



Ciudad de México, 11 de junio de 2025

Declaración de invalidez a cláusulas en contratos de arrendamiento

La negociación de las obligaciones de las partes en un contrato de arrendamiento es importante para su reconocimiento y posterior exigibilidad en caso de incumplimiento. Si bien, se puede establecer el pago de penas convencionales e intereses moratorios ante el incumplimiento del arrendador, las cláusulas que establezcan su regulación no deben ser excesivas o desproporcionales.



Durante las primeras negociaciones entre el arrendador y el arrendatario, es importante considerar las obligaciones y las causales de incumplimiento que cualquiera de las partes pueda exigir para la rescisión del contrato. En términos generales, las partes pueden negociar y sujetarse a las obligaciones que éstas convengan, sin embargo, estos términos no deben ser contrarios a la ley ni estar en contra de los principios que regulan la legislación mexicana.

Uno de los principios más importantes es el de equidad contractual, que establece que los contratos deben ser justos y equitativos para ambas partes, por lo que las obligaciones de estas deberán ser razonables y proporcionales a la naturaleza del contrato y el carácter de cada parte.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido una jurisprudencia que establece que los órganos judiciales pueden analizar la convencionalidad de las cláusulas de los contratos de arrendamiento para evaluar si éstas son desproporcionales o excesivas para alguna de las partes.

En la práctica, es común que las partes establezcan causales o supuestos en los que cuales, se considera que una de éstas está en incumplimiento del contrato. En caso de que alguna de las partes incumpla con sus obligaciones, la parte afectada puede obligar el cumplimiento forzoso o la terminación anticipada del contrato por dicho incumplimiento (rescisión). Los arrendadores o empresas inmobiliarias suelen establecer cláusulas de penas convencionales o intereses moratorios en caso de que el arrendatario incumpla en cualquiera de sus obligaciones.

Sin embargo, estas cláusulas no pueden obligar al pago excesivo de una cantidad o una tasa de interés desproporcional en caso de incumplimiento del arrendatario. Por esas razones, los jueces pueden analizar los contratos de arrendamiento para identificar un supuesto de explotación, siempre y cuando se advierta un exceso o desproporción en las prestaciones y contraprestaciones económicas en que se vea afectada la dignidad, es decir, que las penas o intereses representen un abuso o exceso.

Para prevenir la declaración de invalidez de alguna cláusula pecuniaria, es recomendable tomar en cuenta lo siguiente:

- Determinar las causales o incumplimiento en que puede incurrir cada parte y su justificación a la afectación en el uso del inmueble arrendado.
- Establecer una cantidad o tasa de interés que sea proporcional al incumplimiento, tomando como referencia el monto de la renta o de la cuota de mantenimiento.
- Incluir mecanismos que permitan subsanar el incumplimiento previo a la obligación de pago de penas.

El incumplimiento del contrato y la solicitud de terminación anticipada conlleva al análisis e inicio de un proceso judicial que tenga como objetivo demandar la desocupación, cobro de rentas vencidas o incluso daños y perjuicios en favor de la parte afectada. Por ello, es fundamental contar con asesoría jurídica especializada previo a la celebración del contrato para evitar la declaración de invalidez del contrato en caso de su exigibilidad ante el incumplimiento de alguna de las partes.

En ECIJA México, brindamos asesoría integral a propietarios, arrendatarios e intermediarios inmobiliarios para el análisis, identificación y prevención de posibles riesgos derivados de un conflicto en un contrato de arrendamiento.

Área de Derecho Inmobiliario y Contractual de ECIJA México

socios.mexico@ecija.com

(+52 55) 56 62 68 40

www.ecija.com