

## Tesis

**Registro digital:** 2028793

**Instancia:** Tribunales  
Colegiados de Circuito

**Undécima Época**

**Materia(s):** Constitucional,  
Civil

**Tesis:** I.5o.C.161 C (11a.)

**Fuente:** Semanario Judicial de la  
Federación.

**Tipo:** Aislada

**Publicación:** viernes 17 de mayo de 2024 10:22 h

PERSONAS ADULTAS MAYORES. LAS CONDENAS JUDICIALES –RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO COMERCIAL– QUE AFECTEN SUS DERECHOS PATRIMONIALES, A TRAVÉS DE UN JUICIO DONDE SE HAYAN CUMPLIDO LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO, NO CONSTITUYEN UNA FORMA DE VIOLENCIA EN SU CONTRA.

Hechos: Se demandó la rescisión de un contrato de arrendamiento de uso comercial por falta de pago de rentas por parte de una persona adulta mayor. En la contestación de la demanda demostró que pagó las rentas adeudadas con posterioridad al plazo pactado por las partes. El Juez acogió la acción de la arrendadora y declaró la rescisión del contrato, condenándola a la desocupación y entrega del local comercial materia del contrato, por lo que interpuso recurso de apelación, donde alegó que la rescisión del contrato de arrendamiento constituía una forma de violencia en su carácter de persona adulta mayor. El tribunal de alzada modificó la sentencia apelada y la absolvió de las prestaciones reclamadas, al estimar que si bien el pago de la renta se efectuó fuera del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, lo cierto es que la arrendataria demostró su interés en hacerlo, aunado a que decretar la rescisión del contrato implicaría una forma de violencia en contra de la arrendataria, en términos del artículo 3o. Bis, fracción IV, de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, ya que razonó que la sentencia la privaría de su única fuente de ingresos y le generaría sentimientos de angustia.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que las condenas judiciales de rescisión de un contrato de arrendamiento de uso comercial que afecten los derechos patrimoniales de las personas adultas mayores, a través de un juicio donde se hayan cumplido las formalidades esenciales del procedimiento, no constituyen una forma de violencia en su contra.

Justificación: Si bien dentro del ámbito nacional e internacional de protección de derechos humanos existe una tutela especial y reforzada en favor de las personas adultas mayores, lo cierto es que el hecho de que una persona adulta mayor intervenga en una relación contractual no impide que quede obligada a lo expresamente pactado por las partes. Esto, con la salvedad de que en caso de que exista controversia sobre la interpretación, cumplimiento y/o ejecución de la relación jurídica en la que se vea involucrada, los órganos jurisdiccionales deben verificar oficiosamente la existencia de condiciones que hagan necesaria la aplicación de la protección reforzada en su favor en los ámbitos tanto jurisdiccional como sustantivo. Ahora bien, la aplicación de esta tutela no se traduce en dispensar el cumplimiento de las obligaciones asumidas, ya que adoptar esta postura generaría un mensaje perjudicial, en el sentido de que las personas de edad avanzada pueden incumplir sus obligaciones sin consecuencias legales, desincentivando celebrar relaciones jurídicas con ellas. Por

ello, si el órgano jurisdiccional no encuentra motivos para adentrarse en la revisión de la relación jurídica celebrada entre las partes, o bien, haciéndolo no detecta ningún desequilibrio en las obligaciones pactadas, entonces el caso debe ser analizado con la mayor neutralidad posible, en el entendido de que una eventual condena o declaratoria de rescisión o de cumplimiento del contrato impuesta en contra de la persona de edad avanzada, no implicaría una forma de violencia, ya que las condenas judiciales presuponen el cumplimiento del derecho de acceso a la justicia, donde aquélla debió ser oída y vencida por un tribunal competente, en un juicio donde se cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento.

### QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 663/2023. María Julia Prado Abaunza. 13 de octubre de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Israel Flores Rodríguez. Secretario: Diego Gama Salas.

Esta tesis se publicó el viernes 17 de mayo de 2024 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

