

nota informativa

Ciudad de México, 7 de septiembre de 2023

La Suprema Corte reconoce la vía mercantil para demandas de contratos de arrendamiento inmobiliario

Al resolver el amparo directo en revisión 172/2023, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, atendiendo a la naturaleza del negocio, es posible demandar por la vía mercantil el cumplimiento o rescisión de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

I. Contexto y antecedentes

El 30 de agosto de 2023, por unanimidad de cinco votos, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ("SCJN") resolvió un asunto derivado de un juicio especial de desahucio promovido por tres personas en contra de una empresa a quien demandaron, entre otras prestaciones, el pago de rentas vencidas, la desocupación y la entrega de diversos lotes (entre los que se incluye un hotel).

Al contestar la demanda, la empresa opuso como excepción la improcedencia de la vía al considerar que el contrato base de la acción se trataba de un usufructo oneroso, no así de un contrato de arrendamiento.

La Jueza que conoció del juicio de origen consideró procedente la acción de desahucio, decisión que fue confirmada en segunda instancia. Inconforme con lo anterior, la empresa demandada promovió juicio de amparo directo en el que, en esencia, argumentó que se omitió analizar la vía, toda vez que el contrato de arrendamiento base de la acción es de naturaleza mercantil, de tal suerte que la controversia debía, en consecuencia, dilucidarse en la vía mercantil.

El Tribunal Colegiado resolvió negar el amparo a la empresa, puesto que a su juicio el arrendamiento de bienes inmuebles no es un acto de comercio al no estar contemplado dentro de los supuestos establecidos en el artículo 75 del Código de Comercio. En desacuerdo con dicha resolución, la quejosa interpuso recurso de revisión, del cual conoció a la Primera Sala de la SCJN.

II. Criterio adoptado por la Primera Sala de la SCJN

Al resolver el juicio de amparo directo en revisión 172/2023, la Primera Sala de la SCJN determinó que atendiendo a la naturaleza de la controversia, es posible demandar por la vía mercantil el cumplimiento o rescisión de un contrato de arrendamiento de bien inmueble; abandonando así el criterio sostenido en la jurisprudencia 1a./J. 63/98, conforme a la cual la vía mercantil es improcedente si se trata de arrendamiento de inmuebles.



Los razonamientos torales que llevaron a la Primera Sala de la SCJN a considerar lo anterior fueron los siguientes:

1. Los conflictos derivados de actos de comercio deben dirimirse en la vía mercantil. Por actos de comercio debe entenderse aquellos actos que –independientemente de la calidad de los contratantes–, se encuentren previstos expresamente en el Código de Comercio o que, incluso sin estarlo, se celebraron con el propósito de especulación comercial.
2. Si bien el arrendamiento de inmuebles no está previsto de forma expresa como acto de comercio en el artículo 75 del Código de Comercio; lo cierto es que, a efecto de determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de inmuebles, es necesario que la persona juzgadora analice si dicho contrato constituye o no un acto de comercio por analogía, en términos de lo dispuesto por la fracción XXV del artículo 75 del Código de Comercio.
3. Apegarse a esta interpretación permite salvaguardar el derecho de tutela judicial efectiva, al permitir a las personas acceder a la vía judicial idónea para resolver las controversias que deriven del contrato de arrendamiento de inmuebles materia del juicio.
4. Apegarse a esta interpretación, asimismo, permite garantizar los principios de igualdad y no discriminación puesto que, a pesar de no estar expresamente previstos en el catálogo enunciativo del multicitado artículo 75 del Código de Comercio, los actos de comercio que cumplan con las características necesarias para ser calificados como tales, se regirán por las mismas normas jurídicas, de tal suerte que no exista un trato diferenciado que sea contrario a los principios aludidos.

III. Consideraciones

Sin lugar a dudas, lo resuelto en el amparo en revisión 172/2023 viene a confirmar y a reforzar lo establecido en la jurisprudencia 1a./J. 72/2012 (10a.), aprobada por la Primera Sala de la SCJN en sesión de 20 de junio de 2012.

En dicha jurisprudencia, la Primera Sala de la SCJN determinó que es procedente demandar por la vía mercantil cuando se trata de controversias derivadas de contratos de arrendamientos de inmuebles (locales comerciales) ubicados en los aeródromos civiles de servicio público. Desde entonces, la Primera Sala de la SCJN dejaba ver que los actos de comercio listados en el artículo 75 del Código de Comercio, no es un catálogo taxativo o limitativo.

Consideramos acertado el criterio adoptado por la Primera Sala de la SCJN, en el sentido de que la persona juzgadora debe llevar a cabo un análisis en donde determine si en términos de la fracción XXV del artículo 75 del Código de Comercio, el contrato de arrendamiento de bien inmueble puede considerarse un acto de comercio.

En ese sentido, a la luz de lo resuelto por la Primera Sala de la SCJN y de acuerdo con nuestra legislación mercantil, la persona juzgadora, al momento de conocer de una controversia en la que se reclame la rescisión o cumplimiento de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, deberá analizar de oficio la mercantilidad del acto, esto con la finalidad de determinar si la vía elegida por el actor es la idónea, de tal forma que en el análisis que lleve a cabo la autoridad, esta habrá de considerar lo siguiente:



1. La vía, al ser un presupuesto procesal y una cuestión de orden público, debe estudiarse previamente a la decisión de fondo, más aún, dicho presupuesto debe ser estudiado por el juzgador de forma oficiosa a fin de no vulnerar las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional.
2. La mercantilidad de un acto puede darse en función de los sujetos que intervienen; es decir, por la intervención de comerciantes en su ejecución –*criterio subjetivo*–; o bien, por la naturaleza comercial del propio acto –*criterio objetivo*–.
3. Por lo que hace al criterio subjetivo, basta con que una de las partes sea considerado comerciante por la ley, para que pueda considerarse un acto de comercio, en términos de lo dispuesto por el artículo 1050 del Código de Comercio.
 - 3.1 Nuestra legislación mercantil considera comerciantes, entre otras, a las siguientes personas: (i) las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria, (ii) las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles, (iii) las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio, (iv) las empresas de abastecimientos y suministros, (v) las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados. (vi) las empresas de fábricas y manufacturas, (vii) las empresas de trasportes de personas o cosas, por tierra o por agua; (viii) las empresas de turismo, (ix) las librerías, y las empresas editoriales y tipográficas, (x) las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales, casas de empeño, así como establecimientos de ventas en pública almoneda, y (xi) las empresas de espectáculos públicos.
 - 3.2 Asimismo, se consideran comerciante por la ley, y por tanto, quedan sujetos a las leyes mercantiles, las personas que, aun y cuando no son en derecho comerciantes, accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, realicen alguna operación de comercio. En ese sentido, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria, o trabajo, sin hacerles alteración al expendierlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas.
4. Por lo que hace al criterio objetivo, este se basa en los actos calificados de mercantiles, con independencia de la calidad de los sujetos que los realizan. Algunos actos que son considerados por la ley como mercantiles, son (i) todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados, (ii) las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; (iii) las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles; (iv) las operaciones de bancos, y (v) las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
5. El listado de los actos de comercio establecido en el artículo 75 del Código de Comercio no es un catálogo taxativo o limitativo, por lo que debe considerarse como acto de comercio cualquier otro acto de naturaleza análoga a los expresados en el Código de Comercio, esto en términos de lo dispuesto por la fracción XXV del citado artículo 75 del Código de Comercio.



6. Si la ley reputa como acto de comercio (i) las enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, y (ii) las compras y ventas de bienes inmuebles cuando estas se hagan con dicho propósito de especulación comercial; de una interpretación sistemática y teleológica que se lleve a cabo de la legislación aplicable, es posible concluir que los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, atendiendo a su naturaleza, finalidad e intención de las partes, pueden considerarse actos de comercio; y por tanto, es factible demandar el cumplimiento o rescisión de dicho contrato a través de la vía mercantil.

En conclusión, la decisión tomada en el amparo directo en revisión 172/2023 rompe con el criterio tradicional de nuestros jueces, quienes sostenían que las demandas por cumplimiento o rescisión de un contrato de arrendamiento inmobiliario debían presentarse a través de la vía civil. Este enfoque anterior se centraba en la naturaleza civil del contrato, sin considerar su finalidad o la intención de las partes al celebrarlo.

Área de Litigación y Arbitraje de ECIJA México

socios.mexico@ecija.com

(+52 55) 56 62 68 40

www.ecija.com