entre la persona explotada y su explotador.

---

<sup>5</sup> Resuelto el cuatro de febrero de dos mil quince, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea (Ponente), Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, y Presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en contra del emitido por el señor Ministro José Ramón Cossío Díaz, quien se reserva el derecho de formular voto particular. Los señores Ministros: Sánchez Cordero y Gutiérrez Ortiz Mena, se reservaron su derecho a formular voto concurrente.

<sup>6</sup> Resuelto el cinco de noviembre de dos mil catorce, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea (Ponente), Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena quien se reserva el derecho de formular voto concurrente, con voto en contra del ministro José Ramón Cossío Díaz quien se reserva el derecho de formular voto particular.

<sup>7</sup> Resuelto el veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, por unanimidad de cuatro votos de la Ministra Norma Lucía Piña Hernández, quien está con el sentido, pero con salvedad en las consideraciones, además se reservó su derecho a formular voto concurrente; los Ministros Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien se reservó su derecho a formular 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 la Ministra Presidenta Ana Margarita Ríos Farjat (Ponente). Ausente el Ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena.

74. En ese orden, se agregó que esta Primera Sala ha sido clara en señalar que el contrato de arrendamiento no es la excepción; ello, al resolver los amparos directos en revisión 4909/2022<sup>8</sup> y 5275/2022<sup>9</sup>, en los que se analizó la posibilidad de que intereses moratorios y penas convencionales pactadas en contratos de arrendamiento de bienes con un giro comercial actualizaran casos de explotación. Siendo que incluso en el último de los mencionados, se estudió el caso a la luz del contexto fáctico suscitado por la pandemia multireferida.
75. Así, se destacó que además de confirmar la posibilidad de actualizar un fenómeno de explotación en este tipo de contratos, en esos precedentes se señaló que, en el derecho civil, tanto en el 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, supuestos en los que no necesariamente se actualizaría un caso de explotación, ya que se deberá verificar si ha sido afectada la dignidad de las personas, pues de no ser el caso, se estaría al control que pudiera derivar de las reglas civiles generales aplicables, para evitar que en los actos jurídicos exista abuso patrimonial de una parte en perjuicio de otra.
76. Por tanto, se consideró que lo mismo era aplicable en casos en los que por una circunstancia extraordinaria, una de las partes resintiera una afectación en su dignidad, derivado de un desequilibrio que generara una desproporcionada onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones pactadas. Sin embargo, se añadió que no en todos los casos en que ocurriera desequilibrio a raíz de un evento extraordinario se actualizaría

---

<sup>8</sup> Resuelto el veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, por unanimidad de cinco votos de la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat y los Ministros Juan Luis González Alcántara Carrancá (ponente), Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Arturo Zaldívar Lelo de Larrea.

<sup>9</sup> Ídem cita 23.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

necesariamente un menoscabo en la dignidad de las partes y, por ende, la explotación proscrita por la Convención. No obstante, se estimó importante resaltar que puede ocurrir, y que ese tipo de mecanismos previene que se actualicen dichos casos de explotación, al dotar de remedios a las partes en las reglas del derecho civil, pues la falta de esa regla o de mecanismos similares dejaría en indefensión a aquellos arrendatarios que se encuentren en tal supuesto, obligándolos a acudir al estándar constitucional de explotación para salvaguardar sus derechos ante la falta de remedios en las reglas del derecho civil.

77. Destacado lo anterior, y atendiendo a las consideraciones del precedente en cita, esta Sala procede al análisis de la porción normativa que nos ocupa, desde la perspectiva que la parte recurrente aduce omitió el tribunal colegiado, esto es: “que el plazo mayor de dos meses, del caso fortuito o fuerza mayor que impida el uso de la cosa arrendada, como condicionante para estar en aptitud de pedir la rescisión del contrato, es violatorio de las garantías de legalidad y acceso a la justicia”.
78. Al respecto, cabe señalar que la inconforme únicamente aduce que ese plazo constituye una restricción, limitación o suspensión de derechos de acceso a la justicia para la rescisión del contrato, la cual asegura carece de justificación constitucional fundada, proporcional, razonable. Así, atendiendo a su causa de pedir<sup>10</sup>, esta Primera Sala procede al análisis de

---

<sup>10</sup> Así lo establece la jurisprudencia 2a./J. 8/2007, sustentada por la Segunda Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, materia común, tomo XXV, febrero de 2007, registro digital 173403, página 718, que versa:

**“AGRAVIOS EN RECURSOS INTERPUESTOS DENTRO DEL JUICIO DE GARANTÍAS. EL QUE SE ABORDE SU ESTUDIO EN ATENCIÓN A LA CAUSA DE PEDIR, NO IMPLICA SUPLIR SU DEFICIENCIA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 76 BIS DE LA LEY DE AMPARO.** La circunstancia de que al conocer de un recurso dentro de un juicio de amparo la Suprema Corte de Justicia de la Nación o el Tribunal Colegiado de Circuito atiendan a la causa de pedir expresada, conforme a la jurisprudencia P./J. 69/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, agosto de 2000, página 5, con el rubro: “AGRAVIOS EN RECURSOS INTERPUESTOS DENTRO DEL JUICIO DE AMPARO. PARA QUE SE ESTUDIEN BASTA CON EXPRESAR EN EL ESCRITO RELATIVO, RESPECTO DE LAS CONSIDERACIONES QUE SE CONTROVIERTEN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, LA CAUSA DE PEDIR.”, no equivale a suplir su deficiencia en términos del artículo 76 Bis de la Ley de Amparo, ya que para abordar los agravios con base en la causa de pedir expresada en el libelo respectivo resulta necesario que el recurrente haya precisado con claridad cuál es el agravio que le provocan las respectivas consideraciones, así como los motivos que generan esa afectación, a diferencia

constitucionalidad planteado, a partir del enfoque indicado, en términos del test de proporcionalidad<sup>11</sup>.

79. Por tanto, en una primera etapa se determinará si la norma impugnada incide en el alcance y contenido inicial del derecho en cuestión, en el caso, la garantía de acceso a la justicia. Y, de ser el caso, se procederá al estudio de la segunda, en la que se analizará la existencia de una justificación

---

*de lo que sucede cuando se suple la deficiencia de los agravios, pues esta prerrogativa procesal tiene aplicación cuando en el escrito relativo no se señala qué consideraciones del fallo recurrido se controvierten, o bien, realizado esto último, no se mencionan los motivos que generan la respectiva afectación. Además, la institución de la suplencia de los agravios, según el grado en que ésta se autorice por la Ley de Amparo y su interpretación jurisprudencial, se traduce en examinar consideraciones no controvertidas por el recurrente, o bien, en abordar el estudio de aquellas respecto de las cuales éste se limitó a señalar en sus agravios que las estima incorrectas, sin precisar los motivos que sustentan su afirmación”.*

<sup>11</sup> Sirve de apoyo la tesis 1a. CCLXIII/2016 (10a.), sustentada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, libro 36, noviembre de 2016, tomo II, materia constitucional, registro digital 2013156, página 915, que versa:

**“TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL.** El examen de la constitucionalidad de una medida legislativa debe realizarse a través de un análisis en dos etapas. En una primera etapa, debe determinarse si la norma impugnada incide en el alcance o contenido inicial del derecho en cuestión. Dicho en otros términos, debe establecerse si la medida legislativa impugnada efectivamente limita al derecho fundamental. De esta manera, en esta primera fase corresponde precisar cuáles son las conductas cubiertas prima facie o inicialmente por el derecho. Una vez hecho lo anterior, debe decidirse si la norma impugnada tiene algún efecto sobre dicha conducta; esto es, si incide en el ámbito de protección prima facie del derecho aludido. Si la conclusión es negativa, el examen debe terminar en esta etapa con la declaración de que la medida legislativa impugnada es constitucional. En cambio, si la conclusión es positiva, debe pasarse a otro nivel de análisis. En esta segunda fase, debe examinarse si en el caso concreto existe una justificación constitucional para que la medida legislativa reduzca o limite la extensión de la protección que otorga inicialmente el derecho. Al respecto, es necesario tener presente que los derechos y sus respectivos límites operan como principios, de tal manera que las relaciones entre el derecho y sus límites encierran una colisión que debe resolverse con ayuda de un método específico denominado test de proporcionalidad. En este orden de ideas, para que las intervenciones que se realizan a algún derecho fundamental sean constitucionales debe corroborarse lo siguiente: (i) que la intervención legislativa persiga un fin constitucionalmente válido; (ii) que la medida resulte idónea para satisfacer en alguna medida su propósito constitucional; (iii) que no existan medidas alternativas igualmente idóneas para lograr dicho fin, pero menos lesivas para el derecho fundamental; y, (iv) que el grado de realización del fin perseguido sea mayor al grado de afectación provocado al derecho fundamental por la medida impugnada. En este contexto, si la medida legislativa no supera el test de proporcionalidad, el derecho fundamental preservará su contenido inicial o prima facie. En cambio, si la ley que limita al derecho se encuentra justificada a la luz del test de proporcionalidad, el contenido definitivo o resultante del derecho será más reducido que el contenido inicial del mismo”.

Amparo en revisión 237/2014. Josefina Ricaño Bandala y otros. 4 de noviembre de 2015. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto concurrente, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretarios: Arturo Bárcena Zubieta y Ana María Ibarra Olguín. Esta tesis se publicó el viernes 25 de noviembre de 2016 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023

constitucional para que la medida legislativa reduzca o limite la extensión de protección que otorga inicialmente el derecho.

80. Así, tomando en cuenta que los derechos y sus respectivos límites operan como principios, y que las relaciones entre ambos encierran una colisión; ello se resolverá con la ayuda del aludido test de proporcionalidad, conforme al cual debe corroborarse lo siguiente: I) Que la intervención legislativa persiga un fin constitucionalmente válido; II) que la medida resulte idónea para satisfacer en alguna medida su propósito constitucional; III) que no existan medidas alternativas igualmente idóneas para lograr dicho fin, pero menos lesivas para el derecho fundamental; y, IV) que el grado de realización del fin perseguido sea mayor al grado de afectación provocado al derecho fundamental por la medida impugnada. A fin de determinar la validez constitucional de la restricción.
81. En el caso, el núcleo del derecho constitucional invocado por la demanda es el de acceso a la jurisdicción.
82. Por ello, para analizar la primera etapa del test es menester citar el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al cual todas las personas tienen derecho a que se les administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando así prohibidas las costas judiciales, lo que constituye el derecho de acceso a la jurisdicción.
83. En ese orden, por lo que respeta al caso concreto, el artículo 2431 del código sustantivo civil en comento, establece un plazo de dos meses del impedimento, como presupuesto para solicitar la rescisión, tiempo durante el cual no se causarán rentas. Así, refiere el término que el arrendatario debe esperar para solicitar la condonación respectiva y, en su caso, la rescisión.

84. En consecuencia, la porción normativa reconoce un derecho dentro del contrato de arrendamiento, para que no se causen rentas y para rescindir cuando el impedimento dura más del tiempo establecido para la condonación, esto es, dos meses.
85. Por tanto, resulta infundada la afirmación de la quejosa, ahora recurrente, atinente a que la norma no tiene una justificación constitucional fundada, proporcional y razonable.
86. Ello es así, porque si bien la norma impugnada incide en el alcance del derecho fundamental en estudio, porque impide accionar para solicitar la rescisión previo al lapso de dos meses del impedimento de uso (primera etapa), cierto es que ello encuentra una justificación constitucional válida (segunda etapa inciso I), como lo es respetar el pacto contractual, esto es, la garantía de legalidad y proteger el patrimonio, procurando un equilibrio, esto es, igualdad entre los contratantes.
87. Medida que se estima idónea para satisfacer ese equilibrio, pues dos meses para determinar la subsistencia o rescisión del contrato, durante los que el arrendador condona la renta, no se consideran excesivos en perjuicio de este último ni onerosos para el arrendatario, pues se insiste, durante ese lapso, si así lo pide este último, le serán condonadas las rentas. De ahí que, la norma procura un equilibrio al no permitir que la medida sea excesivamente onerosa al arrendador en perjuicio de su derecho a la propiedad, y protege al arrendatario que se encuentra impedido para usar el bien (segunda etapa inciso II).
88. Ahora bien, en torno a la necesidad entendida como el hecho de que no existan medidas igualmente idóneas para el fin y menos lesivas (segunda etapa inciso III), esta Primera Sala no advierte la existencia de alguna otra

## **AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 454/2023**

que pudiera causar un mayor beneficio a las partes, ya que se insiste, el lapso de espera para accionar, es el equivalente a aquél por el que puede solicitar condonación de rentas, sin que se advierta entonces que la posibilidad de solicitar la rescisión previo a ese lapso pudiera tener un mayor beneficio para las partes, quienes se ven en igual medida afectadas por el caso fortuito o fuerza mayor. Ya que dicha circunstancia impide a uno el uso y al otro la obtención del pago de la renta.

89. Finalmente, se estima que el grado de realización del fin perseguido, esto es, el respeto al pacto contractual que implica cumplir con el principio de legalidad y el logro de un equilibrio que otorgue igualdad entre las para proteger su patrimonio; es una medida proporcional, frente a la afectación que causa al derecho de acceso a la justicia (segunda etapa inciso IV).
90. Por ello, el término de dos meses como presupuesto para solicitar la rescisión, no se considera un plazo inconstitucional. Esencialmente porque durante ese mismo lapso, en términos del propio artículo en estudio, no se causará renta y, porque tiene como objeto preservar el equilibrio entre las partes durante un tiempo racional en el que de perdurar el impedimento para el uso del bien, el arrendatario podrá acudir a solicitar la rescisión sin responsabilidad, ni onerosidad, regresando al arrendador al posibilidad de gozar del uso y disfrute del bien. De ahí que, la espera no constituya una limitante desproporcional al derecho de acceso a la justicia.

### **VII. DECISIÓN**

91. En las condiciones anotadas, ante lo infundado en una parte y fundado pero insuficiente en otra, de los conceptos de agravio, lo procedente es confirmar la sentencia recurrida.

Por todo lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.** En la materia de la revisión, se confirma la sentencia recurrida.

**SEGUNDO.** La Justicia de la Unión ampara y protege a \*\*\*\*\* , **Sociedad Anónima de Capital Variable**, contra la sentencia definitiva de quince de junio de dos mil veintidós, dictada por la Segunda Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, en el toca de apelación \*\*\*\*\* , para los efectos precisados la sentencia recurrida.

**Notifíquese;** con testimonio de esta ejecutoria, devuélvanse los autos relativos al lugar de su origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como en 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 encuadra en esos supuestos normativos.

CLMM/aafg