



Tijuana, Baja California, a nueve de septiembre de dos mil veinticuatro. –

**V I S T O S** para resolver los autos del **Toca Civil** número **1157/2024** relativo a la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA** hecha valer por la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] ante el **C. JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**, dentro del expediente número [REDACTED], relativo al [REDACTED] promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED] y: -

#### **R E S U L T A N D O:**

**1o.-** Que por escrito recibido el día [REDACTED], compareció la parte actora [REDACTED] promoviendo [REDACTED], mismo que fue radicado bajo expediente número [REDACTED] ante el **Juzgado Primero de lo Civil del Partido Judicial de Ensenada, Baja California**.

**2o.-** Efectuado el emplazamiento, la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] emitió su contestación mediante escrito que se encuentra visible en los autos originales a fojas [REDACTED] en los autos de primera instancia; oponiendo entre otras defensas y excepciones, la de **INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA**, ante el C. Juez Primero de lo Civil del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, la cual hicieron consistir en lo siguiente:

*“EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA.-  
Misma que se hace valer que el presente juicio es de materia mercantil, porque es el resultado de una negocia comercial entre*

*las suscritas demandadas y la actora, en consecuencia, con fundame en los artículos 35 fracción I y 37 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de E California, se remita a la Superioridad para efecto de su substanciación conforme a la L asimismo, se decrete la suspensión del procedimiento, entre tanto se resuelve aquella.*

*Lo anterior, se sostiene dada la interpretación arribada por la Primera Sala de la Supre Corte de Justicia de la Nación, al interpretar el contenido del artículo 75 del Código Comercio, por la cual se determinó, que cuando el arrendamiento de bienes inmuebles otorga con fines de especulación comercial, se deberá dilucidar en la vía mercantil, en virtud que la especulación es un acto de comercio.*

*Dicha Tesis de Jurisprudencia, queda agregada en el que nos ocupa de la siguiente manera.*

Registro digital: 2027554

Instancia: Primera Sala

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 170/2023 (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 31, Noviembre de 2023, Tomo II, página 1810

Tipo: Jurisprudencia

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. PARA DETERMINAR SI PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DE DICHO ACTO, JUZGADOR DEBE DEFINIR SI CONSTITUYE O NO UN ACTO DE COMERCIO AL REALIZARSE CON EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL, PUES EL CATÁLOGO DEL ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO DE COMERCIO DEBE INTERPRETARSE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA (ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 63/98).**

Hechos: Un Tribunal Colegiado de Circuito conoció de un juicio de amparo directo en el cual la parte quejosa argumentó que la autoridad responsable omitió el análisis de la vía (propuesto desde la contestación de la demanda de origen) y que el contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del juicio era de naturaleza mercantil (al destinarse al funcionamiento de un hotel), por lo que debía dilucidarse en la vía de la misma naturaleza. El órgano colegiado negó el amparo porque –a su juicio– el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, en tanto no se encuentra previsto en el artículo 75 del Código de Comercio. Inconforme, la parte quejosa interpuso recurso de revisión en el que hizo valer la inconstitucionalidad del artículo 75 del Código de Comercio –aplicado por primera vez en su perjuicio– y el posible desconocimiento de los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en torno al precepto impugnado.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que para determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, es preciso que el juzgador defina –en primer lugar– si dicho contrato constituye o no un acto de comercio, esto es, que se realiza con el propósito de especulación comercial, sin que obste a lo anterior que en la jurisprudencia 1a./J. 63/98, esta Primera Sala haya sustentado que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio en términos del artículo 75 del Código de Comercio, pues de una nueva reflexión sobre el tema se advierte que ha sido criterio reiterado de la propia Sala reconocer que el catálogo previsto en el citado artículo 75 debe interpretarse de manera enunciativa y no limitativa.

Justificación: Tomando en consideración lo dispuesto en la fracción XXV del artículo 75 del Código de Comercio, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación entiende por actos de comercio aquellos que –con independencia de la calidad de los contratantes– se encuentran previstos expresamente en el Código de Comercio o que, sin estarlo, se celebraron con el propósito de especulación mercantil. De ahí que, si bien el arrendamiento de inmuebles no se encuentra expresamente previsto como acto de



comercio en el citado artículo 75, tendrá el carácter de acto de comercio cuando se realice con el propósito de especulación comercial. Por consiguiente, los conflictos que deriven de este tipo de contratos deben dirimirse en la vía mercantil.

Amparo directo en revisión 172/2023. Ancora Construcciones, S.A. de C.V. 30 de agosto de 2023. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto aclaratorio, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Jorge Mario Pardo Rebolledo, y de la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat. Ponente: Ministro Juan Luis González Alcántara Carrancá. Secretario: Gregorio Delfino Castillo Porras.

Nota: La jurisprudencia 1a./J. 63/98 citada, de rubro: "VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.", se publicó en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, diciembre de 1998, página 310, con número de registro digital: 194955.

Tesis de jurisprudencia 170/2023 (11a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de noviembre de 2023 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación, y en virtud de que abandona el criterio sostenido por la propia Sala en la diversa 1a./J. 63/98, de rubro: "VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, diciembre de 1998, página 310, con número de registro digital: 194955, esta última dejó de considerarse de aplicación obligatoria a partir del 13 de noviembre de 2023." (sic)

*Lo anterior, se ve reforzado, toda vez que el actor en su capítulo de prestaciones, únicamente demanda el desahucio del local comercial, no así la casa habitación contigua a dicha negociación, es decir, al haberse destinado el inmueble para un negocio de especulación mercantil consistente en un saldos de venta de muebles de segunda mano, y así haberlo aceptado la parte actora, aunado que el cobro de renta es en moneda americana, es inconcuso que se trata de un acto puramente mercantil, de ahí lo procedente de la presente excepción."*

**3o.-** Mediante **auto datado el** [REDACTED], el Juez natural entre otras cosas, tuvo por opuesta la excepción de incompetencia por declinatoria y con suspensión del procedimiento, ordenó la remisión de los autos originales a este Tribunal para la substanciación de la dilatoria hecha valer, en donde a su llegada, por proveído de Presidencia dictado **el** [REDACTED], se ordenó la formación y registro del Toca correspondiente, así como que se turnara para la substanciación a esta **Cuarta Sala**.

Por **auto dictado con fecha** [REDACTED]

██████████, esta Cuarta Sala se avocó al conocimiento del presente Toca, y para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 164 en relación con el 263 del Código de Procedimientos Civiles para nuestro Estado, se fijaron las trece horas del día ██████████, misma que se llevó a cabo sin la intervención de las partes, quienes fueron omisas en comparecer al desahogo de la audiencia fijada en esta segunda instancia, dentro de la cual al no haberse ofrecido pruebas cuyo perfeccionamiento requiriera de diligencia especial, se citó a los contendientes para oír sentencia, la cual ha llegado el momento de pronunciar, y;

### **C O N S I D E R A N D O:**

I. Que la competencia de esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, para resolver la cuestión de incompetencia por declinatoria opuesta como excepción en el juicio de referencia, se surte conforme a lo previsto en los numerales 57, 59 y 63, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Baja California; 1 fracción I, 2 fracción I y 50 fracción IV, todos de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo 263 del Código de Procedimientos Civiles para nuestro Estado.

II. En esa tesitura, una vez analizados los argumentos expuestos por la moral demandada *-los cuales fueron transcritos con anterioridad-*, así como de las constancias procesales del expediente original y las que conforman el presente Toca, las cuales merecen valor probatorio pleno, de conformidad con el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, ésta Sala Revisora considera que, la excepción de incompetencia por declinatoria planteada deviene **FUNDADA**, por las consideraciones que más adelante se precisaran.



Ante la cuestión planteada, es oportuno mencionar que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 25/2007-PL, consideró que la competencia es la suma de facultades que la ley da al juzgador para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios.

De manera tal que el juez por el sólo hecho de serlo, es titular de la función jurisdiccional, sin embargo, no puede ejercerla para resolver cualquier tipo de conflictos, sino sólo en aquellos para los que está facultado por la ley, es decir, en los que es competente.

Asimismo, en los artículos 144, 145 y 150 del Código de Procedimientos Civiles, se precisa que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, cuantía, grado y el territorio; que toda demanda debe formularse ante el Juez competente; estableciendo también que la jurisdicción por territorio es la única que se puede prorrogar.

De igual forma, es dable puntualizar que la competencia es un presupuesto procesal, entendida como la capacidad que, de acuerdo con su Ley orgánica o constitutiva, corresponde a los órganos judiciales de un fuero específico para conocer y decidir, con exclusión de otros, sobre cuestiones litigiosas de determinada índole, la cual se surte conforme a la naturaleza de las prestaciones exigidas y a los preceptos jurídicos fundatorios invocados por el titular de la acción correspondiente o a la condición jurídica de las partes.

Establecido lo anterior, en el caso concreto, y confrontados los argumentos esgrimidos con las constancias que integran el expediente del juicio de origen, así como con las normas legales y criterios aplicables, se desprende que el contrato de arrendamiento

basal que exhibe la parte actora celebrado con las pasivas procesales, recae sobre el bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] ubicado en [REDACTED] [REDACTED].

Al respecto cabe precisar que dentro de las constancias de autos no se advierte que las partes litigantes manifiesten que se dedican al comercio; no obstante, el inmueble arrendado precisa que es destinado para **local comercial**; de ahí, que estimamos que los litigantes, se reputen comerciantes en términos del artículo 4º del Código de Comercio, por situarse de manera accidental, y que con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no sean en derecho comerciantes, por lo que, quedan sujetas a las leyes mercantiles.

Esta situación de modo alguno implica que el Juez Origen no sea competente para conocer del juicio, pues aun y cuando una de las partes o ambas que intervengan en la celebración del contrato sean comerciantes, no encuadra en ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 75 del Código de Comercio, ya que éste reputa entre otros, como actos de comercio, **únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial**, de mantenimientos, artículos, muebles o mercancías y al referirse a los bienes inmuebles sólo menciona arrendamientos de este tipo de bienes, pero no incluye los arrendamientos de bienes raíces; sin que pase desapercibido que los contratos de arrendamientos de inmuebles se encuentra regulado por el artículo 2272 y 2274 del Código Sustantivo Civil.

A efecto de determinar cuándo procede la vía mercantil es preciso citar los artículos 4º, 75, 76 y 1049 del Código de Comercio, que a la letra dice lo siguiente:



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

**"ARTÍCULO 4º.** Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan sin embargo, sujetas por ello a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general, todos los que tienen planteado 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 expenderlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas."

**"ARTÍCULO 75.** La ley reputa actos de comercio:

**"I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial,** de mantenimiento, 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.** Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;

**V.** Las empresas de abastecimientos y suministros;

**VI.** Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados;

**VII.** Las empresas de fábricas y manufacturas;

**VIII.** Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y 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 y establecimientos de ventas en pública almoneda;

**XI.** Las empresas de espectáculos públicos;

**XII.** Las operaciones de comisión mercantil;

**XIII.** Las operaciones de mediación en negocios mercantiles;

**XIV.** Las operaciones de bancos;

**XV.** Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;

**XVI.** Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas;

**XVII.** Los depósitos por causa de comercio;

**XVIII.** Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;

**XIX.** Los cheques, letras de cambio o remesa de dinero de una plaza a

otra, entre toda clase de personas;

**XX.** Los valores u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;

**XXI.** Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

**XXII.** Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;

**XXIII.** La enajenación que el propietario o el cultivador haga de los productos de su finca o de su cultivo;

**XXIV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.**

En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial."

**"ARTÍCULO 76.** No son actos de comercio la compra de artículos o mercaderías que, para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes, ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueran consecuencia natural de la práctica de su oficio."

**"ARTÍCULO 1049.** Son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4o., 75 y 76 se deriven de actos comerciales."

Del ordinal 1049 antes transcrito, tenemos que aquellos asuntos que tengan por objeto decidir las controversias que deriven de actos comerciales, serán juicios mercantiles.

El artículo 4o. refiere al caso en que accidentalmente una persona queda sujeta a leyes mercantiles.

Mientras que el numeral 75 del código de comercio, como ya se señaló en líneas precedentes, enumera los actos considerados de comercio entre **los que no se encuentra el arrendamiento inmobiliario. Incluso, cuando se refiere a alquiler el mismo tiene que realizarse con el propósito de especulación comercial y no incluye a los inmuebles** (fracción I), **y cuando se refiere a los inmuebles, no comprende al arrendamiento, sino sólo a las compras y a las ventas** (fracción II).



Cabe señalar, que de lo preceptuado en la fracción XXIV del precepto en cuestión, es claro que la enumeración de supuestos que contiene no es limitativa sino enunciativa, lo que permite, en su caso, ampliar dicho parámetro y analizar si el arrendamiento de inmuebles tiene naturaleza análoga a alguno de los actos que expresamente sí es considerado acto de comercio.

En tanto que el diverso 76, señala qué actos celebrados entre comerciantes para su uso o consumo, no son mercantiles cuando ellas fueran consecuencia natural de la práctica de su oficio.

En virtud de lo anterior queda claro que ninguna de las hipótesis previstas por el numeral 75 del Código de Comercio, alude a un supuesto semejante a aquel, en que dos contratantes se obligan recíprocamente, uno a conceder el uso o goce temporal de un inmueble, y el otro a pagar por ese uso o goce un precio cierto (*arrendamiento*), por lo que se insiste independientemente del carácter de comerciantes que pueden tener aquellos que celebran el contrato de arrendamiento de un inmueble, éste es un contrato regido por las leyes civiles, que son las que señalan su naturaleza jurídica, los derechos y obligaciones de arrendador así como del arrendatario, y las formas de terminar el arrendamiento, y porque además, de todos los contratos que una persona pueda celebrar, sólo aquellos que expresamente se encuentran contemplados en las leyes mercantiles, tienen la naturaleza de actos de comercio, **así como los que guarden similitud con los actos contemplados expresamente por la Ley**, de tal manera que si alguno no encuadra en las leyes mercantiles, se entiende que su naturaleza es civil al encontrarse dicho contrato de arrendamiento regulado en la Legislación Civil.

No obstante a lo anterior, es importante dejar anotado que, lo que se debe tomar en consideración para determinar si el contrato de arrendamiento de inmuebles, es un acto de comercio, no es el carácter de comerciante de uno o ambos contratantes, ni el destino que se le dé al inmueble arrendado, sino el contrato de arrendamiento en sí mismo, a fin de dilucidar si se realizó con el propósito de especulación comercial, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 75 Fracción XXIV del Código de Comercio.

Por tanto, dado que el arrendamiento de inmuebles, no es un acto de comercio, el hecho de que uno o ambos contratantes sean comerciantes, no lo convierte en acto de comercio, como tampoco el hecho de que el inmueble se le destine a una actividad mercantil ya que los arrendamientos de inmuebles pueden ser destinados a la habitación, al comercio o al ejercicio de una industria, como lo contempla la Legislación Civil Local.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio, dado que el arrendamiento de inmuebles, no encuadra en los supuestos contemplados como actos de comercio

En este sentido, la tesis jurisprudencial 1a./J. 170/2023 (11a.) con Registro digital: 2027554, Instancia: Primera Sala, Undécima Época, Materia(s): Civil: publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 31, Noviembre de 2023, Tomo II, página 1810, con el rubro y texto siguiente:

**“ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA DETERMINAR SI PROCEDE LA VIA MERCANTIL PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DE DICHO ACTO, EL JUZGADOR DEBE DEFINIR SI CONSTITUYE O NO UN ACTO DE COMERCIO AL REALIZARSE CON EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL, PUES EL CATÁLOGO DEL ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO DE COMERCIO DEBE INTERPRETARSE DE MANERA ENUNCIATIVA Y NO**



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

**LIMITATIVA (ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 63/98).** Hechos: Un Tribunal Colegiado de Circuito conoció de un juicio de amparo directo en el cual la parte quejosa argumentó que la autoridad responsable omitió el análisis de la vía (propuesto desde la contestación de la demanda de origen) y que el contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del juicio era de naturaleza mercantil (al destinarse al funcionamiento de un hotel), por lo que debía dilucidarse en la vía de la misma naturaleza. El órgano colegiado negó el amparo porque –a su juicio– el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, en tanto no se encuentra previsto en el artículo **75 del Código de Comercio**. Inconforme, la parte quejosa interpuso recurso de revisión en el que hizo valer la inconstitucionalidad del artículo 75 del Código de Comercio –aplicado por primera vez en su perjuicio– y el posible desconocimiento de los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en torno al precepto impugnado.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que para determinar si es procedente o no la vía mercantil en la resolución de controversias derivadas de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, es preciso que el juzgador defina –en primer lugar– si dicho contrato constituye o no un acto de comercio, esto es, que se realiza con el propósito de especulación comercial, sin que obste a lo anterior que en la jurisprudencia 1a./J. 63/98, esta Primera Sala haya sustentado que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio en términos del artículo 75 del Código de Comercio, pues de una nueva reflexión sobre el tema se advierte que ha sido criterio reiterado de la propia Sala reconocer que el catálogo previsto en el citado artículo 75 debe interpretarse de manera enunciativa y no limitativa.

Justificación: Tomando en consideración lo dispuesto en la fracción XXV del artículo 75 del Código de Comercio, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación entiende por actos de comercio aquellos que –con independencia de la calidad de los contratantes– se encuentran previstos expresamente en el Código de Comercio o que, sin estarlo, se celebraron con el propósito de especulación mercantil. De ahí que, si bien el arrendamiento de inmuebles no se encuentra expresamente previsto como acto de comercio en el citado artículo 75, tendrá el carácter de acto de comercio cuando se realice con el propósito de especulación comercial. Por consiguiente, los conflictos que deriven de este tipo de contratos deben dirimirse en la vía mercantil.”

Amparo directo en revisión 172/2023. Ancora Construcciones, S.A. de C.V. 30 de agosto de 2023. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto aclaratorio, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Jorge Mario Pardo Rebolledo, y de la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat. Ponente: Ministro Juan Luis González Alcántara Carrancá. Secretario: Gregorio Delfino Castillo Porras.

Nota: La jurisprudencia 1a./J. 63/98 citada, de rubro: "**VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.**", se publicó en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, diciembre de 1998, página 310, con número de registro digital: 194955.

Tesis de jurisprudencia 170/2023 (11a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de ocho de noviembre de dos mil veintitrés.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de noviembre de 2023 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación, y en virtud de que abandona el criterio sostenido por la propia Sala en la diversa 1a./J. 63/98, de rubro: "VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, diciembre de 1998, página 310, con número de registro digital: 194955, esta última dejó de considerarse de aplicación obligatoria a partir del 13 de noviembre de 2023.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de noviembre de 2023 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de noviembre de 2023, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

Nuestro Máximo Tribunal abandona el criterio adoptado en la jurisprudencia 1a./J. 63/98 citada, de rubro: **"VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES."** De la Jurisprudencia transcrita en líneas precedentes, la cual resulta aplicable al caso, pues la misma se refiere a los contratos de arrendamiento como en el caso en concreto, estableciendo que para determinar su naturaleza no es relevante el carácter de los contratantes ni el destino que se le dé al inmueble arrendado, si no a el contrato en sí mismo.

De lo anterior, se reitera que la jurisprudencia contempla que para considerar comercial a un acto jurídico no debe tomarse en cuenta el destino que se le dé al bien, materia del contrato. Para analizar este punto, dado que la calidad de los contratantes, no definen la naturaleza del acto, sino que debe atenderse a la causa generadora que impulso a los subscriptores *-al celebrar el acuerdo de voluntades-*, especificación que cobra importancia para determinar la vía en que deban de resolverse los conflictos surgidos entre los celebrantes.

En el entendido que, un contrato de arrendamiento será considerado como un acto de comercio cuando el acto traslativo de uso se celebre con un propósito de especulación o con el objeto directo y preferente de traficar, comerciar, negociar. De lo cual la expresión *"especulación comercial"* se debe entender en relación con las actividades ordinarias que ejerce quien celebra dichas



operaciones de lo contrario tendría el carácter de Civiles.

Así mismo se desprende del texto citado en la excepción que se estudia, que el destino materia del arrendamiento lo es, para efectos de especulación mercantil consistente en *“saldos de venta de muebles de segunda mano”*.

De lo antes expuesto resulta que la hoy excepcionante ejerce ordinariamente el comercio; asimismo del documento fundatorio se desprende que el inmueble otorgado en arrendamiento se destinaria para **ser utilizado en forma exclusiva como local comercial**, de lo cual se infiere que conlleva la explotación por parte del arrendatario del predio en alquiler para su actividad ordinaria - *especulación comercial*-, conforme al Diccionario Jurídico Mexicano: **“Especulación”** es un término que deriva del vocablo latín **“speculatio, de especulari”**, “observar. Operación comercial que se practica con ánimo de lucro”; de ahí que sus sinónimos son **“comerciar, traficar”**, de lo cual se desprende el propósito de especulación comercial.

En virtud de lo antes dicho, para quienes hoy resolvemos arribamos a la conclusión que el arrendamiento de inmuebles puede considerarse como acto de comercio, cuando alguna de las partes persigue su realización con el fin de obtener una ganancia o provecho al celebrar dicho contrato derivado de sus actividades ordinarias, lo que ocurre con el arrendamiento de un inmueble destinado al uso y goce de venta de mercancías y productos generales, cuya especulación forma parte de su objeto social del arrendatario, con ello en la especie se configura la especulación comercial al explotar el predio en alquiler por parte del arrendatario.

Encuentra respaldo lo anterior, en la tesis jurisprudencial **1a./J. 170/2023 (11a.)** antes transcrita, es por lo antes expuesto que el contrato de arrendamiento base de la acción, deberá resolverse en

la vía Mercantil, pues como se desprende de los hechos en que se fija la controversia, se ejercita la acción de desahucio por la falta de pago de las pensiones rentísticas.

Lo que genera en consecuencia, como ya se dijo, lo fundado de la pretensión del demandado en el sentido de que sea la vía correcta, la mercantil.

Bajo esta línea de estudio, es que como se anticipó, se deberá declarar **FUNDADA LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA** que opone la moral demandada [REDACTED] y [REDACTED]; por otra parte, al estimarse que la vía correcta es la mercantil, por lo cual, la competencia recae en un Juez Civil Especializado en Materia Mercantil de aquel partido judicial para su substanciación.

En consecuencia y ante lo fundado de la excepción de incompetencia, deberá de absolverse a la parte demandada de las prestaciones reclamadas, dejando a salvo los derechos del actor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda ante el **C. Juez Civil Especializado en Mercantil en turno de este Partido Judicial** para el conocimiento y substanciación del contradictorio de mérito.

En mérito de lo expuesto y fundado con anterioridad es de resolverse y se:

**RESUELVE:**



**PRIMERO.** Se declara **FUNDADA** la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA** planteada por la parte **demandada**, en consecuencia:

**SEGUNDO.-** Se declara que el **C. Juez Primero** de lo Civil de Primera Instancia del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **no es competente**, para conocer del expediente número [REDACTED], relativo al [REDACTED], promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED]; quien no deberá continuar con la tramitación del mismo, al resultar competente el tribunal de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Mercantil, **declarándose concluida la jurisdicción para todos los efectos legales.**

**TERCERO.** Se absuelve a la moral demandada [REDACTED] y [REDACTED] de todas y cada una de las prestaciones reclamadas; dejándose a salvo los derechos del actor, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

**CUARTO.-** Se declara, que es competente para conocer dicho juicio, el **C. Juez Civil de Primera Instancia Especializado en Materia Mercantil** del Partido Judicial de **Ensenada, Baja California.**

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Envíese Testimonio de esta resolución al Juzgado de origen, para su conocimiento, y en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto concluido.

**A S I**, lo resolvieron los CC. Magistrados integrantes de la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado,

Licenciados **NELSON ALONSO KIM SALAS, ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ** y **CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA**, siendo Magistrado Ponente el primero de los nombrados, quienes firman ante la C. Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta que autoriza y da fe. -

**LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS.**  
Magistrado Ponente.

**LIC. ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ**  
Magistrada.

**LIC. CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA.**  
Magistrado

**LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO.**  
Secretaria General de Acuerdos Adjunta.