

Arrendamiento inmobiliario en México: SCJN abre puertas para resolver controversias por vía mercantil



Nueva jurisprudencia en México deja sin efecto reglas locales para resolución de controversias en arrendamiento inmobiliarios./ Unsplash, Carlos Aranda.

Hasta ahora, la única alternativa para resolver este tipo de disputas era la vía civil.

Fecha de publicación: 05/01/2024

Etiquetas: Mexico (/taxonomy/term/124), Litigios (/taxonomy/term/562), resolución de controversias (/taxonomy/term/4203), arrendamiento (/taxonomy/term/629), Bienes Raíces (/taxonomy/term/884), leyes (/taxonomy/term/2799), derecho mercantil (/taxonomy/term/4431)

Una sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) del 30 de agosto pasado dio un giro a la forma de resolver los litigios en materia de arrendamiento en México, por lo que en lo sucesivo las controversias de arrendamiento inmobiliario derivadas de un contrato de arrendamiento mercantil ya no se tramitarán conforme a los procedimientos previstos en las legislaciones locales, sino que serán tramitadas como caso mercantil.

Hasta ahora, la única alternativa para resolver este tipo de disputas era la vía civil, por esta razón la mayoría de los códigos procesales locales contienen disposiciones específicas creadas para tramitar casos de arrendamiento inmobiliario. No obstante, la **sentencia 170/2023**

(<https://www.internet2.scjn.gob.mx/red2/comunicados/noticia.asp?id=7488>) de la Primera Sala de la SCJN cambió este criterio, dependiendo de si dicho contrato constituye un **acto de comercio** en términos del artículo 75 del Código de Comercio

(https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Codigo_de_Comercio.pdf) mexicano.

Antecedentes

El cambio de jurisprudencia deriva de un juicio especial de desahucio contra una empresa por, entre otras prestaciones, el pago de rentas vencidas y la desocupación y entrega de diversos lotes, entre ellos un hotel.

La jueza de origen consideró procedente la acción, decisión que fue confirmada en apelación. Pero la demandada promovió un juicio de amparo directo que fue negado por el Tribunal Colegiado, ante lo cual se interpuso un recurso de revisión que, finalmente, derivó en la decisión que modificó un razonamiento vigente en México desde 1996.

Cambios sustanciales

Ahora bien, ¿cómo afecta este cambio la gestión de litigios en curso relacionados con arrendamientos mercantiles? **Edgar Grajeda Muñoz** (<https://lexlatin.com/abogado/edgar-alejandro-grajeda>), socio experto en asuntos complejos de resolución de controversias en **Gonzalez Calvillo** (<https://lexlatin.com/gonzalez-calvillo-s-c>), asegura que tal como ha sido resuelto por la SCJN en diversas jurisprudencias, los presupuestos procesales deben ser estudiados de oficio por el juez y pueden ser revisados en su integridad y con plenitud de jurisdicción, inclusive en segunda instancia, independientemente de los agravios que al efecto se hubieran hecho valer en contra de la sentencia definitiva.

“Inclusive hay jurisprudencia en el sentido de que el Tribunal Colegiado, de igual forma, puede entrar al estudio del cumplimiento de los presupuestos procesales”, aclara.

Por ellos estima que, sea cual sea la instancia de decisión que considere al contrato de arrendamiento como un acto de comercio, deberá declarar improcedente el juicio si este hubiese sido promovido por la vía civil, a fin de permitir el ejercicio de los derechos correspondientes por vía mercantil.

“Lo anterior podría representar un retraso en la impartición de justicia, en perjuicio de los gobernados”, subraya el abogado.

De conocer esto: CTA: ¿Cuáles son las normas de transparencia que deben cumplir las empresas en EE.UU. a partir de 2024?

(<https://lexlatin.com/entrevistas/cta-cuales-son-las-normas-de-transparencia-que-deben-cumplir-las-empresas-en-eeuu>)

De la naturaleza del acto

El principal tema dilucidado por la Suprema Corte para llegar a su decisión se relaciona con la naturaleza comercial del acto de arrendamiento, punto de partida para que el litigio sea considerado como caso mercantil, sustentado en la decisión de la Primera Sala de que, si el arrendamiento tiene como finalidad la especulación comercial, ya sea por parte del arrendador o del arrendatario, se trata como mercantil.

Al respecto, **Grajeda** asegura que, de acuerdo con lo anterior, son pruebas de la naturaleza del contrato de arrendamiento como un acto de comercio, por ejemplo, el objeto social de las partes en el contrato de arrendamiento, el uso pactado para el inmueble, la naturaleza del objeto y el régimen fiscal de la persona física arrendadora, entre otros criterios.

Señala -además- que el artículo **75 del Código de Comercio** ^{([HTTPS://BIT.LY/3W1FBWC](https://bit.ly/3W1FBWC))} establece un catálogo de actos que la ley reputa como de comercio, entre los que se encuentran actos de comercio atendiendo al sujeto, al fin y al objeto.

“De acuerdo con ello, podrían considerarse arrendamiento mercantil por analogía, el arrendamiento de bienes meramente mercantiles”, agrega.

Para el especialista, es importante conocer el objeto social tanto del arrendador como del arrendatario para determinar si dentro del objeto social del acto a celebrarse se encuentra el arrendar bienes o tomar en arrendamiento los mismos, con el fin de una especulación comercial.

Aclara, además, que en este caso debe prestarse especial atención a los actos mixtos, pues si para una de las partes el contrato de arrendamiento es un acto de comercial, cualquier controversia se resolverá conforme a la legislación mercantil, aun cuando la otra parte considere que se trata de un acto meramente civil.

¿Cómo se aplica la nueva jurisprudencia?

Tomando en cuenta que por regla general los códigos de procedimientos civiles de las diferentes entidades federales mexicanas incluyen procedimientos especiales y sumarios para la tramitación de una controversia de arrendamiento inmobiliario, desde la firma González Calvillo consideran que la nueva jurisprudencia puede impactar en la eficiencia y duración de los litigios.

En cuanto a lo primero, se estima que en muchos casos se perderá eficiencia en virtud de que los procedimientos previstos en las legislaciones locales, en muchas ocasiones, incluyen beneficios procesales para el arrendador que ya no serán aplicables.

Un ejemplo de ello se tiene en el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (<https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/50289a13825049361bb4abc0298d1374beed4009.pdf>), en el que -en caso de que se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses- el arrendador podrá solicitar al juez el embargo de bienes de propiedad del arrendatario, pero tratándose de arrendamientos mercantiles el arrendador perderá el derecho a solicitar el embargo, salvo que solicite el otorgamiento de una providencia precautoria.

Respecto a la duración del juicio, **Daniel Morán Salgado** (<https://lexlatin.com/abogado/daniel-moran-salgado>), socio de la firma, señala que la vía oral mercantil debería ser más rápida que los procedimientos a través de leyes locales. De conformidad con el Código de Comercio, en las resoluciones tomadas en juicio oral mercantil no procede recurso ordinario alguno, es decir, no es posible una apelación.

Cambios en la defensa

Así como la nueva jurisprudencia impactará la eficiencia y duración de los litigios, se espera que también incida en la estrategia de defensa en los casos relacionados, entre otras cosas porque el demandado ahora irá a juicio sabiendo que no existe posibilidad de un embargo u orden de desalojo en su contra, lo que elimina la presión consecuente.

Para los juristas consultados, esto puede conllevar a que el demandado pierda el interés por negociar y llegar a un convenio con el demandante en torno a la devolución del bien arrendado y el pago de la suma adeudada.

Por otro lado, los expertos de **Gonzalez Calvillo** recuerdan que, según sus experiencias, en los juicios mercantiles orales se evita hacer valer excepciones y defensas tendientes únicamente a trabar y complicar el juicio.

Del mismo modo, un arrendatario no podrá usar como argumento la cláusula por acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales del contrato previstas en códigos civiles de varias entidades federales, pues este tipo de disposición no es aplicable en actos de comercio.

Efectos en casos en curso

Tratándose de una jurisprudencia novedosa con apenas cuatro meses de vigencia, es pertinente tener claridad sobre su aplicabilidad en casos que están actualmente en trámite. Ante esto, los especialistas de Gonzalez Calvillo aseguran que el demandado puede hacerla valer, al margen de la etapa en la que se encuentra el proceso o que lo hubiera hecho al momento de contestar la demanda, promover un recurso de apelación o en el amparo directo.

De igual manera, aseguran que en los juicios que están en trámite y que, dada su naturaleza mercantil vayan a ser declarados improcedentes, se podría entender que habrá una percepción de falta de seguridad jurídica, en buena medida debido a que litigios que podrían llevar años serán declarados improcedentes, dejando a salvo los derechos de la parte actora para hacerlos valer como a su derecho corresponda.

([HTTPS://BIT.LY/3WIFBWC](https://bit.ly/3wifbwc))

“Somos de la opinión de que habrá un proceso de adaptación de los contratos de arrendamiento mercantiles y la forma de presentarlos y/o defenderlos en juicio. Sin embargo, conforme se vaya desarrollando la jurisprudencia en este sentido, los abogados serán capaces de ajustar los contratos para que los mismos sean ejecutables en juicio, reuniendo los requisitos necesarios para ello”.

Ante estos cambios, los expertos en resolución de controversias del bufete mexicano recomiendan que - antes de la celebración de un contrato de arrendamiento- es importante que los abogados de las partes identifiquen si se trata de un arrendamiento civil o mercantil, de manera de tener claro la legislación aplicable y sus consecuencias, entre ellas pactar de forma adecuada la garantía que se estipule y las prescripciones para el ejercicio de derechos derivados del contrato.

© El contenido de LexLatin, incluyendo todas sus imágenes, ilustraciones, diseños, fotografías, videos, íconos y material escrito, está protegido por derechos de autor, marcas y demás derechos de la propiedad intelectual, y es publicado para sus suscriptores y lectores con propósitos informativos únicamente. No se permite la reproducción, modificación, copia, distribución, reedición, transmisión, proyección o explotación de cualquier forma de los materiales o contenido publicado por LexLatin, a menos que el interesado obtenga la autorización escrita de LexLatin.
